



Referat af bestyrelsesmødet den 04.07 2016

Til stede:, Mikkel, Max, Simon, Heidi, Thomas

Afbud: René, Christian, Peter, Anders

1 Meddelelser.:

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
22.06.16	Beboer i 42	En venlig opfordring	

Regninger				
Dato	Fra	For hvad	Beløb:	Betalt?
30.04.16	Bødker og Søn	Reparation af gesims-bånd	7.587,5	Er betalt
21.06.16	Wannafind	Hjemmeside	1.487,5	Til betaling
01.07.16	Frederiksberg VVS	Delvis Udskiftning af nedløbsrør	7.539,29	Til betaling
	Service Centralen	Vaskemaskine 2 fejlsøget	3.206,25	Betales måske, Heidi snakker med René og Peter
30.06.16				
21.06.16	Fiberby	Internet i vaskeriet	150,00	Til betaling
04.06.16	Let lej	Leje af hoppeborg	3.141,00	Til betaling

Mandagsvagter



	Beskrivelse	Ansvarlig
	<p><i>Bestyrelsens opgavefordeling pr. forår 2016</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Viceværtkontakt: Mikkel • Arbejdsgruppekontakt: Simon og Heidi • Kasserer: Heidi • Vaskekort: Anders • Nøgler: Anders • Div. Indkøb: Peter • IT-gruppen: René, Christian • Fremleje: René • Salgsgruppen: Max, Christian, Thomas, Best. Er back-up • Vaskerigruppen: Anders og Peter • Baderumsgruppen: Simon og Peter • Langtidsplanen: Mikkel, Max og Anders • Opgang 40: Christian 	alle
	<p>19.08.13 Camilla Poulsen ønsker at hæve gulv i 44, st.tv i gammelt butiksløkke til niveau med øvrig del af lejligheden. Ansøger beder desuden om at indretter underliggende kælderrum til beboelse. Datea spørges. 19.08.13: Datea har ikke svaret og Camilla er orienteret om kælderrum ikke kan indrettes til beboelse, da det ikke er del af lejligheden. 07.10.13: Gulvet er ødelagt. Det vurderes, at det skyldes bygningssætninger, og derfor kan Jette ikke holdes ansvarlig for det. Udgiften til udbedring af gulvet afholdes af foreningen med mindre gulvet fjernes. Der er positiv indstilling omkring at, der gives fuldmagt til at søge om at hæve gulvet, men med krav om ingeniørberegninger og en efterfølgende kontrolrapport. Vedrørende salg af fællesareal så er der enighed om, at det skal undersøges nærmere og ses i forbindelse med opgang 40. Vi skal have lavet en model for overtagelse af fælles-areal i samarbejde med Datea. De må ikke lave ændringer i kælderen i øvrigt uden bestyrelsens godkendelse. 08.10.13: Camilla deltog under mødet og redegjorde for status på projektet. Hun oplyste, at der er lagt trægulv, bygget gipsvægge og åbningen mod kælderen er afskærmet. De har modtaget tilbud på spartling og maling, men har ikke igangsat det.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi beder dem om at stoppe arbejdet i kælderen nu. • Vi gør opmærksom på, at kælderen på ingen måde må anvendes til beboelse heller ikke kontor forud for en generalforsamlings beslutning. 	Mikkel



- Vi beder dem om at genåbne åbningen til kælderen evt. med en dør, der kan låses med hængelås udefra. Det skal være således, at låsen kan klippes op i forbindelse med oversvømmelser, vandskader mv. Hvis det er et problem i forhold til andelshaverens indbo-forsikring, må der låses på anden vis imellem stue og kælder.
- Vi er fortsat positivt indstillede over for at forelægge sagen for en generalforsamling mhp. salg.
- Vi opfordrer andelshaver til at have meget opmærksomhed på øvrige andelshaveres retsfølelse, da det er disse andelshavere, der træffer beslutning på generalforsamlingen.
- Yderligere beder vi om, at byggeaffald i gården fjernes snarest.
- Den del, der omhandler kælderen betragtes ikke længere som en del af salget, men er en særskilt sag. Rik er derfor ikke kontaktperson på den del.

18.11.13 De har meldt positivt tilbage på vores skrivelse.
02022014: sag nr. 44 kontrakt modtaget, Mikkel og René kommenterer og fremsender.
Jernstang nr. 44 fjernes ved container i uge 7.

10032014
Ændringsforslag fremsendt til Datea.
Overtagelse af opholdsrum med udvidet brugrum.
Rum værdi ansættes til 3500 andelskroner eller tilsvarende 1/4 værelse, med tilsvarende boligafgift.
Der må ikke være beboelse.
Vi afventer Datea og potentiel køber kontaktes herefter.

05.05.14
Vi skal have snakket med SKAT samt oplæg til økonomi-model samt snakket med kommunen om max-arealer ved sammenlægninger kommer i spil ved opgang 40. Vi indkalder først efter næste møde, når de sidste detaljer er på plads.

02.06.14
-

30.06.14
-

01092014
afventer ekstraordinær GF (og opgang 40)

06102014:
Der skal indkaldes til X GF senest 3.11.2014 til Xgf
17.11.2014

03112014:
Datea rykkes for svar – afventer beslutningsoplæg fra arkitekten. Vi forventer at afholde XGF uden administrator.
01122014
afventer datae og xgf

02032015
vedtaget ændring på ekstraordinær GF- gør at vi nu kan sælge kælder.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



Mikkel og René går videre med proces. 30.03.15 Der er underskrevet og fremsendt byggeprojekt til godkendelse. 01062015: andelshaver vil gerne sælge, Bestyrelsen afventer Kommunens godkendelse. 06.07.15: Vi har modtaget bemærkninger til byggetilladelse fra Arkitekt, der har været på tilsyn, som sendes videre til Camilla, der skal opfylde vilkårene. Der er aftalt, at andelshaver afklarer dette inden uge 36. Det kan blive aktuelt at vinduer skal skiftes. Arkitekt fremsender snarest også en vurdering af det bygningsmæssige og vil sandsynligvis anbefale, at vi beder dem fjerne gipsvægge. Camilla skal orienteres om, at de ikke må lave yderligere ændringer uden bestyrelses godkendelse. 09.09.15 Mikkel og Max tager møde med Camilla, hvor der bedes om status på byggesag og opfordres til afslutning af sagen. Max kontakter Camilla. 05.10.15: Bestyrelsen har godkendt nyt vindue, og der mangler nu isættelse af vindue – herefter indhenter andelshaver ibrugtagningstilladelse – herefter laves vurdering. 02.11: intet nyt. 07.11.2015 intet nyt 04.012016 Vindue er skiftet, der ser fint ud, vi afventer byggetilladelse. 01.02.16 Vi spørger til status på byggesag. 07032016 Andelshaver har rykket kommune for svar. 04042016 Der er givet dispensation for trappe og facade. Afventer endelig godkendelse. Herefter vurdering af hele lejligheden. 02052016 Ibrugtagningstilladelse modtaget. Vurdering skal nu foretages jf kontrakt ift. varige forbedringer og øvrige. Max, Christian og Mikkel tager fat i vurderingsmand 06.06.16	
--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	<p>Vurdering (Notat om forbedringer) er lavet, men endnu ikke modtaget.</p> <p>04.07.16: Vurderingsmanden efterspørger yderligere oplysninger, Max svarer på det han kan, og Max/Thomas tager en snak med Camilla.</p>	
Opgang 40	<p>090913: Datea og eller kommunen spørges om mulighed og måde for at nedlægge opgang.</p> <p>07.10.13: Mikkel har snakket med en byggesagsbehandler, der oplyser at det er muligt at omdanne opgang til bolig, hvis der er tilstrækkelig nødudgange og isolering. Tages op på nmlæste møde.</p> <p>13012014: Mikkel og René tager til møde med Datea fredag d. 17. januar</p> <p>Mht. opgang 40, tages denne på næste møde, hvor overslag gennemgås.</p> <p>10032014 overslag fra arkitekt på nedlæggelse af trappe, etablering af etagedæk, strøm, radiatorer på 450.000 kr. . Da der er kraftig inhablitet i bestyrelsen ift. opgang 40, går Rik, Bruno, Max og Peter videre med sagen.</p> <p>07.04.14 Der arbejdes med en model, hvori der indgår en stigning i ejendomsvurderingen, og hvor øvrige beboere holdes skadesfri. Der orienteres til GF, men der afholdes ikke beslutningstagning før v har fået et svar fra SKAT.</p> <p>05.05.14: se ovenfor</p> <p>02.06.14: Ved ændret BBR-andel af boligareal opdateres vurdering. Gruppen, der arbejder med opgang 40 stikker hovederne næste mandag klokken 20:00</p> <p>30.06.14: Rådgiver kontaktes for igangsættelse af yderligere undersøgelser / beslutningsoplæg. Vi tager rådgivningen i 2 faser, og 1 fase skal kunne bruges i anden fase. Budget max 20tkr. Rik kontakter Ole og arrangerer møde med udvalget.</p> <p>03112014: deludvalg har haft møde med arkitekten. Arkitekt har fået byggetilladelse. Det undersøges med skat. Indstilling til XGF laves af deludvalg.</p> <p>01122014 Der er lavet oplæg til ændringsparagrafer- vi afventer Datea.</p>	Christian

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



<p>05012015 Der indkaldes til endnu et møde for potentielle købere i opgang 40. Mikkel indkalder til xgf i feb.</p> <p>02032015 XGF er overstået og afventer ordinær.</p> <p>01062015 Der er sat dato 11062015, hvor mulige købere samles sammen kl. 20 i bestyrelseslokalet, og der sendes brev herom snarest.</p> <p>06.07.15: Christian er på ferie.</p> <p>09.09.15: Arkitekten indsender byggeandragende i denne uge. Vi overvejer om vi skal få lavet kontrakterne et billigere sted.</p> <p>02.11: intet nyt fra kommunen</p> <p>07.12.2015 Intet nyt fra kommunen.</p> <p>04.01.2016 Iflg. Arkitekt har vi fået byggetilladelse fra kommunen. Herefter kontakt til entreprenør om tilbud står ved magt. Vi forespørger arkitekt om han vil være byggerådgiver på projektet – vi har brug for en.</p> <p>02.01.16 Christian er i dialog med Ole, der er i kontakt med kommunen. Der drøftes bl.a. løsningen på stueetagen, hvor kommunen ønsker en fransk altan. Ole inviterer kommunen på besigtigelse. Sagen overdrages til Heidi, når der er skrevet kontrakter med hhv. beboere og håndværkere. Der er ikke lys i opgang 40, vi vil ikke bekoste en elektriker før vi har en færdig tidsplan.</p> <p>07032016 Byggerådgiver afventer kommune for besøg ift. udseende af kommende opgang og dermed ændring af byggetilladelse.</p> <p>02052016 Byggetilladelse er nu ændret. Herefter skal entreprenør acceptere tidligere tilbud.</p> <p>06.06.16 Arkitekt Ole Rosengren er ikke længere på, det er i stedet Karl Huggenberger. Han tager opgaven på tid, ikke fast pris. Han genindhenter tilbud på etablering af værelser. Ole skal give adgang til mappen på Kommunen før den nye arkitekt kan gå i gang.</p>	
---	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	<p>Deadlines, forløb og betalingsfrister blev diskuteret, men intet fast før tilbud er indhentet.</p> <p>04.06.16 Huggenberger har fortalt, at de krav, som kommunen har stillet ikke alle er omfattet af tilbuddet. Vi skal derfor bede om, at få anslået ekstraudgifter, og tager den over email.</p>	
Vandskade hos Johannes Lilleøre	<p>11.08.14 Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toilettet. Anders og vicevært ser på det.</p> <p>01092014: intet nyt....</p> <p>01122014 Johannes har henvendt – vi iværksætter fugtmåling</p> <p>05012015 Anders undersøger med hhv. forsikring og evt. Ole arkitekt.</p> <p>01062015 intet nyt</p> <p>06.07.15: -</p> <p>02.11 -</p> <p>07.12.2015 intet nyt</p> <p>04042016 Vicevært kontakter håndværker.'</p> <p>04.06.16: -</p>	Anders
Undersøgelse af ny webportal	<p>Vi synes wannafind er for dyr og undersøger markedet.</p> <p>06.07.15: -</p> <p>09.09.15: -</p> <p>02.11.15 Christian har fundet en billig løsning, og snakker med René og Suzanne Løje.</p> <p>07.03.2016 Suzanne og Christian kigger på wordpress</p>	Christian
Internet er steget	<p>Til 120 kr. Vi drøfter om vi skal gå med op på næste møde.</p> <p>05/10-2015 Vi holder prisen på 120 kr frem til GF. Regnskab undersøges og Fiberby forespørges om der er bedre hardware og fremtidsudsigter.</p> <p>02.11.15: -</p> <p>04.01.2016</p>	René

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	<p>afventer priser på gigabit switecewh til evt. 200/200 g/big. Herefter beslutning om evt. stigning i mrd. Afgift. René laver opslag om fejkilder til manglende internet.</p>	
30.1 sal	<p>Dødsbo. Datea er blevet kontaktet af bobestyrer, da sagen ikke er afsluttet, de skriver til arving.</p> <p>02.11.15 - 07.12.15 Sagen er i gang.</p> <p>04012016 Lejlighed skal nu vurderes – salgsgruppen mobiliseres</p> <p>02.01.16 Der mangler en byggetilladelse til badet. Vi rykker ham en sidste gang, og så må sagen gå sin gang.</p> <p>07032016 vi tjekker op på det...</p> <p>02052016 Advokat spørger hvorvidt arving kan overtage lejlighed ift. manglende byggetilladelse. Vi, bestyrelsen vil gerne bede om at der fremskaffes gyldig byggetilladelse, via Datea.</p> <p>06.06.16 Henrik har sendt en kopi af sin ansøgning til ombygning. Vi mangler ibrugtagningstilladelsen.</p> <p>04.06.16: Vi har sagt ok til kontraktunderskrivelse.</p>	Heidi
Hovedtrapper	<p>Ved 1 års gennemgangen blev der konstateret én fejl af håndværksmæssige karakter, vi får tilbud på en række andre reparationer.</p> <p>02.11.15: Heidi skriver til Ole</p> <p>07.12.2015: Undervejs</p> <p>04.01.2016: Ole rykker håndværker for mangler samt tilbud.</p> <p>01.02.16 Håndværker har svaret, at der udbedres snarest.</p> <p>02052016 tilbud modtaget – afventer respons fra byggesagkyndig – Heidi rykker.</p>	Heidi

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	<p>06.06.16 Heidi har rykket, men der er ingen reaktion hos arkitekt Ole Rosengren</p> <p>04.06.16 Heidi går direkte til maleren.</p>	
<p>Problemer i relation til fortovsoplægning: Lyskasse ved vejen og nedløbsrør delt med anden forening. Cykelkældertrin bliver lavere end fortov</p>	<p>René har indhentet tilbud fra kommunens entreprenør på lyskasserne ved fortovet. Heidi har bedt om at der måles på vandmængde der kan komme fra anden forenings tag før der etableres fælles. Med hensyn til fortovshøjde, undersøger René og Heidi.</p> <p>02.11.15: Heidi melder tilbage, at vi ikke vil tage imod tilbuddet lige nu. Ole kontakter kommunen, og hører om klageadgang mv. Vi indsamler bemærkninger fra beboerne til et fælles høringssvar.</p> <p>07.12.2015 Bestyrelsen er blevet kontaktet af entreprenør. Niveauforskel udbedret. Mangler udbedring 2 fliser ved nr. 22 cykelkælder mangler udbedring af lyskasser, men dette er ikke del af fortovsprojekt.</p> <p>04012016 Vi kigger på lyskasser til foråret efter frost.</p> <p>01.02.16: 02052016 Peter kontakter murer mhp. At tjekke lyskasser og betonedgange.</p> <p>06.06.16 Peter er 3 gange brændt af af vores murer. Intet nyt, Peter finder en ny murer.</p> <p>04.06.16 -</p>	Peter
Skift af stigstreng	<p>Vi sætter gang i skift af stigstreng - der er penge på kontoen.</p> <p>Pristilbud fra Frederiksberg VVS på 39000 incl moms pr. opgang, hvor der forberedes til vandmålere. 7 sæt vandledninger koldt og varmt. Dvs. i alt 273.000. Arbejdet udføres fra februar. Opgangene 22.th,+ tv, 24 th. + tv. 26 th, 32 th+tv.</p> <p>04012016 bestilt skift af 7 stigstreng i februar.</p> <p>01.02.16: Det er udsat til uge 9.</p>	Simon og Mikkel

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	<p>07032016 22h og 22 v skiftet nu i gang med 24.</p> <p>04042016 Rørudskiftning afsluttet...</p> <p>02052016 beboerhenvendelse, 32. sttv. Efter skifte er der ikke tryk, Vi undersøger sagen nærmere med beboer og beder Frb. VVS kigge på sagen.</p> <p>06.06.16 Vi betaler, Birgitte sørger for håndværker.</p> <p>04.06.16 Arbejdet hos Birgitte er afsluttet, vi afventer regning.</p>	
5 års gennemgang af vinduer	<p>5 års gennemgang af vinduer. Byggerådgiver anbefaler en indvendig gennemgang af vinduer. Udskiftning af lister, smøring mv. Kan evt. gøres i sammenhæng med gennemgang af baggårdsvinduer.</p> <p>Vi giver en vejledning og varenummer på listen.</p> <p>Heidi og Mikkel kigger alle indsigelserne igennem ca. 40-50 stk. og finde ud af hvad der skal hentes tilbud på.</p> <p>01.02.16 -</p> <p>04.06.16 Heidi laver oversigt</p>	Heidi og Mikkel
Nye vandmålere pr. 1. januar 2017	<p>04.01.2016 Vi venter lidt. Nye stigstrengene er forberedt.</p> <p>02052016 Rene og Anders og Mikkel kigger på det.</p>	
Ip-telefoni	<p>07032016 Anlæg til ip-telefoni er delvist brudt ned. Vi undersøger sagen om reelt antal ramte og mulige løsninger.</p> <p>02052016 Dem der har henvendt sig om ip-telefoni-nedbrud, tilbydes engangsbetaling af VOIP-konverter for ca. 500 kr. pr stk.</p> <p>04.06.16 Endnu en beboer har fejlmeldt.</p>	René

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



Elektronisk fakturering	Vi tager imod Dateas tilbud om at få lavet 3 godkendere. Vi vælger i første omgang, Mikkel, Heidi og Max. Vi skal have helt styr på, hvad det indebærer, og hvad der skal til for, at det virker. Alt sammen efter sommerferien.	
Fugtige gavle	06.06.16 Vi vil forsøge at se om vi kan fremskynde det projekterede arbejde med at renovere fugtige gavle. 04.06.16 Det har været drøftet, om der skal laves en decideret tilstandsrapport om gavlenes bæreevne mv. eller om vi skal gå direkte til forberedelse af tilbudsmateriale. Simon og Max går videre med at skaffe informationer, herunder snakker med Iben og hører om deres erfaringer.	Simon og Max
Løn sag	Der har været udbetalt for meget i løn til trappevaskeren. Administrator Datea har vedkendt sig deres ansvar og holder foreningen økonomisk skadesfri. 04.06.16 Vi har ikke hørt noget.	

5 Salg, syning fremleje og ventelister:

- Mikkel har digitaliseret ventelisterne – vigtigt at få vedligeholde dem. Proceduren påføres.
- 44 4. th. har opsagt sin lejlighed, som han ønsker solgt hurtigst muligt. Vurdering af lejligheden er endnu ikke aftalt. Naboen har sammenlægningsret og vil gerne.
- Leif 28 4. tv. vil gerne sælge sin lejlighed til efteråret.

6 Økonomi

7 Information / Vægavis

8 Langtidsplanen

-5 års gennemgang af vinduer. Byggerådgiver anbefaler en indvendig gennemgang af vinduer.

9 Opfølgning

10 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

- 30/4-1/5 uge 17
- 4-5/6 uge 22
- 3-4/9 uge 35

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.

1666 København V

WWW.3i1.net

- 8-9/10 uge 40



11 Generalforsamling

Fremleje – forhold til air bnb.

ABF har forslag til standard-vedtægter

12 Eventuelt