



Referat af bestyrelsesmøde den 4.12.2017

Til stede:, René,, Heidi, Anders, Simon, Max
Afbud:Peter, Suzanne, Line, Christian

0 Meddelelser::

1 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
22.11.2017	Wantzin	Tilbud om ny administrator	Vi kigger på det
23.11.2017	Rik	Problemer med store ladcykler i gården	Evt. gårdmøde
23.11.2017	Eva	Henvendelse vedr. parkering	

Regninger				
Dato	Fra	For hvad	Beløb:	Betalt?
November		Heidi eftersender oversigt fra Datea		

Mandagsvagter

- Modtaget fuldmagt vedr. sammenlægning af lejlighed etc. nr. 26.4.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	Beskrivelse	Ansvarlig
	<p><i>Bestyrelsens opgavefordeling pr. forår 2017</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Viceværtkontakt: Peter• Trappevaskerkontakt: Peter• Arbejdsgruppekontakt: Simon (2017)• Kasserer: Heidi• Vaskekort: Anders• Nøgler: Anders• Div. Indkøb: Peter, Line• IT.-gruppen: René, Christian, Susanne• Fremleje: René• Salgsgruppen: Max, Christian, Susanne, Best. er back-up• Vaskerigruppen: Anders og Peter• Baderumsgruppen: Simon og Peter• Langtidsplanen: Max og Anders	alle
	<p>19.08.13 Camilla Poulsen ønsker at hæve gulv i 44, st.tv i gammelt butikslokale 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 kælderum ikke kan indrettes til beboelse, da det ikke er del af lejligheden. 07.10.13: Gulvet er ødelagt. Det vurderes, at det skyldes bygningsssætninger, 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.	Christian



- Vi gør opmærksom på, at kælderen på ingen måde må anvendes til beboelse heller ikke kontor forud for en generalforsamlings beslutning.
- 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 positiv 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 brugsrum.

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.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



01122014 afventer datae og xgf	
02032015 vedtaget ændring på ekstraordinær GF- gør at vi nu kan sælge kælder. 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 ibrugtagningsstilladelse – 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 Ibrugtagningsstilladelse modtaget.	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Vurdering skal nu foretages jf kontrakt ift. varige forbedringer og øvrige.
Max, Christian og Mikkel tager fat i vurderingsmand

06.06.16
Vurdering (Notat om forbedringer) er lavet, men endnu ikke modtaget.

04.07.16:
Vurderingsmanden efterspørger yderligere oplysninger, Max svarer på det han kan, og Max/Thomas tager en snak med Camilla.

01.08.16:
-
04092016
Max rykker Camilla for svar til Sven Jon

03.10.16:
Ballund ringer til Sven Jon. Camilla indkaldes til møde, det skal afsluttes nu, og huslejen reguleres pr. 1. nov.

07112016:
Vurderingsmand vil ikke ændre på rapport før modtaget vvs.-rapport.
Vi afventer.

05122016:
Christian kontakter Camilla ang. VVS. Bestyrelsen foreslår at vi foreningen finder en vvs – medmindre beboer finder en selv senest 14 dage efter Christians samtale.

09012017:
VVS tjek gennemført – vi afventer vurdering.

06022017
afventer vurdering.

06032017
vurderingsmand indkalder andelshaver og bestyrelsen til afklarende møde vedr. vurdering etc.

03042017
der har været møde med andelshaver, bestyrelse og vurderingsmand. Der udstår få tilpasninger som forventes håndteret umiddelbart. Herefter godkender andelshaver vurdering.
Herefter nyt andelsbevis og ny husleje.

24.05.17
Christian følger op på at afsluttet sagen.

07.08.17
Vurderingsrapport foreligger og Christian tjekker op om sagerne er udført

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	02102017: nyt andelsbevis udestår 06112017 regning for nyt andelsbevis fremsendes og ekstra opkrævning for nye kvadratmeter	
Vandskade hos Johannes Lilleøre	11.08.14 Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toiletet. Anders og vicevært ser på det. 01092014: intet nyt.... 01122014 Johannes har henvendt – vi iværksætter fugtmåling 05012015 Anders undersøger med hhv. forsikring og evt. Ole arkitekt. 01062015 intet nyt 06.07.15: - 02.11 - 07.12.2015 intet nyt 04042016 Vicevært kontakter håndværker.' 04.06.16: - 01.08.16: - 3.10.16: - 07112016 - 05122016 - 250517 Der har været håndværker ude og de mener at have konstateret, hvor vandet kommer fra. Vi afventer rapport. 03.07.17: Heidi rykker Anders for rapport. 04092017: har rykket Frb. Vvs for rapport igen igen. Når rapport foreligger så igangsætter vi forsikringssag. 02102017: rapport fremsendt. Der siver vand, sandsynligvis fra 3. sal. Der er måske tale om kondensvand. Det foreslås, at badeværelse 3. sal renoveres ift. byggerglement. Rene overtager sagen og kontakter de implicerede parter.	René

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>06112017: Arbejdet sættes i gang snarest med anden vvs end Frb. VVS</p> <p>04122017 vi afventer tilbud fra murer. Forventelig start medio januar. Afklaring om ansvar og betaling ved syn af skaden ved håndværker.</p>	
Undersøgelse af ny webportal	<p>Vi synes wannafind er for dyr og undersøger markedet.</p> <p>06.07.15: - 09.09.15: - 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> <p>04092016 René indkalder de to foreninger og christian og susanne til møde herom.</p> <p>07112016 Vi arbejder på at finde en dato for møde med de øvrige foreninger.</p>	Rene
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: - 04.01.2016 afventer priser på gigabit switecewh til evt. 200/200 g/big. Herefter beslutning om evt. stigning i mrd. Afgift. René laver opslag om fejlkilder til manglende internet.</p> <p>12.06.2017 der er købt nye switch kr.50.500 som forventes i august. Vi går nu i gang med at finde ud af hvordan vi får ny hjemmeside.</p>	René
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>	Anders



	<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 - AFVENTER</p> <p>07112016 Vi undersøger med Carl Ras hvor meget tætningslister koster og om det kan betale sig at vi køber ind således at beboerne kan købe via bestyrelsen,. Der tales om også at lave et projekt herom til en arbejdsweekend i foråret.</p> <p>09012017 Max undersøger liste og priser. Folk skal gøres opmærksom på køb på arbejdsweekend og hertil også instruktion af påsætning. Evt. opkrævning via husleje.</p> <p>Det undersøges hvorvidt det påhviler andelshaver eller forening at stå for udbedring.22. 4.tv udskiftning/vedligehold af vinduesbundsstykke 03042017: også Franz 22. 3.tv har problemer med vinduesbundstykke.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen beklager at der ikke er svaret rettidigt til de indsigelser der er gjort ved 5 årsgennemgang af vinduer i efteråret 2015. Bestyrelsen har besluttet også i dette tilfælde at fastholde, at indre vedligehold af vinduer påhviler andelshaver. <p>04092017: Frans nr. 22 har henvendt sig ang. råd i vinduerne i karnappen. Vi sætter en håndværker på sagen.</p> <p>02102017: Simon følger op på status</p> <p>04122017 Anders har kontakt med glarmester Cederkorp. Tilbud på vej.</p>	
22 4.th. Loft	<p>Andelshaver vil gerne indløse aftale fra 1994 om udskiftning af ulovligt loft. Andelshaver får mulighed for at få nyt loft. Bestyrelsen skal se tilbud og i tilbudet specificeres pris for nedtagning.</p> <p>04.10.16: Bodil vender tilbage i 2017.</p>	René

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>3.7.2017: Bodil er ved at indhente 3 tilbud; når hun har dem, kontakter hun René.</p> <p>04092017: udskudt til 2018</p>	
Kalkknuser til vandledning og generelt fyr	<p>Peter har undersøgt mulighed for at installere kalkknuser, så vi kan få kalkfrit vand. Der tales om en pris på måske 3. gange 10.000 – vi overvejer.</p> <p>03.10.16: Når vi i 2017 skal have opdateret varmekælderens, så spiller vi det ind der.</p> <p>07082017 Vi forsøger at få kontakt til rådgivning hos DATEA</p> <p>04092017: vi opgiver Datea, der ikke svarer. Heidi prøver at kontakte Frb. VVS. Herunder også varmt vand i 26. vi takker derudover ja til tilbud om ny vandmåler fyrerym.</p> <p>02102017: mht kalkknuser viser sig pt. For dyrt og kræver vedligehold ift. drikkevand, så vi afventer hvad der sker centralt i KBH.</p> <p>04122017 vi har rykket frb. Vvs for gennemgang af fyr.</p>	Heidi/peter
Airbnb	<p>En beboer har spurgt til mulighederne for at udleje/fremleje fx via airbnb. Bestyrelsen henviser til vedtægterne for fremleje, herunder at bestyrelsen skal godkende evt. fremleje.</p>	René
Allergivenlig vaskepulver	<p>Ønske fra beboer om vaskekælderens kan benytte allergivenlig vaskepulver.</p> <p>07082017 vi sætter gang i et projekt herom.</p> <p>04092017: betalingssystemet er næsten kaput – vi kan få et nyt for ca. 42.000. Samtidig kan vi få et sæbedoseringsanlæg, hvor sæben vil være svanemærket og allergivenlig – til kr. 31.000. Anders og Peter tager en snak med dem.</p> <p>06112017: vi afventer spørgsmål om pris på vaskepulver og administration af påfyldning -ellers ok til udgift ved skriftlig høring</p>	Peter.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



Hul i taget 38-44	<p>Over hjørnet 42-44 er der stillet spande op når det regner. Det regner også ind på det midterste tørreloft. Frb. VVS har lavet taget og har tidligere udbedret skader – vi tager kontakt til dem igen</p> <p>04092017: Line forgæves forsøgt at få fat i Frb. VVS. Heidi snakker med Søren.</p> <p>02102017: hvis den fremsatte pris er korrekt og endelig så vil vi gå i gang</p> <p>04.12.2017 tilbud bekræftet, ca. 15.000-18.000 kr. Stillads opstart 11. december.</p>	Line/Heidi
Affaldscontainere	<p>04092017 AB matthæusgade 34-36 spørger om vi skal skifte alm containere ud med sorteringscontainere og antal tømning. Vicevært kigger på ændring som vi er enige i. Vi fjerner én i hver ende.</p>	
Evt. nyt hegn med lås	<p>04092017 Bestyrelsen mener ikke at have mandat til at tage beslutning om at lukke gården. Vi prøver med et skilt "privat gård". Bestyrelsen vil tage punktet op til diskusion for at lodde stemning på næste GF.</p>	GF
Prioritering af stigstreng	<p>04092017 Vi har gennemført køkkenstigstreng – vi går nu i gang med at udskifte toiletstigstreng, dvs. vi får et tilbud herpå.</p> <p>04122017 vi afventer tilbud fra FRB. Vvs.</p>	Heidi
Badeum 26	<p>04092017 Råd i bord og ødelagt vindue. Simon har hentet tilbud på bordplade kr. 5000 ca. Simon har mandat til at prøve at finde et bedre tilbud. Simon finder tilbud på vindue.</p>	Simon
Udskiftning af termostater	<p>06112017 Vicevært har bemærket at foreningen betaler for nye termostater. Da der er tale om vedligehold af vandrette streng, er det beboers ansvar. Bestyrelsen er blevet enige om, at vicevært indkøber til lager og ved udskiftning betaler beboer for termostatens indkøbspris.</p>	



Ny administrator	Vi har fået tilbud fra Wantzin og tænker at kigge på det.	
Parkering i gården	En bebor har rettet henvendelse om parkering i gården. Beboer synes at det griber om sig når andre beboere eller gæster parkerer i gården. Bestyrelsen har drøftet sagen. Det er ikke ok at parkere i gården, hverken bebor eller gæster. Vi ved at parkeringsforholdene er meget svære på Vesterbro, men det gælder jo for alle – hvis vi tillod parkering ville gården hurtigt fylde op. Vi vil dog gerne gå med til at håndværkere parkerer bagerst i gården, med telefonnummer i vinduet. Og endelig af og pålæsning selvfølgelig også ok.	

5 Salg, syning fremleje og ventelister:

Nr. 32. 1.th – er under salg. Til overtagelse 1. feb.

6 Økonomi

Halvårsrapport – Vi har brugt 227.000 kr. mindre end budgetteret.(primært på vedligeholdelseskonto) - Det ser fornuftigt ud, men vi forventer at bruge pengene i løbet af efteråret på forskellige projekter.

7 Information / Vægavis

- Vedr. Parkering: Det er ikke ok at parkere i gården, hverken bebor eller gæster. Vi ved at parkeringsforholdene er meget svære på Vesterbro, men det gælder jo for alle – hvis vi tillod parkering ville gården hurtigt fylde op. Vi vil dog gerne gå med til at håndværkere parkerer bagerst i gården, med telefonnummer i vinduet. Og endelig af- og pålæsning selvfølgelig også ok.
- Termostater er en del af vandrette strenge og vedligehold skal derfor betales af beboere. Vicevært har et lager og kan købes til indkøbspris (ca 250,-) i forbindelse med installation.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



- 11. december starter tagreparation i 38-44 med stillads i baggården.
- Bestyrelsen mødes den første mandag i hver måned med mandagsvagt forinden fra kl. 18.00. Eventuelle sager kan sendes via mail på matthæusgaarden@3i1.net
- God jul og godt nytår
-

8 Langtidsplanen

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

- Oversigt over stigstrengene rekvireres hos Mikkel

9 Opfølgning

10 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

uge 38, 23/24 september

uge 43, 28/29 oktober

11 Generalforsamling

Evt. diskussion om nyt hegn til gaden.

12 Eventuelt