



Referat af bestyrelsesmødet den 09.01 2017

Til stede: Simon, Christian, Rene, Max, Heidi, Peter
Afbud:, Anders, Mikkel,

1 Meddelelser:.

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?

Regninger				
Dato	Fra	For hvad	Beløb:	Betalt?
09122016	Servicecentralen	Vaskemaskine to fejl	3628,13	Elektronisk 9/12
21122016	Servicecentralen	Betalingsanlæg fejl	4396,88	Elektronisk 21/12
02012017	Fiberby	Ip vaskeri	150	post

Mandagsvagter

.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	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 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 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.	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 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.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>Vurdering skal nu foretages jf kontrakt ift. varige forbedringer og øvrige. Max, Christian og Mikkel tager fat i vurderingsmand</p> <p>06.06.16 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> <p>01.08.16: - 04092016 Max rykker Camilla for svar til Sven Jon</p> <p>03.10.16: Ballund ringer til Sven Jon. Camilla indkaldes til møde, det skal afsluttes nu, og huslejen reguleres pr. 1. nov.</p> <p>07112016: Vurderingsmand vil ikke ændre på rapport før modtaget vvs.-rapport. Vi afventer.</p> <p>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.</p> <p>09012017: VVS tjek gennemført – vi afventer vurdering.</p>	
Opgang 40	<p>090913: Datea og eller kommunen spørges om mulighed og måde for at nedlægge opgang. 07.10.13: Mikkel har snakket med en byggesagsbehandler, der oplyser at det er muligt at omdanne opgang til bolig, hvis der er tilstrækkelig nøddudgange og isolering. Tages op på nmlæste møde. 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</p>	Christian

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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.

05.05.14:
se ovenfor

02.06.14:
Ved ændret BBR-andel af boligareal opdateres vurdering. Gruppen, der arbejder med opgang 40 stikker hovederne næste mandag klokken 20:00

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.

03112014:
deludvalg har haft møde med arkitekten. Arkitekt har fået byggetilladelse. Det undersøges med skat. Indstilling til XGF laves af deludvalg.

01122014
Der er lavet oplæg til ændringsparagrafer– vi afventer Datea.

05012015
Der indkaldes til endnu et møde for potentielle købere i opgang 40.
Mikkel indkalder til xgf i feb.

02032015
XGF er overstået og afventer ordinær.

01062015
Der er sat dato 11062015, hvor mulige købere samles sammen kl. 20 i bestyrelseslokalet, og der sendes brev herom snarest.

06.07.15:
Christian er på ferie.

09.09.15:
Arkitekten indsender byggeandragende i denne uge. Vi overvejer om vi skal få lavet kontrakterne et billigere sted.

02.11: intet nyt fra kommunen

07.12.2015
Intet nyt fra kommunen.

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.

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.

07032016

Byggerådgiver afventer kommune for besøg ift. udseende af kommende opgang og dermed ændring af byggetilladelse.

02052016

Byggetilladelse er nu ændret. Herefter skal entreprenør acceptere tidligere tilbud.

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.

Deadlines, forløb og betalingsfrister blev diskuteret, men intet fast før tilbud er indhentet.

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.

01.08.16

Der skal varmeisoleres på ydermuren, hvilket ikke var indeholdt i oprindeligt tilbud. Med mindre det viser sig urimeligt dyrt skrives der under og vi går videre.

04092016

prøver fremsendt til KK – der vurderer om opgangen skal miljøsaneres – dette kan have opsættende virkning på projektet. Der er afholdt møde med entreprenør og arkitekt. 14. september indkaldes alle i opgangen til orienteringsmøde.

03.10.16:

Spørgsmål fra beboer-møde:

Det runde vindue på 4. sal, det undersøges, hvad det vil koste at isætte termorude.

Hvad skal der ske ved den indvendige side af de lejligheder, der ikke får værelse? Ikke noget.

Kan vi få andre end Datea til at udarbejde andelsbeviser. Vi spørger ABF.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>07112016 Vi afventer KBH kommune for accept af statiske beregninger. Vi har fået regning fra ny arkitekt. Vi spørger ham om forventet fremtidige udgifter.</p> <p>05122016: Nye beregninger viser at prisen er steget markant. Christian forhører sig hos beboerne. Alt efter tilbagemelding udfærdiges materiale til evt. ekstraordinær GF. Al udvikling er pt. sat bero.</p> <p>09012017: Projektet er stadig i bero – vi undersøger nye finansieringsmuligheder, og vi undersøger evt. akontobetaling ift. entreprenør.</p>	
Vandskade hos Johannes Lilleøre	<p>11.08.14 Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toiletet. 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> <p>01.08.16: -</p> <p>3.10.16: -</p> <p>07112016 -</p> <p>05122016 -</p>	Anders

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



<p>Undersøgelse af ny webportal</p>	<p>Vi synes wannafind er for dyr og undersøger markedet. 06.07.15: - 09.09.15: - 02.11.15 Christian har fundet en billig løsning, og snakker med René og Suzanne Løje. 07.03.2016 Suzanne og Christian kigger på wordpress 04092016 René indkalder de to foreninger og christian og susanne til møde herom. 07112016 Vi arbejder på at finde en dato for møde med de øvrige foreninger.</p>	<p>Rene</p>
<p>Internet er steget</p>	<p>Til 120 kr. Vi drøfter om vi skal gå med op på næste møde. 05/10-2015 Vi holder prisen på 120 kr frem til GF. Regnskab undersøges og Fiberby forespørges om der er bedre hardware og fremtidsudsigter. 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 fejkilder til manglende internet.</p>	<p>René</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. 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. 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>Peter</p>

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>04012016 Vi kigger på lyskasser til foråret efter frost.</p> <p>01.02.16:</p> <p>02052016 Peter kontakter murer mhp. At tjekke lyskasser og betonnede gange.</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> <p>03.10: Vi får tilbud på at fylde lyskasser inkl. nye vinduer. Simon snakker med René.</p> <p>09012017: Der indhentes tilbud af Peter og Simon.</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 - 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>0901207 Max undersøger liste og priser. Folk skal gøres opmærksom på køb på arbejdsweekend og hertil også instruktion af påsætning. Evt. opkrævning via husleje.</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> <p>01.08.16 Mikkel skriver til Søren</p>	Mikkel, René og Anders

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>04092016 afventer svar på evt. tilbud hos freb. Vvs og Schønemann vvs enten samlet pris eller pris på måler. Vi overvejer at kontakte ISTA</p> <p>03.10.16: Vi afventer pris. Pr. installation.</p> <p>07112016: Vi har undersøgt med ABF om krav, og så fremt vi kan sandsynliggøre, at udgifterne til nye vandmålere langt fra er rentabelt, vælger vi at beholde det nuværende system. Vi afventer pris fra VVS hvorefter ISTA foretager beregninger.</p> <p>05122016 Mikkel laver udregning</p> <p>09012017 Rentabilitetsberegningen viser, at set over 6 år er investeringen i vandmålere ca. 1.200 kr højere end den forventede besparelse pr. Lejlighed. Da målerne skal skiftes hver 6. År kan det ikke betale sig. Forslår at vi parkerer den nogle år.</p>	
Fugtige gavle	<p>06.06.16 Vi vil forsøge at se om vi kan fremskynde det projekterede arbejde med at renovere fugtige gavle.</p> <p>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.</p> <p>01.0816: Simon vil lave lidt benarbejde.</p> <p>04092016 der er modtaget eksempel på andet tilsvarende udført arbejde i anden forening, som kan tjene som eksempel. Der er fundet gammelt papir fra 1994 angående samme problem og løsningsforslag. Vi indhenter tilbud og overvejer at optage/omlægge lån for evt. tidligere istandsættelse ift. nuværende GF-beslutning.</p> <p>03.10.16: Simon har hentet priser. Som vi drøfter på næste møde.</p> <p>07112016 vi afventer.</p> <p>09012017: vi kigger vedligeholdelsesplan og økonomi på næste møde.</p>	Simon og Max

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



22 4.th. Loft	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. 04.10.16: Bodil vender tilbage i 2017.	René
Kalkknuser til vandledning	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. 03.10.16: Når vi i 2017 skal have opdateret varmekælderens, så spiller vi det ind der.	
Venteliste	Drøftet. René kommer med et forslag, og vi skal offentliggøre salg. 07112016 Vi tænker og drøfter næste møde. 09012017 vi drøfter videre næste gang.	
Bestyrelsesmiddage mv.	Vi tager det op næste gang. 0711206 Vi undersøger budget for de udgifter til de årlige arrangementer på kr. 40.000 – og differentiere de enkelte underposter. Herefter finder vi et niveau for fx overdragelsesmiddag. Heidi laver overslag. 09012017 ved overdragelsesmiddag gives der max. 800 kr. i alt på deltager. Dette inkluderer både evt. privat arrangementer eller restuarantbesøg. Evt. videre ”i-byen” -arrangementer er for egen regning.	Heidi
Røgalarm og bagtrappe	Tim og Lena 24, 1.th. Bagtrappedør 22 er utæt og de vil gerne stå for udbedring. Hun får batteri til alarm. 09012017 Heidi og René indkøber ny batterier til brandalarmer. Der kan hentes på mandagsvagt og hos vicevært.	
Sammenblanding af internet og antenneøkonomi	09012017 Datea har udsendt fejlagtig opkrævning hvor internet og antennebidrag er slået sammen – vi undersøger.	Mikkel
Nyt vurderingsprincipper	09012017 Sven Jonhsen har fremsendt de seneste principper for vurderig. Vi inviterer ham til næste møde.	Max

5 Salg, syning fremleje og ventelister:

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



- Mikkel har digitaliseret den eksterne venteliste – vigtigt at få vedligeholde dem. Proceduren påføres.
- 38 st. th vil gerne bede om mulighed for fremleje ift. §13 – for 1½ år. Beslutningen er så princippiel at bestyrelsen afventer endelig beslutning på feb. mødet.-
- Der laves vurdering af 22. 3th.
-

6 Økonomi

Vi lægger godt ift. budget.

7 Information / Vægavis

-

8 Langtidsplanen

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

9 Opfølgning

10 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

Uge 18, 6/7 maj.

Uge 23, 10/11. juni

uge 38, 23/24 september

uge 43, 28/29 oktober

gårdfest 2. lørdag i august – 12. august.

11 Generalforsamling

Fremleje – forhold til air bnb.

ABF har forslag til standard-vedtægter/forbedringsprincipper

ventelisteprocedure

vedligeholdelsesplan

12 Eventuelt