



## Referat af bestyrelsesmødet den 01.09.2014

Til stede: Mikkel, Rene, Max, Anders Heidi, Rik, Bruno, Peter

Afbud:

1 Meddelelser.:

Nr. 24. st.tv. anmoder om salgsvurdering

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
28082014	Datea	Omlægning af lån	sag
28082014	Christian Ballun	Vindue og vaskekort	Sag
24082014	Christian Ballun	Køb af loftsareal	sag
24082014	Christian Ballun	Opstilling af vaskemaskine på bagtrappe	sag
01092014	Peter Spanget	Tøring af hovedforsyningsrør	sag

Regninger			
Betalte regninger:	Fra	For hvad	Beløb:
08.08.14	Silvan	lægter	198,50
21082014	Ruko	nøgle	462,50
01092014	Friborg-lassen	rådgivning	21375,00



### 3 Mandagsvagter

25.08.14: 2 eksterne opskrivninger

### 4 Sager

	Beskrivelse	Ansvarlig	Frist
	<p>Vi vil bruge omkring 100.000 på udskiftning af 2 til 3 stigstrengene eller udskiftning af fremføring af vand til 38-44. Frederiksberg VVS foreslår at vi gør 38-44 færdige først og får et tilbud på fordelingsrør/fremføring. Herefter tilbud om stigstrengene senere.</p> <p>Afventer Frederiksberg vvs. Tilbud fremkommet 136000 ex moms. Vi indhenter alternativt tilbud.</p> <p>Vi afventer./ stillet i bero Vi får energirådgiver ud til vurdering af tilbud og viceværten deltager.</p> <p>13.05.13: Hofor har tilbudt at gennemgå foreningen, vi har sagt ja. 19.08:13 Max snakker med Mikkel og ser om vi kan få gang i sagen. Mikkel kontakter HOFOR 07,10,13: Hofor har meldt pas, så RIK kontakter derfor Datea</p> <p>18.11.13. Datea har givet tilbud på at se på det. Ca. 15 timer af 1030kr, samlet ca 20000 kr. Vi vil gerne have en handleplan for, hvor det energimæssigt bedst kan betale sig at angribe rørene. Afgørelse udskudt – behov for afklaring af hvad tilbudet giver os. Hvad med tidligere rapporter? Mikkel laver en oversigt over skiftede rør og hvad vi har fået af rapporter på området. 13012014: 38-44 færdig med stistreng skift. 30-32 dele af strækning er færdige 22-28 her mangler meget</p>	Rik, Max, Mikkel	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>Vi vil gerne udskifte, da forsikring kun dækker første 20 års levetid på stigstreng, men vi afventer økonomi 3. kvartal.</p> <p>07.04.14: Der er melding om problemer med rør til bagtrappe-toilet 22tv og de vandrette forsyninger under 30-32.</p> <p>05.05.14: vi afventer afsluttet malerarbejde</p> <p>02.06.14: samme som ovenfor</p> <p>30.06.14: samme som ovenfor</p> <p>11.08.14: Vi betaler udskiftning af et mindre stykke stigstreng i 24, 3 tv, da røret var rustent. Hvis der er økonomi til det, beslutter vi at skifte køkken stigstreng i 28tv og 30 th minus 1. sal. Heidi tager kontakt til frederiksberg vvs, der skal isoleres, hvis der er rørkasser. Mikkel tjekker økonomi, og melder tilbage i aften.</p> <p>01092014 Frederiksberg vvs har afsluttet dd.</p>		
	<p>Affaldsansvarlig og 3 nye beholdere til plastik, metal og elektronik. ca. november 2013. Bestyrelsesmail er indmeldt som ”affaldsansvarlig”. Den anden forening er opfordret til at drøfte sagen og vi tager en dialog med dem.</p> <p>13.05.13: - vi afventer kommunen.</p> <p>Vi afventer stadig kommunen og overvejer eventuelt nyt hegn og evt. inddragelse af fortov til skrald.</p> <p>07,10,13: vi venter til spandene kommer, drøftet om de kan stå i stedet for hæk ved gyngerne</p> <p>13012014: vi vil gerne af med en papirscontainer. Vi vil gerne have hurtigere tømning. Vi må overveje ny opstilling.</p>	Mikkel	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>10032014 Rene sørger for at vi får en papirscontainer mindre. AB34-36 vil gerne rykke containere væk fra bagerst i forgård. Vi invitere til fælles bestyrelsesmøde. 07.04.14 Der afholdes fælles møde med den anden forening efter generalforsamling.</p> <p>05.05.14: Vi holder mødet med den anden forening efter sommerferien. Vi holder øje deres gavlisolering og henter evt. tilbud</p> <p>02.06.14: samme som ovenfor</p> <p>30.06.14: samme som ovenfor</p>		
	<p>Opgavefordeling, Heidi tager gl. oversigt med til næste møde. Udsættes til næste bestyrelse. <i>Bestyrelsens opgavefordeling på forår 2013</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Viceværterkontakt: Mikkel</b></li> <li>• <b>Arbejdsgruppekontakt: Max og Heidi</b></li> <li>• <b>Kasser: Heidi</b></li> <li>• <b>Vaskekort: Anders</b></li> <li>• <b>Nøgler: Anders</b></li> <li>• <b>Div. Indkøb: Peter</b></li> <li>• <b>IT.-gruppen: René</b></li> <li>• <b>Fremleje: René</b></li> <li>• <b>Salgsgruppen: Bruno, Max og Rik</b></li> <li>• <b>Vaskerigruppen: Anders og Peter</b></li> <li>• <b>Baderumsgruppen: Bruno og Peter</b></li> <li>• <b>Langtidsplanen: Bruno, Rik, Mikkel og Heidi</b></li> </ul>	alle	
	<p>'Sammenlægning' af foreninger Dateas jurist, anbefaler ikke sammenlægning alene af den grund at der vil skulle betales 1% i ejerskifte ca. 1.mill. Datea anbefale gårdlaugsmodel, det er den anden forening dog ikke særligt glade for. Afventer anden</p>	Mikkel og Heidi	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>forening. Forskellige model skal beskrives. 07,10,13: udskudt</p> <p>02022014 3 muligheder: 1) sammnelægning af foreninger, ulempe økonomi samt tingslysningsafgift på 700.000 - 2) Gårdlaugsmodel – der driver bygning. I stedet for vedligehold betalese stort gebyr til vedligehold. Ulempe er at anden forening ved Iben ikke gider det, pga. mere administration og bureaukrati 3)udvidelse af vedligeholdsaftale – udvidet samarbejde, fx fælles vedligeholdelseplan forpligtende samarbejde. Mikkel laver udkast til GF. Mikkel tager et møde med Iben.</p> <p>10032014 Bestyrelsen anbefaler udvidet samarbejde fx med 3 til 4 fælles bestyrelsesmøder om året i første omgang. Samtidig har vi stadigvæk en sammenlægning som langsigtet mål. Herunder skal udgifter hermed forbundet undersøges nærmere.</p> <p>05.05.14: se ovenfor</p> <p>02.06.14 -</p> <p>30.06.14 se ovenfor</p>		
	<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:</p>	Rik	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



<p>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.</p> <p>Der er positiv indstilling omkring at, der gives fuldmagt til at søge om at hæve gulvet, men med krav om ingeniør-beregninger og en efterfølgende kontrolrapport.</p> <p>Vedrørende salg af fællesareal så er der enighed om, at det skal undersøges nærmere og ses i forbindelse med opgang 40.</p> <p>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.</p> <p>08.10.13:</p> <p>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"><li>• Vi beder dem om at stoppe arbejdet i kælderen nu.</li><li>• Vi gør opmærksom på, at kælderen på ingen måde må anvendes til beboelse heller ikke kontor forud for en generalforsamlings beslutning.</li><li>• 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.</li><li>• Vi er fortsat positiv indstillede over for at forelægge sagen for en generalforsamling mhp. salg.</li></ul>		
--	--	--

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi opfordrer andelshaver til at have meget opmærksomhed på øvrige andelshaveres retsfølelse, da det er disse andelshavere, der træffer beslutning på generalforsamlingen.</li><li>• Yderligere beder vi om, at byggeaffald i gården fjernes snarest.</li><li>• 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.</li></ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>02.06.14 -</p> <p>30.06.14 -</p> <p>01092014 afventer ekstraordinær GF (og opgang 40)</p>		
--	--	--	--

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Opgang 40

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 nøddugange og isolering. Tages op på nmlæste møde.

13012014: Mikkel og René tager til møde med Datea fredag d. 17. januar

Mht. opgang 40, tages denne på næste møde, hvor overslag gennemgås.

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.

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.

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.

Mikkel



# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Gulv-varme	<p>02.12.2013 Gulvvarme ISTA ISTA skal vide, hvor der er installeret vandvarme via varmesystem. Herefter anslår de forbrug ift. kvadratmeter ud fra standard. Vi spørger ISTA om der kan komme måler på. 13012014: ISTA svarer at der ikke kan komme måler på. Fremover skal andelshavere, der påregner at lave gulvvarme via radiatorvand anmelde dette til bestyrelsen. Dette gælder også ved øvrige installationer, der indbefatter vand. Vi overvejer at lave en ny optælling pr. lejlighed. 02022014 Rik kontakter Ista om hvor de har målt op for gulvvarme. 07.04.14: - 05.05.14: afventer 02.06.14: afventer 30.06.14: afventer 01092014 Ista har kun målt op i 24 1.tv. 30, 1. er også tilmeldt 42, 4.th tilmeldes. Sag lukkes næste møde</p>	Rik	
	<p>13012014: Hul i bagtrappetag nr. 42 er utæt. Vicevært bedes kontakte håndværker.  02022014 hul i tag over 28 – Peter viser vicevært. 05.05.14: - 02.06.14: Peter har snakket med René, og de ser på det sammen. 30.06.14: samme som ovenfor 01092014: ikke konstateret problem i 28. stort hul konstateret i nr. 42, og Frederiskberg vvs er kontaktet</p>	Heidi	
Vandskade hos Johannes Lilleøre	<p>11.08.14 Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toilettet. Anders og vicevært ser på det. 01092014: intet nyt....</p>		
Fejl på vaskekort	<p>11.08.14 Anders har taget sat et vaskekort i 'karantæne', men der løber stadig forbrug på. Beboeren kompenseres og kortet lukkes.</p>		



Christian Ballun vindue	01092014 Lynge Byg skal kontaktes for at komme og lave det.	Anders	
Christian Ballun inddragelse af loftsrum	01092014 Christian vil gerne købe tørreloft mm. over nr. 32. Bestyrelsen henviser til tidligere svar ift. arealinddragelse og henstiller til at Christian evt. fremsætter forslag på kommende generalforsamling.	Mikkel	
Christian Ballun vaskemaskine	01092014 Opstilling af vaskemaskine på bagtrappe . Bestyrelsen meddeler, at vi ikke kan have vaskemaskiner på bagtrappen, hvilket tidligere også er besluttet. Der er tale om brandvej.	Mikkel	
Peter Spanget	01092014 Tæring af hovedforsyningsrør Akut sag løst. Afventer regning.		

## 5 Salg, syning fremleje og ventelister:

- 44. 4.tv. Salg nær afsluttet, dog er der en el-fejl som foreningen dækker grundet tidligere salg og manglende opfølgning her. Rik arbejder videre på sagen og undersøger evt. tilbud. Rene og Rik besøger Timon og der findes en løsning på ekstra vicevært-timer.
- 24 3. tv Sælger og køber er ikke enige om fejl og mangler. Der er klaget over fejl/fuger, og det skal udbedres af sælger. Der er stadig spørgsmål omkring gulv. Max besigtiger. 02.06.14: Der er 3 åbne spørgsmål: 1: der er klaget over vinduer før udløb af indsigelsesfristen, der er uenighed om omfanget af, hvad der skal udbedret. Vi ser ikke anledning til at betvivle fagmandens/håndværkerens vurdering af det nødvendige omfang, hvorfor det udføres i overensstemmelse med tilbud. 2: Efter indsigelsesfristen er der udarbejdet vvs-tjek, som viser ulovlige installationer. Der er givet 14 dage til at komme med indsigelser til lejlighedens tilstand og bemærkninger til vurderingsrapporten. De 14 dage er ikke udnyttet, og indsigelsen må derfor afvises. 3: Efter indsigelsesfristen er der fra købers side sået tvivl om el-tjekket. El-tjekket er godkendt af bestyrelsen, og der er ikke foretaget et nyt inden for indsigelsesfristen, hvorfor indsigelsen må afvises. Vi bør overveje fremadrettet at forlænge indsigelsesperioden til 1 måned. Glarmester har udført, vvs og el accepteret af køber som eget ansvar. 01092014 udskiftning af tegl pågår.
- 42. 4.tv. Sat til salg pr. 1. juni. Solgt, mangler underskrift. Overdraget, afventer indsigelser. Der er uenig mellem køber og sælger angående fejl og mangler. Der er uenighed mellem køber og bestyrelsen vedr. vurderingsrapporten. Der er fuld opbakning til linjen. 01092014 – ny vurdering, Rik følger op, vurdering rettes til ”tilpasset løsøre”.
- 32. 1.th Bruno har sagen. Syning 04.06. Der er udsendt materiale og fremvisning mandag den 07.06.14. Overdragelse 1. september 01092014 vi afventer indsigelser.

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



- 24. st.tv har bedt om vurdering med henblik på salg, afventer dato.
- Ved bodeling – Bestyrelsen skal ved bodeling, sikre, i det omfang det er muligt, at begge parter er tilstede ved vurderingen.
- Vi overvejer at lave en mere smidig ventelisteprocedure, vi synes den kommende bestyrelse skal kigger på det. Evt. sammen med anden forening.

## 6 Økonomi

Vi er på den gode side af budget i kvartalsrapport.

01092014: Forslag om låneomlægning fra Datea – Rik og Mikkel kigger ind i sagen og forhører sig hos DATEA om behov for ekstraordinær GF.

## 7 Information / Vægavis

Foreningens installationer er bestyrelsens ansvar  
hent vasketøj  
pas på de nye opgange

## 8 Langtidsplanen

Arbejdsgruppen består af Bruno, René (vicevært), Heidi.

Der er foretaget udbedring af ødelagte gulve og loftshatte, og der er skiftet el og lamper.

Vi har fået oplæg til rådgivningsaftale fra Datea, og der er afhentet konkurrerende tilbud.

02.12.13:

Vi har modtaget udkast til udbudsbrev fra Friborg og Lassen. Vi har gennemgået det og sender bemærkninger til rettelse forud for afsendelse til entreprenører.

13012014:

Der er skrevet kontrakt med hovedentreprenør Ricard Ellingsø. Vi har skrevet under på sum på faste beløb. Han udfører arbejdet på 1.6 mill. Dertil ting der mængdereguleres. Farveprøver leveres i denne uge på plader, så de er mobile. Der kommer også prøver på linoleum. Tidsplan forventes også i denne uge. Der skal bruges bagtrappe når opgange istandsættes. Er der folk med adgangsproblemer via bagtrappe, skal dette meddeles Heidi. Folk med barnevogne kan bruge opgang 40, der overvejes også om der skal opstilles trailer til barnevogne etc. Alt der ikke er barnevogne skal dermed ryddes, ellers vil det blive ryddet. Der påregnes 7 ugers istandsættelses tid pr. fase. Der laves tre trapper pr. fase. Fase 1 = 38-42-44, Fase 2 = 28-30-32, Fase 3 = 22-24-26. Byggegruppen træffer beslutning om kabelbakker skal males.

10032014:

Heidi undersøger mht. røgalarmer og opslagtavler – Peter kobles på. Der undersøges for metalriste. Tidsplan holder pt. Biler skal tage hensyn.

07.04.14:

Der har været aflevering på første etape, men der er stadig ikke skiftet håndtag. Vi holder tidsplanen, det ser godt ud, men der har været problemer med lugt fra varmekælder. Peter

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



undersøger med nye opslagstavler. Vi opstarter rengøring af afleverede opgange. Heidi og René undersøger, hvad nye riste vil koste. Bruno ser på røgalarmer.

05.05.14:

Vi følger tidsplanen. Problemer med standarden i 28. Vi siger nu stop for biler i gården. Vi spørger arkitekten om forslag til tavler og navne-rammer inkl. pris.

Vedr. brev fra Frans: Vi skifter kontakter i 22, og ser generelt på hoveddørene inkl. vinduer, når maler-arbejdet er afsluttet.

06.02.14:

Badmodul har skæmmet den nymalede opgang 32. Heidi tager fat i Badmodul og beder dem udbedre.

30.06.14:

Samme status på badmodul, der følges op senere. Projektet skulle have været afsluttet 15.06, men der er givet ny frist til 02.06.14. Vi har klaget over belægning i 26 og 24, gulvet i 22 kunne ikke synes på dagen. Der mangler brev-indkast i 22 og 24. Maling ved opgangsdør i 42 buler ud. Der er problemer med fejllister. Vi tilbageholder beløb til indsigelser er udbedret. Heidi står får nye opslagstavler.

11.08.14:

Projektet er mere eller mindre afsluttet. Heidi har stadig småting, der ikke er rettet. Der er heller ikke ryddet op i fyrrummet, og der er ikke udført vinduespudding. Heidi afholder afsluttende byggemøde.

01092014

Afsluttende byggemøde onsdag d. 3. september.

...til 1.årgennemgang

Ridser i linolium	11.08.14 Der er ridser i linoleum i 22. Det er besluttet, at vi i forbindelse med vores 1 års gennemgang bestiller en polering af de gulve, der måtte trænge.		
-------------------	--	--	--

## 9 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

- Arbejdsweekender 2014
- 26-27 april
- 14-15 juni
- 20-21 september
- 25-26 oktober

01092014 René og Trine er arrangører d. 20-/21 september. Der er bestilt container.

## Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



### **10 Generalforsamling**

Der nedsættes udvalg til undersøgelse af sammenlægning af de to foreninger i gården.

### **11 Eventuelt**

Rik: stor irritation over håndværkerparkering i gårde ifm. den anden forenings renovering.  
Formanden opfordres til at tage en samtale med den anden forening.

-