



Referat af bestyrelsesmødet den 06.10 .2014

Til stede: Mikkel, Rik, Bruno, Heidi, Peter, René

Afbud: Max, Anders

1 Meddelelser.:

Nr. 24. st.tv. anmoder om salgsvurdering

Nr 28. st.th. Anmoder om salgsvurdering

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
03.10.14	Datea	kvartalsrapport	Vi tager til efterretning, at vi ligger 0,3 mio kr under budgetterede udgifter
13..09.14	Beboer i 42	Råd i karnap	
22.09.14	Beboer i 24	Opskrivning til 3-værelses	
06.10.14	Beboer i 22	Problemer med vinduer og fugt.	

Regninger			
Betalte regninger:	Fra	For hvad	Beløb:
19.09.14	Fiberby	Vaskeri	150
30.09.14	Sanistål	aconto	714,81
21.09.14	Silvan	græsplæne	343,71
26.09.14	Elligsøe	dørtrin	4751,56

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Mandagsvagter

23.09.14:

2 nye bad-deltagere

1 eksterne opskrivninger

Løst håndtag af de nye i 28, 3.th.

Betalt div. regninger

06102014:

Bodil med diverse ønsker

opskrivning og ny fremlejer i 28

4 Sager

	Beskrivelse	Ansvarlig	Frist
	<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> <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.</p> <p>07.04.14 Der afholdes fælles møde med den anden forening efter generalforsamling.</p>	Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<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"> • Viceværterkontakt: Mikkel • Arbejdsgruppekontakt: Max og Heidi • Kasser: Heidi • Vaskekart: Anders • Nøgler: Anders • Div. Indkøb: Peter • IT.-gruppen: René • Fremleje: René • Salgsgruppen: Bruno, Max og Rik • Vaskerigruppen: Anders og Peter • Baderumsgruppen: Bruno og Peter • Langtidsplanen: Bruno, Rik, Mikkel og Heidi 	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 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 -</p>	Mikkel og Heidi	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>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</p> <p>3)udvidelse af vedligeholdsaftale – udvidet samarbejde, fx fælles vedligeholdelseplan forpligtende samarbejde.</p> <p>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>06.10.2014: vi inviterer til fælles bestyrelsesmøde til næste bestyrelsesmøde 03112014 kl.18.00 – forberedelse via e-mail, Mikkel har teten.</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: 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</p>	Rik	



	<p>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.</p> <p>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.• 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		
--	---	--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>andelshavere, der træffer beslutning på generalforsamlingen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Yderligere beder vi om, at byggeaffald i gården fjernes snarest.• Den del, der omhandler kælderens betragtes ikke længere som en del af salget, men er en særskilt sag. Rik er derfor ikke kontaktperson på den del. <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> <p>06102014: Der skal indkaldes til X GF senest 3.11.2014 til Xgf 17.11.2014</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



	<p>13012014: Hul i bagtrappetag nr. 42 er utæt. Vicevært bedes kontakte håndværker.</p> <p>02022014 hul i tag over 28 – Peter viser vicevært.</p> <p>05.05.14: -</p> <p>02.06.14: Peter har snakket med René, og de ser på det sammen.</p> <p>30.06.14: samme som ovenfor</p> <p>01092014: ikke konstateret problem i 28.</p> <p>stort hul konstateret i nr. 42, og Frederiskberg vvs er kontaktet</p> <p>06102015</p> <p>Afventer endnu engang kontakt til Frb. Vvs, lokaliseret to utætheder og en løs skorsten.</p>	Heidi	
Vandskade hos Johannes Lilleøre	<p>11.08.14</p> <p>Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toilettet. Anders og vicevært ser på det.</p> <p>01092014: intet nyt....</p>		
Fejl på vaskekort	<p>11.08.14</p> <p>Anders har taget sat et vaskekort i 'karantæne', men der løber stadig forbrug på. Beboeren kompenseres og kortet lukkes.</p> <p>0610204</p> <p>sag opklaret Datea har trukket forkert.</p>		
Christian Ballun vindue Bodil Bech har også et vindue der skal laves	<p>01092014</p> <p>Lynge Byg skal kontaktes for at komme og lave det.</p>	Anders	
Peter Spanget	<p>01092014</p> <p>Tæring af hovedforsyningsrør</p> <p>Akut sag løst.</p> <p>Afventer regning.</p>		
Løst dørhåndtag	<p>Susanne Løje har et nyt løst dørhåndtag – eget forsøg har ikke afhjulpet</p>	Heidi	
Råd i Karnap, 42 2tv	<p>Efter sidste inspektion efter facederenovering blev andelshaver adviseret om udluftning. Dette har andelshaver gjort, men uden positivt resultat. Vi kontakter eksperter på området.</p>	Rik	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



Fugt ved gavl 22	Vi kigger pt. På anden forenings gavlarbejde	Rik	
22 4.th vil gerne vende bagtrappe dør så den vender ud på repos.	Vi henviser til at andelshaver retter henvendelse til bygningsmyndighederne byg og bolig og bestyrelsen bakke op om myndigheden.	Mikkel	
22 4.th gummilister på stuevinduer flapper	Andelshavers eget ansvar	Mikkel	

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.
- 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. 06102014: Solgt men udestående med to gulvbrætter, som Rik og Bruno har bestyrelsens mandat til at gå videre.
- 24. st.tv har bedt om vurdering med henblik på salg, afventer dato. 06102014 afventer vurderingsrapporten.
- Ved bodeling – Bestyrelsen skal ved bodeling, sikre, i det omfang det er muligt, at begge parter er tilstede ved vurderingen.
- 28. st.th. Salg pr. 30.11.2014 – udbydes på intern.
- 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.

06102014:

Efter besøg af rådgiver fra Nordea, vælger vi at omlægge lån. Der er ikke behov for GF.

Låneomlægningen vil ikke behøve at medføre ændring i andelskronen, da udgiften kan indeholdes i buffer ca. 8%. Vi vælger at omlægge til 2% tyveårigt obligationslån (kurs dd. 97,1) – Denne låneomlægning giver likvider, større rådighedsbeløb der skal indgå i forbedringer af vandforsyning og andre grønne tiltag.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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 opslagstavler – 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 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.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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 vinduespudsning. Heidi afholder afsluttende byggemøde.

01092014

Afsluttende byggemøde onsdag d. 3. september.

...til 1.årsgennemgang

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.		
-------------------	--	--	--

06102014

Håndtag falder fra hinanden – Heidi tager fat i Richard og vi tilbageholder.

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.

10 Generalforsamling

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

11 Eventuelt

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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

