



# Referat af bestyrelsesmødet den 05.01 .2015

Til stede: Mikkel, Rik, Peter, René, Anders, Bruno, Max

Afbud: Heidi

1 Meddelelser.:

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
02012015	Tim og Lena nr. 24	Angående revne i kældermur op mod baderum	Ny sag

Regninger			
Betalte regninger:	Fra	For hvad	Beløb:
16122014	Fiberby	Internet vaskekælder	150
17122014	Servicecentralen	Ny vaskemaskine	40.000,00
16122014	Ruko	Nøgler	285
01122014	Sanistål	Olie	92
01122014	Sanistål	Termostat	1866
12122014	Nortec	Vaskekort	168,75
30112014	Elstrøm	Elarbejde cykelkælder	6765,00
30112014	Elstrøm	Gennemgang af lamper i nr.22	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



## Mandagsvagter

15122014 (Heidi)

Lene og Tim, nr. 24, 1.th. Fugt ved karnap, smuldrende sålbænk ud mod gaden, se sag

Generelle klager over lamperne i opgangene nr. 22-44, se sag

## 4 Sager

	Beskrivelse	Ansvarlig	Frist
	Samarbejdsaftale med anden forening 11032014 afholdt 1. møde med anden forening. 1) bad 2) nøgler 3) kloak 4) fælles gårdprojekt incl cykler og affald 5) fælles taggennemgang 6) de er ved at færdiggøre facedeprojekt.	Mikkel	
	Opgavefordeling, Heidi tager gl. oversigt med til næste møde. Udsættes til næste bestyrelse. <i>Bestyrelsens opgavefordeling på forår 2013</i>  <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	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>19.08.13 Camilla Poulsen ønsker at hæve gulv i 44, st.tv i gammelt butiksløkke til niveau med øvrig del af lejligheden.</p> <p>Ansøger beder desuden om at indretter underliggende kælderrum til beboelse.</p> <p>Datea spørges.</p> <p>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.</p> <p>07.10.13: Gulvet er ødelagt. Det vurderes, at det skyldes bygningsætninger, 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: 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</li></ul>	Mikkel
--	--	--------

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vi er fortsat positiv indstillede over for at forelægge sagen for en generalforsamling mhp. salg.</li><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 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.</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</p>		
--	---	--	--

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>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> <p>03112014: Datea rykkes for svar – afventer beslutningsoplæg fra arkitekten. Vi forventer at afholde XGF uden administrator.</p> <p>01122014 afventer datae og xgf</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 nøddudgange 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</p>	Mikkel	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>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> <p>05012015 Der indkaldes til endnu et møde for potentielle købere i opgang 40. Mikkel indkalder til xgf i feb.</p>		
	<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>	Heidi	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>Afventer endnu engang kontakt til Frb. Vvs, lokaliseret to utætheder og en løs skorsten. 03112014 afventer stadig frb.vvs, vi går videre med andre hvis ikke svar i morgen. 01122014 Frb vvs har været her og udbedret skader. Afventer regning</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. 01092014: intet nyt.... 01122014 Johannes har henvendt – vi iværksætter fugtmåling  05012015 Anders undersøger med hhv. forsikring og evt. Ole arkitekt.</p>	Anders	
Christian Ballun vindue Bodil Bech har også et vindue der skal laves	<p>01092014 Lyng Byg skal kontaktes for at komme og lave det. 03112014 Christian står selv for at udbedre skaden 01122014 Christian udbedrer ikke selv skaden – vi laver ny aftale og udlevering af nøgle. Bodil vil gerne have nyt vindue. - Vi skifter glas og afventer selve vindue til fx når tag skal efterses.  05012015 Lyng Byg er i gang.</p>	Anders	
Løst dørhåndtag	<p>Susanne Løje har et nyt løst dørhåndtag – eget forsøg har ikke afhjulpet 03112014 kontaktet malermester 01122014 vi rykker malermester</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. 03112014: Arkitekt tilkaldes til opgaven. 01122014</p>	Rik	

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>Arkitekt Ole Rosengren har inspeciert – det er ikke farligt. Der skal foretages mere udluftning, og rodalonbehandling samt kalkmaling. Arkitekt mener ikke at det er foreningens ansvar.</p>		
Fugt ved gavl 22	<p>Vi kigger pt. På anden forenings gavlarbejde 03112014: Arkitekt tilkaldes til opgaven 01122014 Arkitekt har kigget på sagen, det er ikke en foreningsopgave – der tilrådes mere udluftning og rodalon. Det er et meget normalt forekommende fænomen.</p>	Rik	
Bad til anden forening	<p>03112014 bestyrelsen har for 5 år siden givet andelshaver i anden forening adgang til bad. Ydermere 2 ønsker adgang. Vi giver adgang således: Anden forening betaler for nærværende 3/11 af varme, vvs og løbende udgifter, samt løbende afgift på pt. 150 /måned. Aftalen gælder for et år gangen, med skæring ved AB-Matthæusgården's årlige generalforsamling. 01122014 vi har revurderet konditioner og tilbyder: Anden forening betaler for nærværende 3/11 af vvs og løbende vedligeholdelse samt løbende afgift, pt. 150 kr. Aftalen gælder for et år gangen, med skæring ved AB-Matthæusgården's årlige generalforsamling.  05012015 Den anden forening har accepteret og 3 stk. fra anden forening er nu deltager.</p>	Peter/ Mikkel	
Vaskemaskine nr. 1.	<p>7500 til 8000 til rep. Ingen garanti for yderligere omkostning. Vi køber en ny. 01122014 indenfor en uge har vi den nye maskine. 05012015 er skiftet</p>	Peter	
Støjklage	<p>Bebor klager over støj fra overbo. Vi kvitterer og kommer på besøg ved lejlighed.</p>	Anders +	



# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Anmodning af fuldmagt	Valdemarsgade 18-.20 beder om fuldmagt. Byfornyelsesprojekt med isolering over skel mellem os og dem. Vi giver dem det. Vi har sprugt om tilbud om gavlisolering	Mikkel	
Klager over lampelys i opgangene	Der klages over opgangsllys. Bruno og Rik og evt. Mikkel – går en runde.	Rik	
Lene og Tim 24, 1.tv.	Fugt i karnap Ole Arkitekt kommer ud	Rik	
Lena og Tim 24, 1.tv	Revne i kælderrumsmur mod baderum. Mikkel retter henvendelse	Mikkel	
Lena og Tim 24, 1.tv.	Smuldret sålbænk ud mod gaden. Mikkel retter henvendelse.	Mikkel	
Tyveri nytårsnat i kælderrum under 30-32	Vi kontakter politiet	Bruno	

## 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.

05012015, \*Rik rykker for afslutning.

- 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.. 03112014 salgsopstilling klar. 01122014 sat til salg på ekstern. 05012015: fejl i gulv i soveværelse får køber ansvar for at ekstraordinær udbedre til forbedring på senere salg.

# Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



- 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. Vurdering revurderet. 01122014 solgt afventer fejl/mangelliste 05012015 afsluttet
- 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.

03112014: Lån gennemført til kurs 97,7. Rente = 2.24.

01122014: vi holder budgettet. Afventer tagreparation

## 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

## Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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 hoveddøre 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 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.		
-------------------	--	--	--

## Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.  
1666 København V

WWW.3i1.net



Smuldrende sålbænke	05012015, dette undersøges ved 5 års gennemgang.		
---------------------	--	--	--

### **06102014**

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

01122014

husk plan for vinduesudskiftning i taget – gl. vinduer.

Rik, Anders og Mikkel laver en kort, overskuelig langtidsplan til GF.

### **9 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne**

- Arbejdsweekender 2015
- 

### **10 Generalforsamling**

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

### **11 Eventuelt**