



Referat af bestyrelsesmødet den 02.03 .2015

Til stede: Mikkel, René,,Max, Heidi, Rik

Afbud: Anders, Bruno, Peter

1 Meddelelser.:

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
04022015	Københavns Kommune Teknik og miljø	Vedr. 32 2.th udvidelse af wc og indstallering af bad samt blænding af dør	Sættes i mappe
04022015	Jacob Brauner	Tumbler nr. 6 i stykker	Afventer
260202015	Beboer 32	Låse kælderøre og loft samt ønske om skilt med ”privat område”	Sag

Regninger			
Betalte regninger:	Fra	For hvad	Beløb:
13022015	Mole Arkitekter	Nedlæggelse af trappe nr. 40	20.500
13022015	Mole Arkitekter	Besigtigelse af lejligheder for skimmelssvamp	4.000
12022015	Nortec	Vaskekort	2 gang 168,75
11022015	Ruko	Rykker (okt. 14) nøgler	462,50
23022015	Elstrøm	Dørtelefonkabel nr. 24	1939,50



Mandagsvagter

4 Sager

	Beskrivelse	Ansvarlig	Frist
	<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 • Vaskekort: 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>19.08.13 Camilla Poulsen ønsker at hæve gulv i 44, st.tv i gammelt butiksløkkale 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</p>	Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



<p>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">• 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,		
--	--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>da det er disse 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 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 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:</p>		
--	--	--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>Datea rykkes for svar – afventer beslutningsoplæg fra arkitekten. Vi forventer at afholde XGF uden administrator. 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.</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 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.</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>	Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<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>02032015 XGF er overstået og afventer ordinær.</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.</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>	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.</p> <p>03112014 Christian står selv for at udbedre skaden</p> <p>01122014 Christian udbedrer ikke selv skaden – vi laver ny aftale og udlevering af nøgle.</p>	Anders	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>Bodil vil gerne have nyt vindue. - Vi skifter glas og afventer selve vindue til fx når tag skal efterses.</p> <p>05012015 Lynge Byg er i gang.</p>		
Løst dørhåndtag	<p>Susanne Løje har et nyt løst dørhåndtag – eget forsøg har ikke afhjulpet 03112014 kontaktet malermester 01122014 vi rykker malermester</p> <p>02032015 fixet</p>	Heidi	
Støjklage	<p>Bebor klager over støj fra overbo. Vi kvitterer og kommer på besøg ved lejlighed.</p>	Anders +	
Klager over lampelys i opgangene	<p>Der klages over opgangsllys. Bruno og Rik og evt. Mikkel – går en runde. Vicevært har justeret lys i 22, hvor der pt. Sprænger pærer – vi kontakter elektriker der satte det op.</p>	Rik	
Lene og Tim 24, 1.tv.	<p>Fugt i karnap Ole Arkitekt kommer ud Arkitekt har været forbi og givet bebor notat</p>	Rik	
Lena og Tim 24, 1.tv	<p>Revne i kælderrumsmur mod baderum. Mikkel retter henvendelse Peter skaffer en murer. Modtaget tilbud. 5600 mod 4000 plus moms – vi vælger det laveste ved C.R. Entreprise.</p>	Peter	
Lena og Tim 24, 1.tv.	<p>Smuldret sålbænk ud mod gaden. Mikkel retter henvendelse. 5 årsgennemgang</p>	Mikkel	
Tyveri nytårsnat i kælderrum under 30-32	<p>Vi kontakter politiet</p>	Bruno	



Bebor vil gerne have låse på adgangsdøre til hhv. kælder og loft.	Bestyrelsen skønner at det pt. Ikke er nødvendigt med ekstra låse.		
Bebor vil gerne have skilte op ved hegnet til gaden med "Privat område – uvedkommen ingen adgang." da bebor møder aggressiv kvinde, som sidder og ryger i gården.	Bestyrelsen skønner, at dette pt. Ikke er nødvendigt.		
Ny ista aflæsning af varme afføder behov for gennemsigthed.	Bestyrelsen kigger lidt på tallene	Mikkel og René	

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. Vicevært laver hul i loftet.

- 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 gulvbrædder, som Rik og Bruno har bestyrelsens mandat til at gå videre. 02022015 – stadig diskussion mellem sælger og køber.
- 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. 02022015: netop været overdragelse, afventer fejl og mangelliste. 03022015: færdig
- 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. Vi forhører Datea om elektronisk opskrivning.
- 02022015: Salgsgruppen bedes komme med notat om, hvorledes intern venteliste håndteres.
- 03022015: 28 4.tv. Fremlejes for ny og sidste 1½ årig periode

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:

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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

- Arbejdsweekender 2015
 - 9-10 maj.
 - 13-14 juni
 - 25-26 september
 - 30-31 oktober

GF dato = 16. april

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:

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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.

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 fejlister. 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 vinduespuddning. 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.		
Smuldrende sålbænke	05012015, dette undersøges ved 5 års gennemgang.		

06102014

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

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net
01122014



husk plan for vinduesudskiftning i taget – gl. vinduer.

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

02022015

Vi bør for lavet en måling af manglende isolering – varmesøgende kamera etc.

9 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

- Arbejdsweekender 2015
 - 9-10 maj.
 - 13-14 juni
 - 25-26 september
 - 30-31 oktober

10 Generalforsamling

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

GF dato = 16. april

11 Eventuelt