

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Referat af bestyrelsesmødet den 06.07 2015

Til stede: Peter, Max, Heidi, Ole og Mikkel

Afbud: Simon, Anders, René og Christian

1 Meddelelser.:

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?

Regninger				
Dato	Fra	For hvad	Beløb:	Betalt?
22.06.15	Fiberby	Internet i vaskeri	150	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Mandagsvagter

- 29.06.15 Max: 2 opskrivninger
- 15.06.15 Mikkel 4-5 opskrivninger.

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: Simon og Heidi• Kasserer: Heidi• Vaskekort: Anders• Nøgler: Anders• Div. Indkøb: Peter• IT.-gruppen: René, Christian• Fremleje: René• Salgsgruppen: Max, Christian Best. Er back-up• Vaskerigruppen: Anders og Peter• Baderumsgruppen: Simon og Peter• Langtidsplanen: Mikkel, Max og Heidi <p>• Opgang 40: Christian kan godt være med i aftale/afdækningsfasen. Max, Rik og Christian snakker sammen og indkalder til inden næste bestyrelsesmøde</p>	alle	
	<p>19.08.13 Camilla Poulsen ønsker at hæve gulv i 44, st.tv i gammelt butiksløkke til niveau med øvrig del af lejligheden. Ansøger beder desuden om at indretter underliggende kælderum 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 bygningsstøtninger, og derfor kan Jette ikke holdes ansvarlig for det. Udgiften til udbedring af gulvet afholdes af foreningen med mindre gulvet fjernes.</p>	Mikkel	



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.

- 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 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, Mikkell 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.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<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 03112014: 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. 30.03.15 Der er underskrevet og fremsendt byggeprojekt til godkendelse.</p> <p>01062015: andelshaver vil gerne sælge, Bestyrelsen afventer Kommunens godkendelse.</p> <p>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.</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 nødudgange 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</p>	Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>overslag fra arkitekt på nedlæggelse af trappe, etablering af etagedæk, strøm, radiatorer på 450.000 kr. . Da der er kraftig inhabilitet 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> <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> <p>01062015 Der er sat dato 11062015, hvor mulige købere samles sammen kl. 20 i bestyrelseslokalet, og der sendes brev herom snarest.</p> <p>06.07.15: Christian er på ferie.</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>	Anders	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



	<p>05012015 Anders undersøger med hhv. forsikring og evt. Ole arkitekt.</p> <p>01062015 intet nyt</p> <p>06.07.15: -</p>		
Klager over lampelys i opgangene	<p>Der klages over opgangslys. 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> <p>01062015Lamper er fixet.</p> <p>06.07.15: -</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. 30.03 projektet er i gang 01062015 rummet er ryddet og murer går i gang snarest.</p> <p>06.07.15: udbedres efter ferien. Pweter aftaler inden ferien</p>	Peter	
Lena og Tim 24, 1.tv.	<p>Smuldret sålbænk ud mod gaden. Mikkel retter henvendelse. 5 års gennemgang</p> <p>06.07.15: vi afventer at blive kontaktet</p>	Mikkel	
Røgalarmer	<p>30.03 røgalarmer mangler i opgange 01062015 røgalarmer sat op på seneste arbejdsweekend</p> <p>06.07.15: er sat op. Sagen er afsluttet. Vi sætter nogle af de gamle op i kælderne på en arbejdsweekend</p>	Bruno	
Ny ista aflæsning af varme afføder behov for gennemsigtighed.	<p>Bestyrelsen kigger lidt på tallene 01062015 René rykker datea.</p> <p>06.07.15: Mikkel Rykker ista for opdateret regnskab</p>	Mikkel og René	
Undersøgelser af ny webportal	<p>Vi synes wannafind er for dyr og undersøger markedet. 06.07.15: -</p>	Christian	



Ny synsmand	Max skriver til synsmand og beder om oplysninger om priser mv og beder desuden om at det skrives ind i notat, hvad der er relevant og ikke relevant.		
-------------	--	--	--

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 gulvbrætter, 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 salgsoptstilling 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
 - 01062015: fremleje forlængelse – 44. 3.th. accepteres
 - boskifte i 30. 1.sal status tjekkes.

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

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



7 Information / Vægavis

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af

- Arbejdsweekender 2015
 - 9. maj (10. maj er aflyst) Vi har desværre ikke kunnet få en container.
 - 13-14 juni
 - 25-26 september
 - 30-31 oktober

8 Langtidsplanen

30.03 Der forelægges nyt vedligeholdelsesprogram for gf 16. april
01062015

røgalarmer udskiftet – gjort

5 årsgennemgang af facader og vinduer

1 årsgennemgang af opgange.

Udskiftning af vandrør.

Isolering af gavle (Mikkel)

9 Opfølgning

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.		

10 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

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

01062015: arbejdsweekend 9-10.maj: cykelrydning varskoet til næste arbejdsweekend. Havemøbler sat ud, og røgalamer monteret, bed luget, tørresnore sat op i 34-38. forslag på opskrivningsliste, at meddele kommende opgaver.

Bagtrapper, kældre og tørrelofter er i smukt forfald....arbejdsgruppe tager rengøring af bagtrapper hvad angår vinduer og lignende, loft og kælder og Bestyrelsen kontakter trappevasker angående bagtrapper.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



11 Generalforsamling

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

GF dato = 16. april

12 Eventuelt