

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Referat af bestyrelsesmøde den 04.01.2021

Til stede: Christian, Suzanne, Heidi & Johannes
Afbud: Peter, Rene

0 Meddelelser.:

1 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?

Regninger				
			Beløb:	Betalt?

Mandagsvagt:

-

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



4 Sager

	Beskrivelse	Ansvarlig
	<p><i>Bestyrelsens opgavefordeling pr. efterår 2020</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Viceværtkontakt: Peter og René• Trappevaskerkontakt: Peter, (Heidi) og René• Arbejdsgruppekontakt: Heidi• Kasserer: Heidi• Vaskekort: Johannes og Peter• Nøgler: Johannes og Peter• Div. Indkøb: Peter, Johannes• IT-gruppen: René, Johannes, Susanne• Fremleje: René og Christian• Salgsgruppen: Christian, Susanne Bestyrelse er back-up• Vaskerigruppen: Christian og Peter• Baderumsgruppen: Peter og Johannes• Langtidsplanen: Bestyrelsen• Gårdgruppe: Ekstern: Vicevært, Lisbet, Kasper og Signe.	Alle
Undersøgelse af ny webportal	<p>Vi synes wannafind er for dyr og undersøger markedet. 06.07.15: - 09.09.15: - 02.11.15 Christian har fundet en billig løsning, og snakker med René og Suzanne Løje. 07.03.2016 Suzanne og Christian kigger på wordpress 04092016 René indkalder de to foreninger og christian og susanne til møde herom. 07112016 Vi arbejder på at finde en dato for møde med de øvrige foreninger. 07012019 Vi undersøger om Newsec har en hjemmeside. 03062019 Newsec har ikke en hjemmeside vi kan benytte. Vi afventer.</p>	Christian og Suzanne

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Internet er steget	<p>Til 120 kr. Vi drøfter om vi skal gå med op på næste møde.</p> <p>05/10-2015 Vi holder prisen på 120 kr frem til GF. Regnskab undersøges og Fiberby forespørges om der er bedre hardware og fremtidsudsigter.</p> <p>02.11.15: -</p> <p>04.01.2016 afventer priser på gigabit switecewh til evt. 200/200 g/big. Herefter beslutning om evt. stigning i mrd. Afgift. René laver opslag om fejlkilder til manglende internet.</p> <p>12.06.2017 der er købt nye switch kr.50.500 som forventes i august. Vi går nu i gang med at finde ud af hvordan vi får ny hjemmeside.</p> <p>05022018 Der er pt opsparing, diskussion om ny hjemmeside og evt. gf-beslutning som gør at vi afventer nærmere.</p> <p>07012019: vi efterspørger regnskab specifikt for internet 2018 primært til præsentation på GF.</p> <p>04022019 Tallene viser at vi pr. 1. januar har 55000 kr. i internetkassen. Vi har brugt 50.500 på nye switche. Vi genererer et underskud pt på kr. 8000 årligt ift. Kontingent. Vi snakker med de to andre foreninger om stigning frem GF, hvor vi også forsøger kontinuerligt at få et regnskab og evt. stigning. Til diskussion.</p> <p>04112019 Vi er ved at få tallene til at passe – fiberby skal meddele internetansvarlig ændringer.</p> <p>02122019: Afventer status fra adm. Varslet stigning på kr. 125. pr. 1/1.2020</p> <p>10-05-2020 Opgørelse mangler</p> <p>02-11-2020 Vi er tæt på at have de eksakte tal. Vi afventer kvalitetstjek og validering af data.</p> <p>07-12-2020 Det er lavet en revision af de tre konti. Der er lavet opkrævning med forbehold. Til næste kvartal</p>	René

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>burde vi kunne se et retvisende billede. Vi har med den nuværende model ingen opsparing på denne konto- vi har dog penge i budgettet til IT-investeringer. Bestyrelsen overvejer at lave et budget på næste periode.</p>	
Prioritering af stigstrengene og bar.	<p>04092017 Vi har gennemført køkkenstigstrengene – vi går nu i gang med at udskifte toiletstigstrengene, dvs. vi får et tilbud herpå.</p> <p>04122017 vi afventer tilbud fra FRB. Vvs.</p> <p>08012017 vi har fået lavet toiletstigstrengene i 38</p> <p>05022018 Mikkel har og vil gerne vedligeholde oversigten over stigstrengene. Vi hører ham ift. Prioritering.</p> <p>07052018 Alle stigstrengene i køkkener er udskiftet. Det foreslås at vi fortsætter udskiftning af stigstrengene og faldstammer på toiletter startende med toiletter inde i lejligheder og efterfølgende på bagtrappen. Der begyndes i nr 28, th og tv. Heidi indhenter tilbud fra Frederiksberg VVS.</p> <p>06082018 Vi har fået tilbagemelding fra Frb. VVS. Der ikke anbefaler udskiftning på nuværende tidspunkt af hverken stigstrengene eller faldstammer på toiletter. Vi vælger derfor at se tiden an. Vi beder dem i stedet kigge på regulering af vand temp. I nr. 26.</p> <p>03092018 Vi afventer frb. Vvs3</p> <p>05102018 Frederiksberg VVS mener ikke der er grund til at tage fat i stigstrengene på toiletter på nuværende tidspunkt. Vice vært søger at regulere temperatur på varmt vand.</p> <p>07012019 Vicevært har uden held forsøgt at få reguleret varmt vand, men det må konstateres at varmt vand enkelte steder måles for lavt. Vi kontakter hurtigst eksperter.</p> <p>04022019 Frb. VVS er kontaktet- systemet (reci) er lettere forældet. Én løsning kr. 7000 som ikke vil være vedvarende, en anden løsning kr. 25000 som er mere langtidsholdbart. Vi afventer Gaihede som kommer ud ift. langtidspan.</p> <p>03062019</p>	Heidi/Christian



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

Gaihede foreslår at vi får gennemgået vandinstallation. Vi afventer revideret rapport.

04112019

Det varme vand svinger meget ifølge beboer i 44 (dette er ikke nyt) Vi undersøger nærmere ift. temperatur både lokalt i opgangen og generelt i ejendommen.

02122019

Vi afventer Resi ift. varmeanlæg. Vi tager fat i beboer i 44.

06012020

Resi har været forbi og reset'et varmeanlæg. Resi giver tilbud på stor udskiftning kr. 37.000. vi afventer og laver målinger, som gerne skulle ligge mellem 65 og 55 grader, helst ca. 60 ift. vandets hårdhed.

03022020

Beboerhenvendelse – vand for koldt – 47-49 grader. Vi giver beboer termometer også til underbo og ovenbo, herefter rapporteres til Christian og eller Vicevært. Vi afventer målinger før vi eventuelt skifter via Resi.

03022020

Termometer indkøbt og forsøgt afleveret uden held indtil nu.

02102020

Der er udleveret termometer ved mandagsvagten i dag. Bestyrelsen har en opgave i at kigge på, hvilke forbedringer vi skal lave for at forbedre vores varmeanlæg og imødekomme problemerne.

Fra anbefaling af FRB. VVS har vi besluttet ikke at gøre yderligere ved vores Stistreng.

07-12-2020

I forbindelse med udarbejdelsen af nyt energimærke-påpegede fagpersonen, at vi burde få sat påspændingstermometre på vores varmerør. På den måde kan man måle temperatur ude i fingrene, før det stiger op. Han påpegede at vores pumper er velfungerende, og på nuværende tidspunkt ikke burde skiftes. Han påpegede dog at vores bar er lidt lavt (3 bar). Heidi tager en snak med Vicevært om trykket og bar.

04-01-2021

Reci – har ringet og spurgt om vi vil have service af varme-centralen. Reci har nu lavet service.

Cirkulationspumpen er nu indstillet korrekt, det skulle medføre, at der er kommet mindre susen i rørene. De har skiftet defekt termometer - en overset fejl af Frb. VVS.

Vi afventer tilbud på ny ventil – til fremløb af varmt vand.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	Samt nyt styresystem hertil. Disse udskiftninger hænger sammen med flere af punkterne, der fremgår i den energimærkning vi har fået lavet.	
Genåbning af ekstern venteliste for beboeres børn	<p>06082018 Ønske om åbning for ekstern venteliste og anciennitet for børn i gården ved Asta, Arthur og Anton Zeuner Vi afventer et internt forslag i bestyrelsen angående opskrivning og ventelister til septembermødet.</p> <p>03092018 Vi bør tage et kig på hvordan vi opbevarer data. Salgsgruppen tage initiativ til at få ryddet ud i den eksterne opskrivning. Vi afventer stadig før vi kan svare.</p> <p>05112018 Salgsgruppen har sendt ud til ekstern liste. Der afventes tilbagemeldinger og dermed oprydning.</p> <p>Beboer har stillet forslag om at hjemmeboende børn kan skrives på intern venteliste. Et sådant forslag skal vedtages på generalforsamling.</p> <p>Endvidere har beboer stillet forslag om at lejligheder med bred bagtrappe (hjørnebagtrapper) kan stille mindre skab op på bagtrappe. Bestyrelsen finder at forslaget ikke er nemt at administrere i forhold til brandregler, m.v. og kan derfor ikke støtte det.</p> <p>04022019 Vi er stadig ved at gennemgå hvor mange vi har på ekstern venteliste. Vi opfordrer til at eventuelle forslag til nye opskrivningsmuligheder, som alle skal besluttes på GF konsulterer bestyrelsen i god tid forinden, for evt. kvalificering.</p> <p>03062019 Der afholdes møde torsdag d. 6. juni mellem salgsgruppen og to andelshavere om evt. kvalificering af forslag til ændring af vedtægter omkring opskrivning af beboeres børn.</p> <p>05082019 Der berammes nyt møde</p> <p>02122019 Berammet møde kl. 20. 5/12-2019</p> <p>06012020 Der er afholdt møde og processen med at hjælpe med ordlyd er i gang – dette er dog ikke ensbetydende med at bestyrelsen til sin tid vil bakke op om forslaget.</p> <p>03022020 Bestyrelsen afslutter hermed vores deltagelse i at hjælpe med ordlyd til forslag.</p>	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	Vi afventer godkendelse på næste GF.	
Vinduer	<p>Genhenvendelse ang. tæring mm. Baggårdsvinduer fra Mikkel 42 4. th 06082018: Vi har lavet et tjek, og prøver at se om vi kan få en fagmand ud og kigge. 03092018 René tager fat i a4 for at finde ud af procedure. Tjekker Franz mail og hører Mikkel 05112018 Der afholdes møde med arkitekt fra gavlprojekt for at få en vurdering. 03122018: Vi afventer tilbud 04022018 Vi har afvist tilbud, da vi er ved at orientere os mod langtidsplan og økonomi heri. Nyt tilbud på kun udbedring af gesims undervejs.</p> <p>Primo april 19 Andelshaver har forhørt sig om udvendig vedligehold af vinduer. 30.04.19 Vi har modtaget mail fra andelshaver, der beder om svar på, hvem der har vedligeholdspigten for udvendigt vinduer. Vi arrangerer et møde med Gaihede, der har lavet vores vedligeholdelsesplan og laver en prioriteret liste over vedligehold. 03062019: Vi har haft møde med Lennart fra Gaihede som gennemgik rapport og bestyrelsen m.fl. kommenterede. Ny rapport fremsendes samt fremsendelse af budgettilbud på udskiftning af vinduer.</p> <p>05082019 Christian undersøger eventuel lånefinansiering</p> <p>04112019 se langtidsplan</p> <p>07-12-2020 Vi afventer ny administrator ift. at igangsætte dette projekt.</p> <p>04-01-2020 Christian har genlæst ansøgningsvejledning til energipulje. Vi behøver ikke at have et færdigt projekt for at søge, vi kan godt søge for at ville skifte vinduer. Vi skal have projektet for at modtage pengene.</p> <p>Christian har undersøgt potentialet af en 'balanceret mekanisk ventilation' – der justerer temperaturgraden. Måske vi også kan undersøge muligheden for at få tilskud til dette. Christian igangsætter dialog med vicevært.</p>	René.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	Vi ved endnu ikke, hvornår søgning til den nye pulje igangsættes.	
Genopretning af gulv	Nr. 44. 3.th, får mulighed for ekstraordinært at genoprette gangareal (44) (entre + køkken-alrum) – da gulve ikke længere kan slippes. Andelshaver har fået tilladelse (medio marts 19). vi afventer at gulvet bliver lavet. 02112020 Andelshaver er klar til at gå videre. Vi bekræfter tilsagn og opfordrer til billeddokumentation i processen.	René
Forkert udleverede vaskebrikker	Der er forvekslet vaskebrikker ved udlevering i vores søsterforening 34-36. 04112019 Der er bestilt nye vaskebrikker således alle i 34-36 får skiftet på samme tid. 02122019 Der er lavet brikker og sendt melding til hver enkelt andelshaver og det går langsomt med bytning.	Anders – Peter – Johannes
Vaskeriregnskab	Det skal undersøges, hvorvidt prissætning i vaskeri holder. Herunder vurdering af naboforenings engagement. 04112019 Der er nu gang i at skaffe forskellige tal/baggrundstal til brug for øvelsen. 02122019 Der tages nu tal for perioden 1/11 til 1/1-2020 som giver et beregningsgrundlag.	Anders, Peter og Johannes
Gavlen nr. 22	04112019 Der opstår bankelyde i den øverste del af gavlen ind mod baggården. Verificeret af vicevært. Opstår ved hård blæst. Er ikke konstateret ved syn. 02122019 Vi afventer beboer for nærmere. 02032020 Et årsgennemgang 4. marts. 05-10-2020 Andelshaver er blevet opfordret til at ringe når det sker igen Der blev påpeget størrer huller fra stiladsarbejdet. 02-11-2020 Entreprenør vil gerne kigge på de ”huller” der kunne være. 07-12-2020 Vi forsøger at lave videooptagelser i hård blæst, så vi ved hvad der er tale om.	René

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Ventilator til alle radiatorer	<p>04112019 Vi har et generelt problem med ”susen” fra varmerør og vi tænker at undersøge om vi kan sætte ventiler på alle varmeapparater, tid og pris undersøges. Vi afventer fyrets lukning.</p> <p>07-12-2020 Bestyrelsen overvejer at få et tilbud på, hvad det vil koste at få udbedret dette. Vi undersøger nærmere til foråret.</p>	Suzanne
Tilskudsordning Energipulje	<p>Der skal undersøges om muligheden for at tilskudsordninger kan indgå som en del af finansieringen til projekter med fokus på renovering i gården.</p> <p>07-12-2020 Vi har nu fået nyt energimærke. Men foreningen nåede ikke at ansøge. Bestyrelsen vil søge igen, når den nye pulje åbner igen. Vi afventer indtil vi ved mere.</p>	Heidi og Rene
Opdatering af salgsprocedure ift. Sven J.J.	<p>Undersøg mulighederne for at opdatere vores salgsprocedure efter S. J. J's retningslinjer.</p>	Suzanne
Gulv 38. St.Th.	<p>Der har fra tidligere salg af 38 st. th i 2017 vist sig at være lavet en fejl ved konstruktion af badeværelsesgulv. Bestyrelsen undersøger ansvarsspørgsmål ift. til dette.</p> <p>07-12-2020 Dette er anmeldt til forsikringen – vi afventer deres svar.</p> <p>04-01-2021 Christian taler med forsikringselskabet.</p>	Alle
Trappevasker afløser	<ul style="list-style-type: none">- Den oprindelige trappevasker er endnu ikke klar til at igangsætte sin stilling.- Afløseren er fortsat på opgaven med trapper.- Heidi har snakket med trappevasker – som ønsker sig fritaget i hele oktober.- Trappevasker ønsker at gå på halvtid i november og december → og fuldtid fra 1/1 2021.- Der holdes månedlige opdateringer med den oprindelige trappevasker. <p>04-01-2021</p> <ul style="list-style-type: none">- Heidi har afholdt afskedsamtale med trappevasker og afløser.- Den nye trappevaskerkontrakt er på plads – og de igangsætter arbejdet 01/02.	Heidi

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



<p>Rotter i gården</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rotter i baggård - Rottemand anbefalet at vi ikke holder husdyr som kaniner i vores baggårde, det dette tiltrækker rotter. - Anders snakker med beboer der har dyr i baggård. - Rene tager kontakt til andelshaver på mail. - 02-10-2020 - Der er set rotte i gården- De er ikke døde endnu. - René taler med kommunen omkring råd ift. rotter beplantning i gården m.m. - 07122020 - Der var rotter i baggård 22-28. Rottefængereren har lavet de sidste test. Kloakselskabet har lavet deres luk af brud på rør. Der er ikke konstateret rotter siden. Foreningens skadedyrsforsikring betaler ca. 60% af regningen. Sagen er afsluttet. - Peter og Johannes laver flere rottesedler, som der placeres andre strategiske steder i gården. - 04-01-2021 - Johannes og Peter har taget en runde i baggårdene – de ser ryddelige ud. Vi afventer her fra. 	<p>René</p>
<p>Ny administrator</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ny administrator - Vi er fælles enige om at vi oplever gentagende udfordringer med administrator. - Vi snakker om evt. ny administrator efter generalforsamling. - Til næste møde – tænker bestyrelsen over, hvilke krav vi forventer til en administrator. - ABF nyt – Ageras – Dk's største formidler inden for ejendomsadministration. - 05/10/2020 - Christian laver aftale med 'Homann Advokater – Homann Law'. - 07/12/2020 - Christian arbejder videre med dette. - 04-01-2021 - Alle kommer med forslag til, hvad vi skal have med i tilbuddet fra Homann Law. Johannes laver et google drev, hvor vi samlet kan indskrive 'krav' til en ny administrator. 	<p>Alle</p>
<p>Betalingsboks i vaskeri</p>	<p>02-10-2020 Der er registeret larm fra betalingsboksen i vaskekælderen. Servicecentralen kommer ud og kigger på det.</p> <p>07-12-2020 Servicecentralen har ordnet det- og vil ligeledes kigge på andre problemer ifm. med vaskekælderen - heraf maskinernes skylleprogram. Peter kontakter dem og hører deres konklusioner.</p>	<p>Peter</p>

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Nedlagt projekt i opgang 40	02-10-2020 Andelshaver vil gerne have indblik i det tidligere igangsatte byggeprojekt i opgang 40. 07-12-2020 Christian har holdt møde med andelshaver og fremført tidligere erfaringer og materiale. Vi afventer beboer.	Christian
Nye nøgler	04-01-2021 Samlet nøglepris er 411 kr, mens bestyrelsen kun tager 200 kr. Til næste møde drøfter vi, hvad den fremtidige pris på nye nøgle skal være.	
Svamp på hængepil	04-01-2021 Heidi har taget kontakt til plantemanden – for at se nærmere på den svamp der udvikler sig på hængepilen.	
Nøgleboks i bestyrelseslokalet melder low-battery	04-01-2021 Heidi snakker med vicevært	
Loftrum i system	04-01-2021 Bestyrelsen har drøftet mulighederne for at andelshaver i gården må forbedre og renovere deres loftrum: beklædning af vægge, lys, dør m.m. Christian undersøger mulighederne for påvirkning ift. manglende cirkulation ved aflukning af loftrum m.m, Vi laver mapping af loftrum og kælderrum til næste gang.	
Gennemgang af Viceværts arbejdsopgaver	04-01-2021 Bestyrelsen vil gennemgå viceværtens arbejdsopgaver.	

5 Salg, syning, fremleje og ventelister:

- Overdragelse på 38 4 th. – Der er stadig en igangværende proces ift. ekstraordinære genoprettelser. Andelshaver har fået indtil midt december ift. at afregne omkostninger.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



- **Fremleje af 28. 4.th. 31012020 – Sommer 2021 – afventer ny kontrakt**
- Salgsgruppen meddeler hvor folk står på ventelister ved forespørgsel.
- Alle forespørgsler og ændring varetages KUN af salgsgruppen.
- Ift. Salgsprocedure så skal vurderinger fremadrettet henholde sig til det år hvor salget finder sted.
- Ved gensyn iftm. fx mægling vurderer salgsgruppen hvor udgift placeres.

6 Økonomi

7 Information / Vægavis

- Der er placeret en overflade desinfektion spray i vaskekælderen. Alle brugere af vaskekælderen bedes afspritte maskiner og betalingsautomat efter brug.
- Det anbefales at alle beboer tager del i oprydningen af baggårdene. Der henvises til at efterleve de regler, som fremgår på sedlen 'Undgå rotter i have og nytteforeninger'.
- Vi har alle et fælles andelshaveansvar for at røgalarmer virker og batterierne bliver skiftet. Skriv derfor til bestyrelsen, hvis du oplever alarmer der bipper i mangel på batteri.
- Bestyrelsen ønsker alle beboer i Matthæusgården et godt 2021!

8 Langtidsplanen

-5 års gennemgang af vinduer. Byggerådgiver anbefaler en indvendig gennemgang af vinduer.

- Oversigt over stigstrengene rekvireres hos Mikkel
 - vi undersøger mht. gennemgang af baggårdsvinduer
- Vi sætter den gældende langtidsplan her i referatet.

07012019: Vi rekvirerer en ny tilstandsrapport til brug for vedligeholdelses/langtidsplan hos Gaihede.
Vi har modtaget ny tilstandsrapport fra Gaihede.

07102019:

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



Geoteknisk undersøgelse skal sættes i værk hurtigst. Vi tager kontakt til Gaihede. Den anden forening underrettes. Christian og Heidi, har holdt møde med Gaihede om eventuel forberedelse af XGF. Gaihede vil gerne deltage på XGF og understøtte valg af plan for istandsættelse. Heidi kontakter Kirsten Kloster ift. Deres tilbud om byggestyring. Christian kontakter ABF for nærmere ift. Byggesagsstyring administrativt.

04112019:

Vi snakker med Gaihede om hvad de kan tilbyde ift. byggestyring. Hvis der er ting de ikke kan, så hører vi i første omgang Newsec hvad de så skal have for resten. Heidi tager kontakt ift. de spørgsmål vi har.

02122019:

Geoteknisk undersøgelser viser at der ikke er sætningsskader i bærende konstruktioner som gør at vi kan gå videre med forbedringsplanerne.

06012020:

Vi beder om tvinspektion af kloaker.

03022020

Inspektion undervejs af kloaker –

Ved kommende GF arbejdes der på at tilrette tilbud så vi kan vælge mellem to forslag mht. vinduer.

02032020

Der indhentes tilbud på byggesag og der forberedes til GF.

9 Opfølgning

10 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

Arbejdsweekender 2020 – Arbejdsweekender: 16-17. maj, 20-21. juni, 19-20. september, 24-25. oktober

•

11 Generalforsamling

Budgetmøde 16. marts kl. 17.00

GF 16. april kl. 18.00 – Kulturhuset, Lyrskovsgade.

Evt. forslag om air-bnb

Evt. forslag om loftsudvidelse

Evt. forslag om venteliste

Evt. hundeforslag

Internetregnskab præsenteres

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.

1666 København V

WWW.3i1.net

Nøgletalsskema.

Vi skal ud og opfordre til at folk stiller op.



12 Eventuelt