

## Andelsforeningen Elmebo

Mødedeltagere: Ronald, Jens, Helen, Karina, Mette J, Mette L. (ref.)

Afbud: Sonja

### **Beslutningsreferat fra bestyrelsesmøde den 30. august 2016 kl. 18.30**

Som vedtaget af foreningens medlemmer, omdeler bestyrelsen beslutningsreferater fra bestyrelsens møder. Det er ikke alle punkter fra møderne, der vil blive medtaget i beslutningsreferaterne, da visse punkter behandles fortroligt.

#### **Dagsorden:**

<b>Punkt</b>	<b>Tidsrum</b>	<b>Beskrivelse</b>
<b>1</b>	18.00-18.30	<b>Udlejning af fælleshus ved Mette J. Klargøring til bestyrelsesmøde ved resterende bestyrelse</b>
<b>2</b>	18.30-19.00	<b>Åbent for henvendelser fra og orientering til medlemmer</b> Husk at klager skal være skriftlige, for at bestyrelsen kan behandle dem.
	19.00	<b>Bestyrelsesmøde bag lukkede døre</b>
<b>3</b>		<b>Godkendelse af dagsorden samt bestyrelsesreferater siden sidst</b>
<b>4</b>		<b>Nye sager/henvendelser siden sidst, herunder henvendelser under pkt. 2, samt opfølgning på opgaver og aktiviteter</b>
<b>5</b>		<b>Økonomi</b> Grundskyld 2016 (Jens)
<b>6</b>		<b>Vandforbrug og evt. indslag fra Vandudvalg</b>
<b>7</b>		<b>Evt. Indhold til Infobrev</b>
<b>8</b>		<b>Evt.</b>

#### **Ad 1. Udlejning og klargøring til bestyrelsesmødet**

Blev varetaget af Mette J.

#### **Ad 2. Åbent for henvendelser fra og orientering til medlemmer**

Ingen henvendelser.

## Andelsforeningen Elmebo

### **Ad 3. Godkendelse af dagsorden samt bestyrelsesreferat og beslutningsreferat til medlemmer**

På mødet blev følgende referater godkendt: bestyrelsesreferatet fra juni måned, beslutningsreferatet fra maj. Sonja kopierer, Karina omdeler de fysiske kopier, mens Mette L. sender digital version til tilmeldte haver.

Til næste møde skriver Mette L. referat fra dagens møde, samt beslutningsreferatet for maj måned.

### **Ad 4. Nye sager/henvendelser siden sidst herunder henvendelser under pkt. 2, samt opfølgning på opgaver og aktiviteter**

#### Fællesmødehos Elmegården, 29. august 2016

Helen og Jens deltog i fællesmødet med andre haveforeninger, der blev afholdt i Elmegården. Der sendes et referat fra mødet til bestyrelsesmailen. Følgende emne blev fremhævet:

#### *Byggesager*

Københavns kommune har i flere foreninger givet byggetilladelser, der strider mod lokalplaner. Elmegårdens bestyrelse har flere gange kontaktet kommunen for at gøre opmærksom på, at et byggeri ikke overholder vedtægterne. I de tilfælde har kommunen valgt at give dispensationen fremfor at byggeriet lovliggøres. Elmegården havde derfor indkaldt til mødet med de andre foreninger for at se, om andre haver oplever samme problemer.

På fællesmødet blev det besluttet, at foreningerne i fællesskab kontakter forvaltningen for at opstarte en dialog om, hvordan dette undgås i fremtiden, så lokalplanen overholdes ift. byggetilladelser i haveforeninger.

Pt. tjekker bestyrelsen i Elmebo ikke, hvorvidt byggeri efter færdiggørelse er som ansøgt/godkendt og om alle forhold er lovlige. Bestyrelsen har ikke kompetencerne til at tjekke lovligheden af et byggeri. Det kunne tilføjes til vedtægterne, at alle byggerier skal gennemgås og godkendes af en byggesagkyndig udpeget af bestyrelsen. Udgiften skulle afholdes af bygherren. Det forslag skal dog godkendes på en generalforsamling.

Bestyrelsen afventer i første omgang, hvorvidt andre foreninger er kommet frem til nogle gode løsningsmodeller på næste fællesmøde. Mødet afholdes i uge 43 onsdag den 26. oktober, hvor emnet drøftes igen.

#### Opdateret adresse, cvr- og p-nummer

Jens har opdateret oplysningerne om foreningen i cvr-registret, og bestilt en medarbejdersignatur til foreningen. Kommunen har sendt en mail til foreningen, hvor de har opdateret oplysningerne om adresser på Elmebos huse (1-52). I den forbindelse har fælleshuset har fået tildelt nummer 44a. Hvilket fremadrettet bliver foreningens officielle adresse til modtagelse af breve osv.

#### Status på taget på Fælleshuset

Mette J. har haft en tømrer ude, der kan løse opgaven med at tage loftpladerne ned, så vi kan



## Andelsforeningen Elmebo

se omfanget af skaden. Tømreren kan ikke på forhånd give en fastpris på arbejdet, men er kommet med et tilbud på en fast timepris, hvortil der også skal tillægges udgift til servicevogn, opstartsgebyr/kørsel m.v.

Der er ikke adgang til taget. De indvendige træplader i loftet skal derfor fjernes for at tjekke, hvorfor der er fugt. Derefter fjernes isoleringen, hvis den er fugtig, så det kan tørre op. Det drejer sig højst sandsynligt om, at tagpappen er utæt. I første omgang skal det undersøges, hvorfor det er fugtigt – og hvad det vil koste at få det repareret. Når dette er undersøgt, sender Mette J. en status til den resterende bestyrelse og evt. et tilbud på, hvad det vil koste at få repareret taget.

Før arbejdet kan igangsættes, skal skaden dog anmeldes til foreningens forsikringsselskab. Mette J. kontakter forsikringsselskabet for at høre, om vi må tage de indvendige træplader ned i loftet, eller om de skal have en taksator ud først.

Afhængigt af, hvad forsikringen siger, kan håndværkeren løse opgaven i næste uge. Mette J. holder ferie den kommende uge, men har mulighed for at lave en aftale ugen efter.

### Status på diverse arbejdsgrupper

*Vedligeholdelsesgruppen (Mette J.):* Har ikke haft møde endnu, da det ikke har været muligt at finde en dag, hvor alle kan. Mette J. har inviteret til et nyt møde og afventer svar.

*Børnegruppen (Ronald):* Der er planlagt et arrangement til sommerfesten – et lagkageløb i foreningen, hvor der vil være poster i diverse haver. Foreningen dækker udgiften til lagkageløbet. Gruppen virker engagerede og har selv taget initiativer til at mødes uden om Ronald.

*Voksengruppen (Karina):* Den primære opgave pt. er at arrangere sommerfesten. Pt. er tilmeldingen desværre ikke så stor, og sidste frist var i dag. Gruppen mødes i morgen, og samler op på tilmeldinger (og drøfter hvorvidt der skal gøres en ekstra indsats for at få folk til at tilmelde sig, eller om arrangementet skal aflyses). Rengøringen efter arrangementet skal ske i fællesskab.

*Grønne gruppe (Sonja):* Sonja deltog ikke på bestyrelsesmødet, men gruppen har været samlet og har fjernet ukrudt samt fjernet gruset.

### *Kommunikationsgruppen (Mette L.):*

Gruppen har haft et møde, der gik rigtig godt. Folk er fulde af energi og meget engagerede.

Gruppen vil primært fokusere på 3 opgaver den kommende periode:

#### 1. Ny hjemmeside

Have 20 arbejder med at lave hjemmesider og har derfor tilbudt at lave en ny hjemmeside til foreningen i wordpress. Wordpress er et kendt system til at fremstille hjemmesider i, og tilbyder gratis skabeloner man kan opsætte hjemmesiden i. I første omgang opretter gruppen en skabelon og drøfter efterfølgende tale form og indhold med bestyrelsen.



## Andelsforeningen Elmebo

Bestyrelsen har umiddelbart ingen krav eller ønsker til hjemmesiden, og kommunikationsgruppen er frit stillet ift. valg af opbygning og design. Bestyrelsen godkender udgiften til at indkøbe et nyt domæne, webhotel m.v. for at kunne bygge hjemmesiden i wordpress. Den forventede udgift er ca. 400 kr., med et årligt abonnement efterfølgende.

### 2. Logo til Elmebo

Specielt de nye i foreningen efterspørger i kommunikationsgruppen et logo, der kunne vise hvem og hvad Elmebo 'er'. Logoet kunne bruges i vores dokumenter, og på hjemmesiden og måske endda også ved indgangen, så det bliver mere synligt, at her ligger haveforeningen Elmebo (se mere under næste punkt).

Gruppen udarbejder et bud på et logo; evt. flere, så der er noget at vælge imellem. Herefter vil kommunikationsgruppen gerne snakke med bestyrelsen om, hvorvidt der skal en afstemning blandt beboer om et logo eller hvordan det skal gøre.

### 3. Skiltning i Elmebo

Gruppen har også nogle ideer til, hvordan skiltningen kan blive bedre i Elmebo ift. vores indgangsparti, men også ift. hvor de enkelte huse ligger placeret.

Til generalforsamlingen vil bestyrelsen stille et forslag om, at kommunikation skal foregå digitalt og på hjemmesiden. Vigtige informationer hænges i udhængsskabene. Medlemmer kan ansøge bestyrelsen om i stedet at modtage på papir som hidtil.

### Parkeringsplads

Mette J. og Sonja vil følge op på sagen som opfølgning på sidste generalforsamling, så det kan fremlægges på næste generalforsamling.

Hvad skal parkeringspladsen bruges til? For at få afklaret, hvorvidt det er et problem eller ej og hvad medlemmer foretrækker. Skal der opsættes som et forslag om, hvad parkeringspladsen skal bruges til? Må Elmebos medlemmer parkere der (vil det kræve en vedtægtsændring) eller skal det kun være gæsteparkering? Bestyrelsen skal før generalforsamlingen beslutte, hvordan de vil fremlægge punktet.

### Rottespærre

Der er indhentet tilbud fra Grindall på at etablere en rottespærre, og tilbuddet er videresendt til bestyrelsesmedlemmerne. Tilbuddet lyder på montering af en rottespærre, men med forbehold for hvis der skal bores i betonen for at den kan monteres. Der skal renses i kloakken først, og skal derfor en slamsuger ud først.

Bestyrelsen accepterer tilbuddet og beslutter, at rottespærren skal monteres og at der skal indkaldes en slamsuger.

Rottespærren skal renses en gang imellem. Jens vil undersøge, hvorvidt vi kan indgå en aftale med Grindall om det.



## Andelsforeningen Elmebo

### Snerydningsaftale

Der skal laves en ny aftale om snerydning. Ronald kontakter det firma, vi indtil videre har haft aftale med for at indhente et tilbud. Ronald kontakter samtidigt et andet firma, så vi får et supplerende tilbud at sammenligne med.

### Ordinær Generalforsamling, 3. kvartal.

Det skal afholdes senest med udgangen af september måned. Der holdes generalforsamling den 27. september (i stedet for bestyrelsesmøde) og bestyrelsen mødes den 6. september kl. 19.00 og forbereder indkaldelsen. Ronald og Mette J. er på ferie, men den resterende bestyrelse mødes.

### Nyt mobilnummer efter nyt abonnement hos Oister

Det nye bestyrelsesnummer er: 93 85 35 88

### Airbnb

Ronald har rejst emnet, da han gerne vil drøfte om der skal være retningslinjer for udlejning af huse via Airbnb. På Airbnb er der pt. 3 huse, der udlejes. Jf. foreningens vedtægter må der ikke udlejes uden godkendelse fra bestyrelsen. Som medlem er det altså ikke muligt at udleje sit hus uden forudgående aftale med bestyrelsen.

### **Ad 5. Status på økonomi (Jens)**

Grundskylden er mod forventet steget. Jens og Helen har tidligere uafhængigt af hinanden været i kontakt med SKAT, der meldte at stigning ville være 0 % i år. De blev dogfejlinformeret, hvilket betyder, at grundskylden er steget. SKATs begrundelse er, at vi er Andelsforening, der reguleres (og ikke som ved ejerboliger, hvor beløbet indtil videre er fastfrosset). Dvs. at udgiften er ca. 73.000 højere end budgetteret, da der ikke har været sparet op til udgiften.

En løsning på dette kan være, at de opsparede penge fra vandforbrug kan omposteres til at dække den udgift. Det bliver under alle omstændigheder ikke muligt at tilbagebetale penge til foreningens medlemmer, så de penge ville skulle tilbagebetales i lige store andele (eller bruges til et andet formål).

Bestyrelsen stiller derfor to forslag til generalforsamlingen om, hvordan denne ekstraudgift kan dækkes:

- 1) Huslejestigning
- 2) Det opsparede penge fra vandsporing omposteres til at dække udgiften.

Bestyrelsen vil undersøge og sammenligne grundskyldens størrelse hos de andre foreninger og se, om Elmebo er "vurderet" korrekt.

### Mobilepay og evt. skift af bank

Bestyrelsen vil undersøge, om den skal tegne et abonnement på Mobilepay. Som forening skal vi betale et gebyr for at benytte Mobilepay. Jens er ikke tilfreds med vores nuværende Bank Nordic, hvor der ofte er bøvl med adgang til netbank, spærring af kort osv. Når vi kontakter banken, får vi stort set ingen service. Jens vil derfor undersøge, om vi skal skifte bank. I den forbindelse vil Jens undersøge, hvad det vil koste at tilmelde sig betalingservice og hvorvidt det

## Andelsforeningen Elmebo

kunne være interessant for Elmebo.

Jens er i kontakt med foreningens revisor, der allerede nu er interesseret i at påbegynde arbejdet med at starte foreningens regnskabsprogram op.

### **Ad 6. Vandforbrug og evt. indslag fra vandgruppen (Helen og Jens)**

Jens udleverer et ark, hvor vandforbruget er opgjort på årsbasis fra 2012-2016. Indtil videre ser det ud til, at forbruget er faldet efter lækagen er blevet repareret.

Foreningen/vandgruppen vil ansøge HOFOR, om foreningen kan få refusion for vandspildet. Der er ingen garanti for, at HOFOR vil tilbagebetale. Vandgruppen skriver ansøgning og vil vedhæfte dokumentation for, hvilke tiltag foreningen har gjort for at udrede og udbedre det stigende vandforbrug.

ISTA har været på besøg for at kigge på de målere, der ikke virker, som de skal. En montør har været ude og afmontere to målere, som sendes til undersøgelser for at se, hvorfor de ikke måler som de skal.

I to haver var målerne monteret forkert, og her vil en blikkenslager på foreningens regning montere målerne korrekt.

Vandgruppen er godt i gang med at undersøge supplerende målere. Indtil videre er der ikke fundet en model, der er helt egnet til vores formål. Som eksempel kræver en af målerne, at vandmåleren skal stå stille i minimum en time i døgnet.

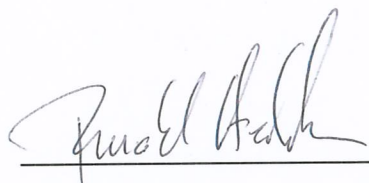
### **Ad 7. Evt. indhold til Infobrev**

Ingen punkter

### **Ad 8. Evt.**

## Andelsforeningen Elmebo


**Dette referat er underskrevet og godkendt af bestyrelsen:**



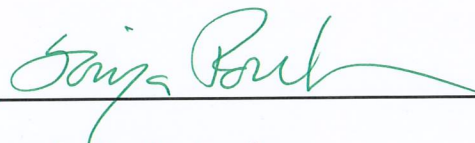
**Ronald Herlitschek (Formand)**

\_\_\_\_\_

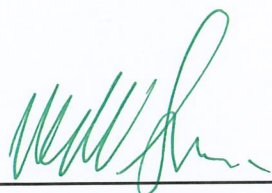
**Helen Bridge**



**Jens Goth**



**Sonja Marita Poulsen**



**Mette Lindharth**