

Andelsforeningen Elmebo

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

Afbud: Helen, Karina

Referat fra bestyrelsesmøde den 20.december 2016 kl. 18.30

Dagsorden:

Punkt	Tidsrum	Beskrivelse
1	18.00-18.30	Udlejning af fælleshus ved Mette J. Klargøring til bestyrelsesmøde ved resterende bestyrelse
2	18.30-19.00	Åbent for henvendelser fra og orientering til medlemmer Husk at klager skal være skriftlige, for at bestyrelsen kan behandle dem.
	19.00	Bestyrelsesmøde bag lukkede døre
3		Godkendelse af dagsorden samt bestyrelsesreferater siden sidst
4		Nye sager/henvendelser siden sidst, herunder henvendelser under pkt. B samt opfølgning på opgaver og aktiviteter AirBNB, hvad siger reglerne, hvad gør vi Bestyrelsernes bestyrelse, facebookgruppe Brev til have 39 (dødsbo) Salg af have 35 (Doron) Status på byggesager, have 36 og have 40 AIRBNB (status) Brev fra Marianne, have 32 Fællesmøde, PF. Kongelunden 26/10/16 Ny præsentationsmappe (status) Facebook – invitation til bestyrelsen VVS arbejde i fælleshuset Udskiftning af el-mast Tag og loft i fælleshuset Rottespærre Nyt fra kommunikationsgruppen Snefejningsaftale

Andelsforeningen Elmebo

		Lejekontrakt have 19 Brev til Alf, have 50 Status på aktivitetsliste og "Den rullende dagsorden"
5		Økonomi Manglende husleje, have 12 Skift af bank
6		Vandforbrug og evt. indslag fra Vandudvalg
7		Evt. Indhold til Infobrev
8		Evt.

Ad 1. Udlejning og klargøring til bestyrelsesmødet

Ingen udlejning, da huset ikke udlejes, så længe taget afventer reparation.

Ad 2. Åbent for henvendelser fra og orientering til medlemmer

Ingen henvendelser.

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

På mødet blev referatet fra bestyrelsesmødet i november godkendt, samt beslutningsreferatet fra oktober. 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 novembermåneden.

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

Henvendelse fra Københavns Kommune ved byggeri

Som aftalt på sidste møde, har Ronald svaret kommunen på deres henvendelse om status på byggeri i have 36 og 40. Ronald svarede, at kommunen skal rette henvendelse til de to bygherrer, da det er dem der er ansvarlige for byggerierne. Kommunen spurgte, om vi havde kontaktoplysninger på dem, hvilket Ronald googled sig frem til og sendte til kommunen.

AIRBNB (status)

Have 26 udlejer stadig via AIRBNB. Jf. foreningens nuværende regler er det ikke muligt at udleje

Andelsforeningen Elmebo

sit hus uden bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen er som sådan ikke imod udlejning, men i så fald skal de nuværende vedtægter ændres efter afstemning på en generalforsamling.

Ronald kontakter derfor have 26 (Anna) og gør hende opmærksom på, at der ikke må udlejes på nuværende tidspunkt.

Lejekontrakt have 19

Have 19 blev købt som et forældrekøb til sønnen, der vil bo som lejer i huset. Bestyrelsen har modtaget en kopi af lejekontrakten og sender en skriftlig godkendelse af lejemålet per mail. I kontrakten fremgår det, at lejemålet er tidsbegrænset og at det afsluttes 31.10.2018.

Ronald sender en mail til have 19. I godkendelsesmailen skal det fremgå, at lejemålet er godkendt, så længe de overholder retningslinjerne for udlejning/fremleje i vedtægternes § 7 angående fremleje.

Da lejerne skal overholde foreningens vedtægter og regler, får de også tilbuddet om at indgå i en af aktivitetsgrupperne.

Når/hvis der kommer et forslag op om revidering af reglerne for fremleje, skal reglerne tage højde for forældrekøb (om det skal være muligt eller ej).

Aktivitetsgrupperne

Punktet skal indgå som fastpunkt på dagsordenen, så bestyrelsen løbende følger op på aktiviteter også ift. nye medlemmer, dem der ikke vil deltage osv. Det giver også mulighed for hele tiden at følge op på, hvad der laves i de enkelte grupper.

Når der lægges budget for 2017, skal der afsættes penge til grupperne. Er der mulighed for det, kan der reserveres et beløb til de enkelte grupper, som de kan bruge på lidt mad/forplejning til deres møder.

Facebook – invitation til bestyrelsen fra andre bestyrelser i haveforeninger

Der er sendt en invitation til bestyrelsesmailen om at blive medlem af en facebookgruppe for haveforeninger. Bestyrelsen har ikke en facebookprofil, og ønsker som udgangspunkt ikke at oprette en, medmindre det er relevant.

Ronald har undersøgt sagen siden sidst. Medlemmerne er de samme, som dem der indgår i fællesmøderne. Udgangspunktet er en kommunikationskanal, hvor medlemmerne kan kontakte hinanden og drøfte emner udenfor møderne.

Ronald tilmelder sig gruppen med sin private facebook-konto og følger korrespondancen i gruppen.

Indbrud i foreningen

Der har været indbrud i to haver. Det er foregået i dagtimerne og tyvene er kommet ind via vinduerne i begge huse. Der er ikke blevet stjålet store værdier; det virkede til tyvene ledte efter penge og smykker. Iflg. politiet har der været indbrud hos flere andre i kvarteret. Ronald hængte et opslag op i infokasserne, mens andre lavede et opslag i foreningens

Andelsforeningen Elmebo

facebookgruppe, så foreningens medlemmer blev opmærksomme på evt. mistænkelig gæster.

Bestyrelsen drøfter, om der skal laves en "nabohjælps"-ordning. Det tilføjes som et punkt til opgavelisten.

Nyt fra kommunikationsgruppen

Hjemmesiden er klar, og bestyrelsen har modtaget et link, så de kunne tjekke links før resten af foreningen modtager information om hjemmesiden.

Brev om tilmelding til digital kommunikation

Mette L. har sendt et udkast til brevet om digital kommunikation til den resterende bestyrelse, der har godkendt brevet. Mette L. omdeler brevet før jul. Frist for at svare er 10. januar.

Reparation af vandrør i fælleshuset

Mette L. har kontaktet det aftalte VVS-firma via deres kontaktformular, men har ikke modtaget svar. Hun ringer til dem i stedet for.

Brev til have 39 (dødsbo)

Bestyrelsen har sendt en mail til have 39, hvori det forklares, hvad der skal gøres jf. bestyrelsens vedtægter for at de kan blive medlemmer som aftalt på sidste bestyrelsesmøde. Have 39 har svaret og skrevet, at skødet er sendt til tinglysning. Den nye ejer af huset har samtidigt skrevet og spurgt efter, hvilken konto indskuddet skal indbetales på, hvilket Ronald har svaret på. Den nye ejer skal dog stadig godkendes formelt af bestyrelsen, før vedkommende bliver andelshaver.

Tilbud fra tømmermester Verdic - Tag og loft i fælleshuset

Tagdækkeren har nu taget pladerne ned indvendigt, og spær osv. var heldigvis i god stand og der var ikke så meget råd som frygtet. Bestyrelsen har modtaget et tilbud på resten af arbejdet. Tilbuddet fra Verdic lyder på ca. 110.000 kr. for både det indvendige og udvendige arbejde.

Bestyrelsen ønsker stadig en samlet entreprise for arbejdet (altså det indvendige tømmearbejde samt tagdækkeren). Mette J. har modtaget et supplerende tilbud på 125.000 kr. fra Krogsgaard. Jens indhenter endnu et tilbud fra Total Tagentreprise, som tidligere har indgivet til tilbud på det udvendige tag.

Når bestyrelsen har modtaget det sidste tilbud, har bestyrelsen et sammenligningsgrundlag på arbejdet. Bestyrelsen mødes igen, når alle tilbud er modtaget for at evaluere tilbuddene samt for at aftale, hvorvidt arbejdet må bestilles eller skal besluttes af forsamlingen.

Ad 5. Status på økonomi (Jens)

Manglende husleje, have 12

Ronald har snakket med Henrik have 12, der ikke var opmærksom på, at han skyldte for en måned. Henrik tømmer ikke fast sin postkasse. Der er nu modtaget haveleje for den skyldige måned.

Alf, have 50

Andelsforeningen Elmebo

Jens har ikke været i kontakt med Alf, da det ikke er lykkedes Jens at lave en aftale. Jens forsøger at få fat i Alf i det nye år.

Regninger

Vi har nu modtaget regninger fra ISTA for udskiftning af målere m.v. Aftalen med ISTA var, at ISTA betalte for at udskifte de målere, der ikke virkede, som de skulle. (hvor måleren satte sig fast). Det nuværende VVS firma tager ca. 1500 kr. for at installere en måler, hvilket er billigere end det tidligere firma.

Der er også kommet regning for at tage taget i fælleshuset ned, der er brugt ca. 5 timer og regningen lyder på omkring 5.100 kr. inkl. moms.

Mobilepay for business

Der mangler godkendelse til aftalen fra Ronald, men når den er underskrevet, har foreningen Mobilepay. Den store forskel med business udgaven er, at det ikke fremgår tydeligt, hvem der har indbetalt. Det er for at beskytte forbrugerne. Dvs. at vi skal huske, hvem der indbetaler f.eks. i forbindelse med indbetaling af indskud.

Vi må også gerne reklamere på hjemmesiden med, at vi har Mobilepay. Den kan også anvendes til at sende havehuseleje eller regninger ud via Mobilepay vha. at regnskabsprogrammet.

Stigning i haveleje

Der kommer en stigning i havelejen grundet stigning i grundskylden. Jens har udarbejdet et varslingsbrev, så ændringerne kan træde i kraft senest 1. februar. I samme brev informeres om, at foreningen har skiftet bank.

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

Ny måler

Vandgruppen har modtaget tilbud på en supplerende måler (en flowmåler), til ekstra overvågning af vandforbrug. Forbruget kan følges via nettet.

Bestyrelsen finder, at det vil være fornuftigt at investere i en ny måler. Bestyrelsen drøfter frem og tilbage ift. hvorvidt bestyrelsen kan købe måleren uden forsamlingens accept; specielt med tanke på, at reparation af taget højst sandsynlig vil koste min. 100.000 kr.

Det besluttes derfor, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. Der indkaldes til et møde onsdag den 18. januar (uge 3). Mette J. laver en indkaldelse i uge 1. Bestyrelsens medlemmer læser det sendte tilbud.

Ad 7. Evt. indhold til Infobrev

Ingen punkter

Ad 8. Evt.

Der afholdes ekstra ordinær generalforsamling den 18. juni. Indkaldelse laves så sent som muligt, så bestyrelsen kan samle så meget materiale/tilbud som muligt.

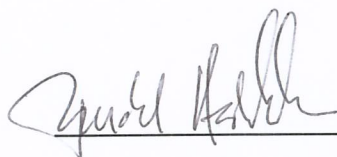
Andelsforeningen Elmebo

Den rullende dagsorden – punkter der behandles ved lejlighed:

Den rullende dagsorden blev ikke gennemgået på mødet og er derfor ikke opdateret.

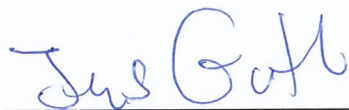
- Bilag til bestyrelsen, hvor man som medlemmer underskriver på at man har tavshedspligt og underskriver for udlevering af nøgler.
- En nedskreven procedure for honorar til bestyrelsen?
- Reparation af skur – i budget for 2016?
- Oprydning i skur.
- Rottespærre og tegninger over reparation af kloakledninger
- Formaliteter ift. forretningsgange og processer i bestyrelsen. Hvordan vi arbejder i bestyrelsen, hvordan er vores beslutningsveje mm.
- Gennemgang af vedtægter
 - Skal det f.eks. indskærpes hvad proceduren er, hvis man ikke betaler sin husleje rettidigt? Hvad skal der stå angående byggeri?
- Nattesænkning af lamper?
- Salg af "overskydende" lamper
- Udvidelse af legeplads
- Oversigt over brandsikring i alle have – skal vi indtegne på en større tegning

Dette referat er underskrevet og godkendt af bestyrelsen:



Ronald Herlitschek (Formand)

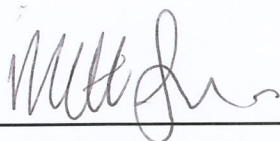
Helen Bridge



Jens Goth



Sonja Marita Poulsen



Mette Lindharth