

	Andelsboligforeningen Langsøparken II Referat fra bestyrelsesmøde
Tid	Onsdag den 4. september 2013 kl. 19.00
Sted	Jan Formann, Smedebakken 107, 3.tv.
Deltagere	Jan Formann, Jørgen Hornbæk, Mette Kloppenborg, Per Thomsen og Bent Thorsted (referent).
Referat	Fra bestyrelsesmødet den 15. maj 2013 blev underskrevet.
Arbejdsdag	Der blev afholdt arbejdsdag den 28. august 2013. Alle planlagte opgaver blev udført. Der var 33 deltagere til frokost. Det er dejligt, at så mange vil gøre en indsats for at vores område ser pænt og ordentligt ud.
Udskiftning af dræn, kantsten og asfaltering af vejen	Udskiftning af drænet over vejen bliver udført i morgen. Der er udsendt besked om dette. Udskiftning af de dårlige kantsten skulle blive udført sidst i september måned. Forsinkelsen skyldes, at asfaltfirmaet er blevet forsinket. Asfalteringen vil ske umiddelbart efter udskiftningen af kantstenene.
Udvendig vedligeholdelse	Eftersyn og reparation af murfugerne er overstået. Omfanget af reparationerne og deraf følgende gener med støv/snavs blev større end forventet. Mureren anbefaler, at vi foretager et eftersyn om et eller to år. Mureren kommer på et tidspunkt og skifter en murfuge ved de store altaner i de øverste tre lejligheder i hver blok. Det er en lille reparation, som han foretager fra de pågældende altaner.
Fastsættelse af salgspriser på lejlighederne	Bestyrelsen drøftede det tidligere omtalte spørgsmål om afskrivning af de såkaldte "merkøb" fra 2005. Indtil videre har disse "merkøb" indgået i prisfastsættelsen af lejlighederne velvidende, at hovedreglen er, at der fra starten skal startes en afskrivning. Bestyrelsens bevæggrund for at fastholde "merkøbene" har været lejlighedernes gode vedligeholdelsesstand, hvilket ifølge reglerne også kan tillægges værdi, når bestyrelsen fastsætter prisen på en lejlighed. Det har hele tiden været bestyrelsens opfattelse, at vi på et tidspunkt skal tage hul på denne afskrivning. Dette vil således ske ved det næste salg (som vi håber ligger langt ude i fremtiden). Her vil vi anvende Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) vejledende bestemmelser. Disse angiver meget specificerede regler for en sådan afskrivning. Overordnet kan nævnes, at køkkeninventar og garderobe afskrives over 20 år, og hårde hvidevarer over 10 år. Afskrivningskurven siger, at der afskrives mindre de første år. Da de største beløb af "merkøbene" fra 2005 vedrører køkken og garderober, kan vi heldigvis stadig tillægge et pænt beløb af "merkøbene" i salgsprisen. Andelshaverne opfordres derfor fortsat til at gemme fakturaerne fra disse "merkøb" 2005 samt eventuelle senere fakturaer på forbedringer i lejlighederne. Bestyrelsen har rådført sig med en ekspert på området. Rådet herfra går ud på, at vi bør gå i gang med at afskrive. Det vil blive det letteste i det lange løb i relation til prisfastsættelse af lejligheder, som måtte komme til salg.

	Til alles orientering har en andelshaver gjort bestyrelsen opmærksom på afskrivningsreglerne. Denne andelshaver er som andre nye andelshavere – ved køkets indgåelse - blevet gjort opmærksom på bestyrelsens prisfastsættelse, samt at vi på et tidspunkt har tænkt os at følge ABF's anbefalinger. Det sker så altså nu fremover.
Udskiftning af vinduer i nr. 109	Der er to vinduer i 109 (1. th. og 2.th.) der skal udskiftes på grund af vandindtrængning ved den elastiske fuge. Bestyrelsen har samtidig indhentet tilbud om at få monteret ”vandnæser” på alle de resterende vinduespartier af den type (dem med fransk altan), hvor de ikke er monteret i forvejen. Det drejer sig om 20 stk. i alt i begge blokke. Dette for at modvirke, at der sker vandindtrængning ved den type vinduespartier. Vi besluttede, at modtage tilbuddet, der lyder på i alt ca. 25.000,- kr. plus liftleje i 2 dage. Beløbet er inklusiv udskiftning af de to vinduer.
Energimærkning	Vi skal have foretaget en lovmæssig energimærkning af vores lejligheder. Jan har sonderet markedet, og har fået oplyst at udgiften formentlig vil ligge på omkring 30.000,- kr. for begge blokke. Mærkningen er gældende i 10 år. Vi besluttede, at Jan og Jørgen indhenter to konkrete tilbud, og derefter beslutte hvem der skal have opgaven.
Eventuelt	Mette prøver at få arrangeret et møde med Skov- og Naturstyrelsen, angående vedligeholdelsen af deres område (beplantning) mellem os og stien samt langs søbredden.
Næste møde	Næste møde blev aftalt til tirsdag den 26. november ved Per.

Jan Formann

Jørgen Hornbæk

Mette Kloppenborg

Per Thomsen

Bent Thorsted