

# AB Toftevang

---

Nr. 3/2012

## Nyhedsbrev

### Kontakt til bestyrelsen:

Formand Peter Sørensen, Toftevang 40, 1.th tlf 21727973

Næstformand Rune Svendsen, vacant fra 1. september på grund af flytning

Kasserer Olivia Langwagen, Toftevang 32, 1. tv tlf 28270358

Sekretær Lone Christoffersen, Toftevang 30, 2.th tlf 22644030

Webmaster Jakob E. Kjær Toftevang 46, 2.th tlf 26144313

### Info fra formanden:

Først og fremmest tak for de mange venlige henvendelser om både store og små ting i Toftevang. Der har været henvendelser i timen forud for bestyrelsesmøderne, på mail eller ved direkte henvendelser. Adskillige sager har kunnet løses på denne måde, inden det er blevet egentlige problemstillinger. Jeg ser frem til en fortsat god dialog.

I sidste Nyhedsbrev Nr. 2/2012, skrev vi, at bestyrelsen betragter optagelsen af en hel lejlighed til kontor som ressourcepil, og at vi derfor overvejede at indstille til generalforsamlingen på mødet i april 2013 at lejligheden sælges til dagspris. Bestyrelsen har nu fraflyttet kontoret og samtidig besluttet at fremleje lejligheden i en toårig periode fra 1. august 2012 til 31. juli 2014. Herefter kan lejligheden sælges evt fortsat udlejes alt efter generalforsamlingens beslutning.

Formålet er, at styrke AB Toftevangs økonomi.

Økonomioversigt ved fraflytning, fremleje og salg af Toftevang 2, 1.th (tidligere kontor)

Periode: 1. august 2012 – 31. juli 2014			
Bespareser:		Udgifter:	
Boligafgift	kr. 57.792	Murerarb./bad/lovkrav	kr. 6.600
TV afgift	kr. 7.536		
Varme	kr. 11.832	EL eftersyn	kr. 3.700
El	kr. 4.000	Vvs eftersyn/bruser	kr. 6.700
Datanet	kr. 5.496		
Bespareser i alt	kr. 86.656	Udgifter i alt	kr. 17.000

Ved at nedlægge kontoret og fremleje AB Toftevang 2, st. tv /Gamle kontor) vil AB Toftevang over en toårig periode opnå en forbedring på driftsregnskabet på kr. 69.656,00. I regnskabsåret 2013 opnås alene en besparelse på kr. 43.328,00

Hertil kommer en engangsindtægt på salg af lejligheden til dagspris i 2014. Salgsprisen vil formentlig være omkring kr. 400.000

Lejligheden er istandsat ved lejers egen foranstaltning og dermed tilført en betydelig værditilvækst.

#### Halvårsregnskab 2012:

Der er ikke udarbejdet et egentlig halvårsregnskab, men en opgørelse af indtægter og udgifter pr. 30. juni viser et driftsresultat, der er noget bedre end det budgetterede.

#### **Næstformanden takker af:**

Det er med beklagelse, at AB Toftevangs næstformand og mangeårige medlem af bestyrelsen Rune Svendsen forlader bestyrelsen. Rune har med familie købt hus og fraflytter Toftevang pr 1. september 2012. Fra bestyrelsens side og på vegne af AB Toftevangs andelshavere vil jeg meget gerne sige tak til Rune for det meget store arbejde han lagt i bestyrelsesarbejdet.

Rune og familie ønskes held og lykke med den nye bolig.

#### **Nyt bestyrelsesmedlem:**

Første suppleant Lene Norrbohm indtræder i AB Toftevangs bestyrelse pr 1. september 2012. Vi byder Lene velkommen i bestyrelsen. Første suppleant er herefter Berit Denal.

#### **Receptionen den 25. juni 2012:**

Receptionen for den afgangende bestyrelse den 25. juni forløb meget tilfredsstillende. Der er derfor rigtig god grund til at takke de mange, som lagde vejen forbi for at takke Anny og Henning for mange års arbejde for Toftevang.

#### **Kommunikationsproblemer:**

Desværre har der været en fejl på vores hjemmeside, som har medført, at henvendelser ved brug af [kontakt@abtoftevang.dk](mailto:kontakt@abtoftevang.dk) ikke er kommet bestyrelsen i hænde. Fejlen er blevet rettet. Skulle der være andelshavere, som har benyttet denne måde til at komme i kontakt med bestyrelsen og ikke fået svar, skal vi beklage og venligst bede de berørte om at kontakte os igen.

#### **Arbejdsgruppe til revision af AB Toftevangs vedtægter:**

Efter 4 år som andelsboligforening, hvor vedtægterne løbende har været drøftet og justeret på de årlige generalforsamlinger finder bestyrelsen nu tiden inde til at lade vedtægterne gennemgå et

samlet eftersyn. Bestyrelsen har derfor til hensigt, at nedsætte en arbejdsgruppe bestående af 2 medlemmer fra bestyrelsen og 2 andelshavere med interesse for AB Toftevangs drift. - Eventuelt interesserede kan sende en mail til [kontakt@abtoftevang.dk](mailto:kontakt@abtoftevang.dk) eller rette henvendelse til formanden på 21727973. Gerne inden den 1. september. Arbejdsgruppen påbegynder sit arbejde medio september med henblik på forelæggelse af et forslag for bestyrelsen på mødet i december. Bestyrelsen vil herefter forelægge et revideret udkast til vedtægter på generalforsamlingen i april 2013.

### **Arbejdsgruppe til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for AB Toftevang:**

For at sikre en kvalificeret indsats i planlægningen og gennemførelsen af AB Toftevangs investerings- og vedligeholdelsesarbejde på både kort, mellemlang og lang sigt har bestyrelsen besluttet, at udarbejde en vedligeholdelsesplan, som hvert år skal godkendes på den årlige generalforsamling. Planen skal indeholde forslag til investerings- og vedligeholdelsesarbejder, som indgår i det kommende års budget (kort sigt). Planen skal endvidere indeholde investerings- og vedligeholdelsesarbejder over en 3 årig periode (mellemlang sigt) og sluttelig skal planen indeholde forslag til investerings- og vedligeholdelsesarbejder af mere visionær karakter over en 5 årig periode (lang sigt). Til dette arbejde har bestyrelsen til hensigt, at nedsætte en arbejdsgruppe bestående af 2-4 andelshavere og 2 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen ser gerne, at arbejdsgruppen gennem en eller flere medlemmer opnår kompetencer med både byggeteknisk og /eller økonomisk indsigt, meget gerne suppleret med kompetencer på det grønne område. Eventuelt interesserede kan sende en mail til [kontakt@abtoftevang.dk](mailto:kontakt@abtoftevang.dk) eller rette henvendelse til formanden på 21727973 inden den 1. september.

### **Opfølgning på varmeregnskabet for 2011:**

I forlængelse af varmeregnskabet for 2011 er bestyrelsen blevet stillet over for mange spørgsmål. Herunder om hvordan det forholder sig med kompensation i varmeudgifterne for udsatte lejligheder.

Alle gavllejligheder får en kompensation og alle lejligheder, som vender mod kælder og loft får kompensation.

Kompensationen fordeles således, hvor faktor 1.0 er fuld betaling:

Gavllejligheder har en faktor på 0,70

Lejligheder mod kælder har en faktor på 0.90

Lejligheder mod loft har en faktor på 0.88

Herudover er der små korrektioner i forhold til de gavllejligheder som ligger op til forretningerne i blok 1. og 2. Yderligere oplysninger kan fås ved at rette henvendelse til formanden 21727973

Bestyrelsen drøfter p.t. med Advodan om at Aconto beløbet til varme automatisk reguleres ud fra forbruget i det foregående år.

### **Betaling for Kabel TV:**

Bestyrelsen er i Juli måned blevet orienteret om, at der er kommet stigninger på både kabel TV og Koda afgiften i 2011 og 2012 uden at det er kommet til udtryk i Acontobeløbet. Det er specielt TV 2, som er blevet betalingskanal og TV 3, som har forårsaget stigningerne. For at undgå, at efterslæbet ville medføre en markant stigning i de sidste måneder af 2012 har vi aftalt med Advodan, at efterslæbet deles over 16 måneder. Det vil sige i resten af 2012 og hele 2013. Fremadrettet vil stigninger på TV og Kodaafgift blive pålagt Acontobeløbet straks foreningen modtager stigningen.

Netop på grund af nævnte stigning vil bestyrelsen tage kontakt til YouSee/Kabel TV for at drøfte alternative modeller, priser m.m.

### **Beplantning af Bunkeren:**

Varmemesteren er i gang med at indhente tilbud fra flere leverandører. Der satses på en relativ lav beplantning. Beplantningen vil blive påbegyndt når plantesæsonen starter i efteråret.

### **Affaldsrum:**

Desværre sker det fortsat, at glas og papir kommes i de almindelige affaldssække. – Glas, papir batterier skal venligst anbringes i de to/tre containere ved fortovet mellem frisøren og Beautyzonen.

### **Affald på containerpladsen:**

Følg venligst anvisningerne på pladsen, specielt byggeaffald er et problem. Byggeaffald må ikke stilles på Toftevangs containerplads, men skal køres til containerpladsen på Firskovvej. Trailer kan lånes ved at rette henvendelse til Varmemesteren.

### **Bøgetræet mellem Blok 1, og Apostolsk Kirke**

Fra en andelshaver er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på, at bøgetræet i skellet mellem blok 1 og Apostolsk Kirke er til gene for beboerne og derfor bør beskæres. Bestyrelsen har skrevet til Apostolsk Kirke for at få en drøftelse af en evt. beskæring (Apostolsk Kirke har dog ikke svaret endnu). Bestyrelsen hører dog gerne flere synspunkter fra beboerne i blok 1 inden der indledes realitetsforhandlinger med Apostolsk Kirke. Venligst tilbagemelding til [kontakt@abtoftevang.dk](mailto:kontakt@abtoftevang.dk) eller til formanden 21727973. Gerne inden den 1. september.

### **Parkering:**

Parkeringsituationen i Toftevang bliver værre og værre. Bestyrelsen har fokus på problemet og arbejder med flere løsningsmodeller. Forslag modtages gerne.

AB Toftevang/Bestyrelsen/den 9. august 2012/Nyhedsbrev nr. 3

