

AB Toftevang

Nr. 5/Dec. 2012

Nyhedsbrev

Bestyrelsen ønsker alle i Toftevang en rigtig God Jul og et Godt Nytår

Kontakt til bestyrelsen:

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

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

Kasserer Olivia Langwagen, Toftevang 32, 2.th. tlf. 28270358

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

Bestyrelsesmedlem Lene Norrbohm, Toftevang 44, 2.tv

Info fra formanden:

Den 5. november 2012 var sidste dato for at give svar på den høring, som Lyngby Taarbæk kommune havde igangsat i forbindelse med kommunalbestyrelsens forslag om at udvikle Kanalvejsområdet som et attraktivt byområde. Andelshaverne er tidligere blevet orienteret om forslaget og samtidig blevet opfordret til at give deres synspunkter tilkende, således at AB Toftevangs bestyrelse kunne give svar på høringen så repræsentativt som muligt. På baggrund af de modtagne synspunkter har bestyrelsen givet et høringssvar, som i hovedsagen udtrykker bekymring for den stærkt stigende trafik i området omkring Toftebæksvej og Kanalvej. Bestyrelsen har i høringssvaret samtidig udtrykt bekymring for færdselssikkerheden i forbindelse med til- og frakørselsforholdene til Toftevang. Fra AB Toftevang har vi foreslået, at til- og frakørselsmulighederne koordineres med lyssignalerne ved Kanalvej og fodgængerovergangen syd herfor. Som grund til vores bekymring har vi anført de forholdsvis ringe oversigtforhold og at cyklisterne ikke er omfattet af lyssignalerne.

Lyngby Taarbæk Kommune har efterfølgende bekræftet modtagelsen af AB Toftevangs høringssvar.

Varmemesterfunktionen:

I oktober og november har varmemesterfunktionen været reduceret i forbindelse med Varmemester Jesper Højgaards sygdom. Vi beklager naturligvis de gener det måtte have medført

for den enkelte andelshaver/lejer. For god ordens skyld skal det dog tilkendegives, at Peter Hansen, vikar for Jesper Højgaard har gjort et fremragende stykke arbejde i samme periode.

I forbindelse med varmemesterens sygdom og raskmelding har bestyrelsen, som det er naturligt efter længere tids sygdom, haft en samtale med varmemesteren om eftervirkninger af sygdomsforløbet og den fysiske belastning, der er forbundet med varmemesterjobbet. Konklusionen af samtalen er blevet, at Jesper er klar til at genoptage sit arbejde for fuld styrke. I samme forbindelse er det aftalt med Jesper, at hans arbejdstid ændres fra den 1. februar, således at arbejdstiden herefter er fra klokken 08.00 til klokken 15.25 mandag til fredag. Begrundelsen er, at der herved opnås størst sammenfald mellem håndværkernes/leverandørernes arbejdstid og varmemesterfunktionen. Endvidere giver det andelshaverne en bedre mulighed for at træffe varmemesteren i dagtimerne. Varmemesterens kontortid vil fortsat være dagligt mellem klokken 11.30 og 12.30.

Nyt Kontor:

Bestyrelsen har nu indrettet sig med nyt kontor i kælderetagen i nr. 26 i Blok 3. Kontoret er åbent for alle andelshavere/lejere den første onsdag i hver måned i tiden 19.00 til 20.00. Her vil så vidt muligt alle bestyrelsesmedlemmer være til stede. Møde med bestyrelsen kan også ske efter aftale.

Generalforsamling 2013:

Generalforsamlingen 2013 er foreløbig fastsat til den 23. april. Vi venter dog fortsat på at få en endelig bekræftelse fra Advodan på at lokaler m.m. er på plads. Sæt venligst et kryds i kalenderen. Bestyrelsen ser meget gerne, at alle der har mulighed for det møder op og er med til at fastlægge strategien for AB Toftevangs fremtid.

Budget 2013

Bestyrelsen/kassereren er ved at lægge sidste hånd på budget 2013. Budgettet ventes vedtaget af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 9. januar 2013. Eventuelle forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen i april 2013 om ændringer af boligafgiften, leje af skure, parkeringspladser, carporte, garager m.m. vil blive bekendtgjort senest 1. februar, så vi i henhold til vedtægterne overholder de 3 måneders varsling. Generalforsamlingen tager så den endelige beslutning med henblik på ikrafttræden efterfølgende.

Varmeregnskab 2012

Selve varmeregnskabet for 2012 kan vi ikke sige så meget om på nuværende tidspunkt. Men vi skal være opmærksomme på, at de relative store efterbetalinger i 2011, i en vis udstrækning var baseret på stigende gaspriser samtidig med, at Aconto beløbet var blevet sat ned. Vi havde desværre passeret generalforsamlingen i 2012, da vi modtog varmeregnskabet for 2011. Der var således ikke mulighed for en generalforsamlingsbeslutning om at hæve Aconto beløbet i 2012. Til gengæld skrev vi i Nyhedsbrev nr. 2, 2012, at alle andelshavere efter aftale med Advodan frivilligt

kunne få hævet deres Aconto beløb. Det håber jeg rigtig mange har benyttet sig af, ellers kan vi komme til at stå i samme situation igen i år. Vi håber dog, at de nye fyr har haft en gavnlig virkning. Gaspriserne er næppe faldet i 2012.

I 2012 satser vi på, at varmeregnskabet foreligger før generalforsamlingen i april 2013. På generalforsamlingen vil bestyrelsen blandt andre forslag fremlægge et forslag om, at alle andelshavere individuelt får tilpasset deres Acontobeløb i forhold til det foregående års forbrug. De relative store efterbetalinger de fleste har haft på varme, er ikke nødvendigvis et udtryk for, at Toftevang har et større varmemeforbrug pr. kvadratmeter end normalt for ældre ejendomme. Snarere tværtimod. Aconto beløbet har bare ikke været justeret i takt med udviklingen.

Nykredit:

Nykredit har, ligesom de øvrige kreditforeninger besluttet at hæve deres bidragssatser på lån. Stigningen er hævet fra 0.5% til 0.75%. Det synes måske ikke umiddelbart af så meget, men for Toftevangs vedkommende er der tale om en ekstra udgift på kr. 45.000 i 2013. Det siger sig selv, at der her er tale om et relativt voldsomt indgreb. Sagt på almindelig dansk, så vil det betyde, at det resultat, vi måske kunne se frem til i regnskabsår 2013 vil blive kr. 45.000 mindre.

YouSee:

YouSee som er vores udbyder af TV programmer har annonceret, at abonnementet stiger pr. 1. januar 2013. Det betyder for os andelshavere i Toftevang en merudgift på kr. 12 pr. måned fra 1. januar 2013.

Bestyrelsen har i øvrigt haft møde med YouSee's chefkonsulent om AB Toftevangs muligheder for et differentieret tilbud, hvor alle ikke nødvendigvis behøver, at abonnere på de samme kanaler. Der er dog tale om en mulighed for enten en grund, mellem- eller stor TV pakke. Til både grund og mellempakken kan der så tilkøbes enkeltkanaler. I næste Nyhedsbrev til februar vil vi omtale de forskellige muligheder i detaljer med henblik på en indstilling, drøftelse og beslutning på generalforsamlingen i april 2013.

Parkeringssituationen:

Bestyrelsen ved det godt. Parkeringssituationen er kaotisk. Indtil der evt. træffes en beslutning om, og afsættes økonomi til at anlægge flere parkeringspladser skal vi fra bestyrelsens side opfordre andelshaverne til at oplyse deres gæster om parkeringssituationen. Det vil sige, at der skal vises hensyn ved parkering og at reserverede pladser ikke må benyttes af andre end den pladsen er reserveret til.

Håndtering af skrald:

Det burde næsten være unødvendigt, igen at skulle skrive hvilke risici der er forbundet med at fylde glas og andre spidse genstande i skraldeposerne. Der er jo opsat containere til at modtage disse ting. Det er ikke rimeligt over for dels skraldemændene og dels vores varmemester, at de skal udsættes for sådanne helt urimelige arbejdsmiljøvilkår. Skaderne er da heller ikke udeblevet

både varmemesteren og vikaren er på trods af korrekt anvendt beskyttelsesudstyr kommet til skade. Bestyrelsen beder alle om at medvirke til at få dette standset.

Sidste: Jeg er netop i dag blevet gjort orienteret om, at der i denne uge er fundet glas, skalpeller og rødvinsflasker i skraldeposerne. – Og det er så kun det der kunne ses.

For så vidt angår containerpladsen, så har vi gentagne gange erfaret, at andre end andelshaverne benytter containerpladsen. Alene i November og december er der adskillige gange "kastet" affald af forskellig art ind over hegnet, og i flere tilfælde er affaldet losset uden for hegnet. Da alle andelshavere jo har nøgle til containerpladsen må vi konstatere, at der er andre end andelshaverne, der anvender vores container. Vi bør alle medvirke til, at dette snarest stoppes. Dels skal andre ikke fylde vores container. Den er dyr nok at få tømt i forvejen, og dels skal varmemesteren ikke bruge sin tid på at rydde op i affald, der kastes ind over hegnet.

Skraldeøer:

Vi kan forvente, at skulle have vores skrald op i niveau inden for en overskuelig tid. Det vil sige inden for de næste par år. Det betyder, at skraldeposerne i kælderen er en "saga" blot til fordel for miniaffaldscontainere placeret på strategisk hensigtsmæssige steder. Placeringen skal ske både i forhold til mindst mulige gener for andelshaverne, herunder afstand fra hver enkelt andel og i forhold til skraldebilernes størrelse og skraldemændenes arbejdsmiljø. Som alle ved så har vi jo i forvejen problemer med plads, så gode råd om mulige løsninger modtages gerne.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)

Bestyrelsen har besluttet sig for at melde sig ind i ABF for at sikre foreningen den nyeste viden på andelsboligområdet. Gennem ABF er foreningen også sikret råd og vejledning, herunder juridisk vejledning om alt vedrørende andelsboligmarkedet. Indmeldelsen vil ske pr. 1. januar 2013.

Årskontingentet er på kr. 12.500

Rengøring:

Tak til de andelshavere som meldte tilbage i forbindelse med vores tilfredshedsmåling af rengøringen i AB Toftevang. Resultatet viste i sin helhed, at der var nogenlunde tilfredshed med rengøringen. Specielt viste undersøgelsen, at der var tilfredshed med rengøringen af trappeopgangene. Rengøringen i vaske- tørrerum var derimod noget tilbage at ønske. Udover at varmemesteren har påtalt dette overfor rengøringsassistenterne, så vil bestyrelsen tage kontakt til rengøringsfirmaet for at sikre, at kvaliteten højnes i vaske- og tørrerum.

Næste Bestyrelsesmøde:

På grund af julen og nytåret udsættes bestyrelsesmødet i december fra den 26. december til 9. januar.

Endnu en gang god jul og godt nytår

