

Nyhedsbrev

Lidt om Nyhedsbrevet:

Dette er det første Nyhedsbrev efter generalforsamlingen den 26. april 2012.

Bestyrelsen har på sit første møde torsdag den 7. juni besluttet at omdele dette Nyhedsbrev til alle andelshavere i Toftevang. Fremover vil Nyhedsbrevet "kun" blive udgivet gennem AB Toftevangs hjemmeside, for derved at spare foreningen yderligere udgifter. Det gælder dog ikke andelshavere, som ikke har adgang til hjemmesiden. Andelshavere, som ønsker det, vil således fortsat få tilsendt Nyhedsbrevet i papirform.

Bestyrelsen har besluttet, at Nyhedsbrevet udgives cirka hver anden måned umiddelbart efter et afholdt bestyrelsesmøde. Næste gang i august 2012.

Bestyrelsen vil gerne bruge Nyhedsbrevet som et vigtigt kommunikationsmiddel i formidlingen af vigtige tiltag, aktiviteter, problemstillinger, som alle bør være orienteret om. Det er vigtigt for bestyrelsen, at der sikres en god dialog med alle andelshavere, og at der er åbenhed omkring alle sager, der vedrører AB Toftevang.

Ny bestyrelse:

Efter generalforsamlingen den 26. april og den ekstraordinære generalforsamling den 30. maj 2012 har AB Toftevang fået to nye bestyrelsesmedlemmer.

På bestyrelsesmødet den 7. juni 2012 har bestyrelsen konstitueret sig således:

Formand: Peter Sørensen valgt på den ekstraordinære generalforsamling den 30. maj 2012

Næstformand: Rune Karlberg Svendsen

Kasserer: Olivia Langwagen, valgt på den ekstraordinære generalforsamling den 30. maj 2012

Sekretær: Lone Christoffersen

Bestyrelsesmedlem/webmaster: Jakob E-Kjær

Bestyrelsen ser frem til et godt samarbejde med alle andelshavere i AB Toftevang.

Info fra Formanden:

Jeg vil gerne benytte denne lejlighed til endnu en gang at takke for den tillid, generalforsamlingen har vist mig ved vælge mig som formand for AB Toftevang. I samme forbindelse er det værd at bemærke, at jeg afløser Anny Christiansen, som i mere end 25 år har været medlem af boligforeningen Toftevangs bestyrelse. I forbindelse med overgangen fra lejerforening til andelsforening i 2007 har Anny fungeret som formand. Anny har sammen med sin bestyrelse gjort et fremragende arbejde for Toftevang. Ikke mindst i den meget vanskelige overgangsperiode fra lejerforening til andelsforening, hvor der samtidig blev iværksat væsentlige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Jeg vil nu sammen med den nysammensatte bestyrelse planlægge fremtiden for AB Toftevang. Det vil blive gjort ved at opstille mål og derudfra vælge indsatsområder på både kort sigt, mellemlang sigt og på lang sigt. Det er tanken at planlægge over en 3-5 årig periode.

Mål og indsatsområder vil blive fremlagt hvert år til godkendelse på AB Toftevangs generalforsamling. Valg af mål, strategi og indsatsområder vil være baseret på en balance mellem nødvendige vedligeholdelsesarbejder, ønskværdige forbedringer (investeringer) og AB Toftevangs økonomi, herunder en fortsat rimelig boligafgift.

Jeg vil således satse på, at nyinvesteringer så vidt muligt baseres på opsparing og på lidt længere sigt opsparing kombineret med optagelse af lavtforrentede lån. Bestyrelsen er dog meget bevidst om, at alle økonomiske transaktioner skal forelægges på en generalforsamling med mulighed for alternativer.

Derudover vil det også være et mål for bestyrelsen, at Toftevang skal være et godt at være. Et sted, hvor fællesskabet om fælles bolig også kommer til udtryk gennem tryghed og godt naboskab.

Jeg ser frem til et godt samarbejde med bestyrelsen og andelshavere i AB Toftevang.

Dialog med bestyrelsen:

Bestyrelsen vil gerne opfordre andelshaverne til at medvirke til en god og konstruktiv dialog om opgaverne i AB Toftevang. Omkring de daglige driftsopgaver er det fortsat varmemester Jesper Højgaard, der skal kontaktes. Omkring de mere overordnede problemstillinger ser vi frem til en dialog på mail gennem kontakt@abtoftevang.dk, over telefonen eller på de månedlige bestyrelsesmøder den første onsdag i hver måned i tiden 19.00-20.00.

Bestyrelsen ser frem til en god dialog.

Reception:

I anledning af, at tidligere formand Anny Christiansen og tidligere kasserer Henning Hoff Hansen valgte at træde ud af bestyrelsen på sidste generalforsamling, afholdes der reception mandag den 25. juni på kontoret Toftevang 2, st.th. Receptionen holdes i tidsrummet 15.00-17.00. Bestyrelsen vil gerne opfordre andelshavere, som har mulighed for det, om at komme og sige Anny og Henning tak for en god indsats gennem mange år.

Igangværende aktiviteter:

Renovering af legeplads er godt i gang.

Gennemgang af ejendommen:

Bestyrelsen vil snarest gennemgå ejendommen med henblik på en vurdering og prioritering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder. I samme anledning vil det være rigtig godt med information fra andelshaverne. Det er trods alt os alle sammen hver især, som har kendskab til mangler tæt på den opgang, hvor vi bor. Bestyrelsen hører derfor gerne fra jer.

Varmeregnskab:

For de fleste andelshavere var varmeregnskabet for 2011 formentligt en ubehagelig overraskelse. Mange har fået en efterregning, ja i adskillige tilfælde en betydelig efterregning. Bestyrelsen har i den forbindelse undersøgt sagen nøjere for at finde en forklaring.

Bestyrelsen har således drøftet sagen med Advodan og derfra modtaget et meget kvalificeret dokumentationsmateriale over de sidste 5 års varmeregnskab. Materialet danner grundlag for følgende analyse.

Parametrene der indgår i analysen er :

1. Forbrug af gas år for år siden 2007
2. Antal graddage år for år siden 2007 (graddage er et udtryk for hvor hård en vinter vi har haft)
3. Pris pr. kubikmeter gas år for år siden 2007
4. Betalt aconto

Jeg har valgt at tage udgangspunkt i en sammenligning mellem år 2009 og 2011 fordi graddagene (samme type vinter) stort set er ens.

Forbrug af gas:

Forbruges af gas i 2011 er 9.194 kubikmeter mindre end i 2009

Bemærkninger:

Et fald i forbruget forklarer således ikke de markante efterbetalinger

Antal graddage:

Antallet af graddage (et udtryk for en vinters hårdhed) i 2009 og 2011 var stort set ens

Bemærkninger:

Det forklarer således heller ikke de markante efterbetalinger

Pris pr. kubikmeter:

Fra 2009 til 2011 er prisen pr. kubikmeter steget med 2,00 kr.

Bemærkninger:

En prisstigning på 2,00 kr. pr. kubikmeter er en stor del af forklaringen på de markante efterbetalinger.

Betalt aconto:

Acontobeløbet for varme har i en del år været uden stigninger bortset fra 2011, hvor acontobeløbet ifølge budgettet blev nedsat med 20%. Budgettet blev vedtaget på generalforsamlingen i 2010.

Bemærkninger:

En nedsættelse af acontobeløbet med 20% er igen en stor del af forklaringen på de markante efterbetalinger. Årsagen til en nedsættelse af acontobeløbet i 2011 var en forventning om, at installationen af et nyt varmesystem ville give en tilsvarende varmebesparelse. Beklageligvis blev det nye varmesystem først færdig installeret i marts 2011 da vinteren var ved at være ovre. Det nye varmesystem kan dor være en medvirkende årsag til det markante mindre forbrug af gas i 2011 frem for 2009.

Konklusion:

Med denne analyse kan vi konstatere, at den besparelse i gasforbruget som der trods alt har været i 2011 ikke har kunnet opveje markante prisstigninger pr. kubikmeter gas sammenholdt med en nedsættelse af acontobeløbet med 20%. – Der er således en god forklaring på varmeregnskabet og markante efterbetalinger.

Hvad så nu:

Adskillige har spurgt bestyrelsen om ikke vi kan sætte acontobeløbet op igen for undgå samme situation næste år. Det har bestyrelsen sagt nej til af flere årsager. Dels er det den årlige generalforsamling der beslutter acontobeløbets størrelse efter indstilling fra bestyrelsen og dels er der adskillige andelshavere som lige nu er udsat for ret store efterbetalinger. Dem vil bestyrelsen ikke belaste med en yderligere udgift.

Vi har derimod aftalt med Advodan, at andelshavere som frivilligt ønsker deres acontobeløb hævet, kan kontakte ejendomskontoret hos Advodan og få dette gjort.

Administration af vaskekort:

På den ordinære generalforsamling i april 2012 vedtog generalforsamlingen et forslag om, at opdatering af vaskekortet fremover ikke skulle betales kontant. I stedet vil varmemesteren notere, hvor stort et beløb hver enkelt andelshaver får fyldt på vaskekortet. Beløbet bliver herefter blive pålagt boligafgiften ved Advodans foranstaltning.

Systemet fungerer således:

1. Henvendelse til Varmemesteren som normalt
2. Varmemesteren opdaterer vaskekortet med enten kr. 200 eller kr. 400
3. Varmemesteren noterer købet på et skema
4. Andelshaveren bekræfter købet med sine initialer på nævnte skema
5. Beløbet pålægges næste måneds boligafgift.

For de andelshavere, der ikke har mulighed for at komme i kontortiden, arbejdes der på en løsning på længere sigt.

Bestyrelsen er bekendt med, at ikke alle mener, systemet er den bedste løsning. Vi håber dog på, at alle vil hjælpe med til, metoden kommer problemfrit fra start af.

Kontoret:

Bestyrelsen har drøftet behovet for at optage en hel lejlighed til kontor for bestyrelsen. Bestyrelsen overvejer derfor alternative muligheder for kontorfaciliteter med henblik på foreløbig at fremleje lejligheden i 1 eller 2 år for derefter at sælge den. For så vidt angår et evt. salg vil det først ske efter en indstilling til næste års generalforsamling. En evt. fremleje af lejligheden opfatter bestyrelsen som en sag, der ligger inden for bestyrelsens kompetenceområde.

Bestyrelsen vil på de kommende møder overveje kontorets fremtid.

Akuttelefon:

Bestyrelsen vil snarest aftale en procedure for, hvordan uforudsete hændelser skal håndteres. Det kan være et sprængt vandrør eller andet, som der skal tages hånd om med det samme.

Indtil videre er den midlertidige procedure således:

Inden for normal arbejdstid skal Varmemesteren kontaktes. Uden for normal arbejdstid skal et af bestyrelsesmedlemmerne kontaktes. Bestyrelsen vil derefter foretage det videre fornødne.

*Venlige hilsner og god sommerferie
fra bestyrelsen*