

AB Toftevang

Nr: 5/aug 2013

Nyhedsbrev

Kontakt til bestyrelsen:

Bestyrelsen kan kontaktes på mail kontakt@abtoftevang.dk eller ved at kontakte

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

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

Kasserer Berit Denal Toftevang 22, st.th

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

Bestyrelsesmedlem Søren B. Nielsen, Toftevang 22, st.tv tlf. 27217405

Bestyrelsesmedlem Nicolas Helt, Toftevang 26, 1.th tlf. 50880187

Info fra formanden:

Siden sidst har 4 andele skiftet ejere. Bestyrelsen byder således 3 nye medlemmer af foreningen velkommen til Kongens Lyngby og AB Toftevang.

Meget tyder på, at boligmarkedet har stabiliseret sig med en tendens til moderate prisstigninger. Denne tendens synes også, at gøre sig gældende for AB Toftevang. Andelene bliver solgt hurtigere end tidligere og til højre priser. Priserne varierer dog meget afhængig af lejlighedens beliggenhed og stand. P.t. er der ingen lejligheder til salg i Toftevang.

Som bekendt har foreningen besluttet, at sælge lejligheden Toftevang 2, st.th (gamle kontor) pr. 31. juli 2014 ved lejemålets ophør. Da lejer har opsagt sit lejemål pr 30. Oktober ønsker bestyrelsen at sælge lejligheden fra denne dato eller snarest derefter. For at sikre, at alle andelshavere er enige i denne disposition har bestyrelsen haft sagen i høring hos alle andelshavere. Ingen andelshavere har haft indvendinger mod, at lejligheden sælges som andel snarest efter lejerens fraflytning. En enkelt andelshaver har foreslået, at lejligheden sælges gennem Boliga. Det vil blive drøftet på det kommende bestyrelsesmøde. Provenuet foreningen vil opnå med dette salg vil indgå i regnskabet for 2013, som en ekstraordinær indtægt og vil dermed være med til at styrke foreningens reserver.

Dette Nyhedsbrev vil være det sidste der omdeles til andelshaverne. Fremover vil Nyhedsbrevet blive lagt på hjemmesidens forside senest den 30. i månederne august, oktober, december osv. Andelshavere uden internet vil fortsat få levet Nyhedsbrevet i deres postkasse.

Halvårsstatus:

Foreningens halvårsregnskab ser fint ud. Der er intet der tyder på, at vi ikke skal kunne nå det budgetterede resultat på kr. 490.000 for 2013. Rent faktisk er vi ved halvåret noget foran budgettet, hvilket dog skal ses i lyset af, at vi i første halvår har været tilbageholdende med større vedligeholdelsesarbejder uden der dog er blevet reduceret i den nødvendige daglige vedligeholdelse. Årsagen er, at vi har ventet på resultatet af en professionelt udarbejdet tilstandsrapport, som skal danne grundlag for bygningernes vedligeholdelse over de næste 10 år. Rapportens anbefalinger vil nu blive vurderet, prioriteret og igangsat. Uanset forestående større vedligeholdelsesarbejder så står vi som sagt med et fint halvårsregnskab.

Grill på altaner:

Vi har i år haft en rigtig god sommer, som har indbudt til udendørs aktiviteter. Mange beboere har da også opholdt sig på plænerne mellem blokkene med grillen som omdrejningspunktet. Det er blandt andet disse sociale tiltag der er medvirkende til, at Toftevang er et attraktivt sted at bo. Men grillning er en udendørs aktivitet og ikke en aktivitet, som kan foretages på altanerne. Det er dels farligt p.g.a. kulilteforgiftning og dels farligt p.g.a. brandfaren. Altså ingen grillning på altanerne.

Brandalarmer:

Det hænder at brandalarmerne pludselig går i gang uden nogen synlig tegn på brand. Alarmen udsender en høj, skinger stressende lyd, som kan få enhver til at løbe langt væk. Den går bare ikke. Uanset hvad, så skal de først ankomne sikre sig, at der ikke er brand og derefter finde årsagen. Bortset fra brand er årsagen oftest rygning, madlavning, herunder grillning på altanerne. Lad venligst være med at slå på alarmen for at få den til at tie stille. Følg i stedet følgende enkle instruktion, som står på alarmkassen.

1. Tryk på knappen "Afstil lyd giver" (Lyden ophører)
2. Gå til instruktionen under punkt 2 "Retablering". Følg de efterfølgende 4 punkter. Alarmen er igen funktionsdygtig.

Husdyr, hund og kat:

Bestyrelsen har fået flere henvendelser om hunde på AB Toftevangs udearealer. Der har dog ikke været tale om løse hunde, men om hunde der har været ført i snor. Som bekendt er det ifølge AB Toftevangs husorden ikke tilladt, at holde hund eller kat, men for god ordens skyld skal det oplyses, at det er tilladt andelshaverne at passe hund/kat i en kortere periode, når andelshaveren sikrer sig, at hunden føres i snor, at efterladenskaber fjernes og at hunden ikke er til gene for andre. I øvrigt skal bestyrelsen orienteres forud for en aftale om pasning af en hund.

Jubilæumsarrangement:

Som tidligere meddelt har jubilæumsudvalget meddelt bestyrelsen, at de ville nedlægge deres hverv, hvis ikke foreningen ville støtte arrangementet med kr. 75.000 i stedet for de kr. 30.000, som blev besluttet på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. juni 2013. Bestyrelsen valgte i den forbindelse at høre medlemmernes mening ved at udsende en skrivelse om problemstillingen og anmode om en tilbagemelding. Af 134 andelshavere valgte 55 at give deres mening til kende. Der er således tale om en meget høj tilbagemeldingsprocent. Af de modtagne tilbagemeldinger stemte 5 andelshavere for at beløbet kunne forhøjes og 50 andelshavere stemte imod. Bestyrelsen tager herefter jubilæumsudvalgets ønske om at træde tilbage til efterretning.

For god ordens skyld skal det anføres, at andelshavernes holdning er helt i overensstemmelse med bestyrelsens holdning. Det er fortsat bestyrelsens strategi, at prioritere og udvise mådehold for at styrke foreningens økonomi med henblik på konsolidering og opsparing, så større vedligeholdelsesarbejder kan igangsættes uden at det bliver nødvendigt, at hjemtage større lån.

Bestyrelsen er dog af den opfattelse, at jubilæet skal markeres, men det skal være inden for den afstukne økonomiske ramme. Bestyrelsen håber derfor, at andre vil tage over og løse opgaven. Interesserede andelshavere, som vil påtage sig opgaven inden for den givne ramme kan meddele dette ved at kontakte bestyrelsen på kontakt@abtoftevang.dk eller ved at kontakte bestyrelsen direkte. Et udvalg på 4 – 6 personer vil være et passende.

Låge mellem Lagkagehuset og Toftevang:

I sidste Nyhedsbrev skrev vi at viceværten i "lagkagehuset" havde ønsket, at lågen fra blok 1 til "lagkagehuset" blev udvidet. Bestyrelsen gav i samme forbindelse udtryk for, at vi ville være positive af hensyn til et godt naboskab. Efter at have fået kendskab til historikken og modtaget en begrundet protest med mange underskrifter fra beboerne i blok 1, er vi dog blevet klogere. – Lågen bliver ikke udvidet.

Opdatering af beboerlister:

I løbet af den kommende uge vil alle andelshavere modtage en formular, som vi beder jer udfylde. Bestyrelsen skal udelukkende bruge tilbagemeldingen til at få styr på hvem der er andelshavere, hvem er lejere, hvem er fremlejere og hvem er fremlejetagere. Der har hersket en del usikkerhed om dette. Gennem tiden har adskillige lejligheder været fremlejet/udlånt uden at have bund i foreningens vedtægter og uden bestyrelsens vidende. – Vi håber på jeres imødekommenhed.

Lån i andelslejligheden:

Bestyrelsen har erfaret, at to mindre banker har afvist at yde lån til andelshavere i Toftevang med sikkerhed i deres andel. Vi kender ikke den nøjagtige begrundelse, som kan være lige bankens vurdering af den enkelte andelshavers kreditværdighed til bankens vurdering af AB Toftevangs økonomiske status. I den forbindelse skal det oplyses, at foreningens soliditet er placeret i kategori B ud fra skalaen A, B, C, D og E, hvor A er bedste kategori. Der er således tale om, at AB Toftevang har en særdeles sund økonomi. Generelt set er det også hvad både banker, kreditforeninger og ejendomsmæglere giver udtryk for. Et godt eksempel på dette er at Handelsbanken i Lyngby uopfordret har kontaktet bestyrelsen og anmodet om et møde. Handelsbankens formål med mødet var at tilbyde favorable lånemuligheder. Ikke alene til foreningen, men også til de andelshavere, som måtte ønske det. Handelsbanken har kontaktet AB Toftevang netop p.g.a. foreningen stabile økonomi.

Vi vedlægger en folder fra handelsbanken med deres lånetilbud.

For god ordens skyld skal det oplyses, at AB Toftevang/Bestyrelsen ikke på nogen måde drager fordel af at oplyse om Handelsbankens tilbud. Enhver aftale om lån forbliver mellem den enkelte andelshaver og Handelsbanken eller anden långiver.

Tørring af tøj:

Bestyrelsen har erfaret, at det kan være svært at få sit tøj helt tørt inden næste vasketur skal bruge tørrerummet. Bestyrelsen vil derfor tage initiativ til bedre ventilation i kældre og tørrerum. Det skal i samme forbindelse nævnes, at en ekstra centrifugering måske kan løse noget af problemet. En ekstra centrifugering koster ikke ekstra. Man skal blot åbne lågen og lukke den igen inden der igen trykkes på knappen centrifugering. Det koster som sagt ikke ekstra.

Bestyrelsen