

# EF Frugtvangens NYHEDER



## August 2023

Vi har i august haft travlt i bestyrelsen og afholdt tre bestyrelsesmøder og mange udvalgs- og håndværkermøder. Vi har haft besøg af Boligexperten, der har fortalt om deres tilbud på administration og Jantzen og Lund har været på besøg, hvor vi har diskuteret vores nuværende administrationsaftale. Resultatet af de to møder er, at vi i bestyrelsen anbefaler at foreningen skifter administrator til Boligexperten.

Med Boligexperten kan vi få dækket vores **administrationsbehov** bedre, og så er det billigere. Det ser ud til, at vi kan spare mellem 100.000-200.000 kr. Vi har brug for aflastning af bestyrelsens opgaver, rådgivning til vedligeholdelse, forsikringer og finansiering – og ikke så meget advokatbi-stand. Som det er nu varetager vores nuværende administrator fortrinsvis almindelig administration såsom bogføring, vand- og varmeregnskab samt ejerskifte mm. Alt det er kun en lille del af Boligexpertens tilbud. Formanden har samarbejdet med dem tidligere i en anden bestyrelse, og hun kan varmt anbefale dem.

Hvis vi skal skifte administrator, kræver det dog, at der er **to-tredjedele flertal** ved den kommende ekstraordinære generalforsamling d. 10. oktober, fordi der i vores vedtægter står: *"På den årlige generalforsamling vælges en administrator, der altid skal være praktiserende advokat, til at varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser"*. Hvis vi ikke opnår to-tredjedele flertal, kan det dog besluttes ved Budgetgeneralforsamlingen i november. Boligexperten har to advokater ansat og to juridiske assistenter, og er forsikret lige så godt som et advokatfirma. Derudover råder de som sagt over en vifte af rådgivere.

Vi vil blive MEGET glade for **stor opbakning** til vores ekstraordinære generalforsamling, for en aftale med Boligexperten vil lette arbejdet i bestyrelsen og gøre kommunikationen mellem jer, bestyrelsen og Lars hurtig og nem. Men alt det hører I nærmere om på den ekstraordinære generalforsamling, så I får et solidt beslutningsgrundlag. Vi har brug for at løfte foreningen ind i dette århundrede.

Til oktober-november, når vi igen får overskud på budgettet, **skifter vi kokosmætter** i 13 op-gange, og med samme argument udsætter vi også **rensning af tagrenderne** til sent efterår.

Der skal nemlig først bruges penge til at bygge **affaldspladser**. Det er helt skrækkeligt, så meget affaldscontainerne kommer til at fylde. Kommunen er ikke til at hugge eller stikke i, og vi skal selvfølgelig overholde kravet om de ti fraktioner med affald. Vi tager mål, snakker og snakker. Lægger pladserne så vidt muligt for enden af blokkene, hvor det generer mindst og prøver at undgå at reducere P-pladser. Der bliver etableret seks pladser – tre i Pærevangen og tre i Blommevangen med 6-8 containere per plads afhængig af antallet af husstande i området. Og det hele skal stå færdigt inden 1. november.

# EF Frugtvangens NYHEDER

I samme moment har vi besluttet at **reparere nedkørslen** ved to blokke og en rist, der vipper, så ingen falder, når de går ned ad rampen til P-kælderen.

**Hærværket i Blok B**, hvor nogen har smeltet en sensor for anden-tredje gang, så lyset er på hele tiden, hvilket koster ejerforeningen mange penge både i form af spildt elektricitet, men også til udskiftning af sensor, sagen er nu anmeldt til politiet.

**Legehustaget** bliver skiftet i næste uge.

**Ventilationsproppen** i Pærevangen 20 viste sig at være en større sag. Kanalerne skal renses i alle 12 lejligheder og udsugning på toilet i lejlighed 20 1tv. skal ombygges. De involverede lejligheder får besked af Lars, hvornår det sker.

**Vand** er blevet vores smertensbarn. Vi har de seneste tre måneder haft stort fokus på de mange problemer med vores vand. Alle får en uddybende forklaring ved den ekstraordinære generalforsamling 10. oktober, for det er kompliceret stof. Vi har holdt møder, taget vandprøver, lavet forsøg, skiftet ventiler ud, rensset anlæg og saltbeholder, luftet anlægget ud, målt tryk og hårdhedsgrader og meget, meget mere. Blok C har været stærkt plaget med det varme vand, men det er så småt ved at finde en løsning. Der bliver lukket for koldt og varmt vand på mandag og tirsdag i næste uge (4. og 5. september) mellem klokke 8 og 16. Lars sætter information på opslagstavlen i blok C. Vandskaderne i Pærevangen 16 og Blommevangen 9, er begge anmeldt til forsikringerne.

**P-kældrene skal fejles**, og det starter i næste uge. Det sker på den måde, at de tager to kældre om dagen, en i Blommevangen og en i Pærevangen, så det skulle være muligt for alle at finde parkering, mens det står på. Lars giver besked om, hvornår I skal fjerne jeres biler og cykler fra kælderen. Hele operationen kommer til at tage seks arbejdsdage, så skånsom som muligt, og vi kan glæde os til resultatet.

**Loftet og væggene i kælderrum i blok L** bliver malet og gjort i stand nu. Der skal affugtes og opsættes varme, og det vil ske i nær fremtid. Derefter skimmelsaneres der, og der tages en fugtmåling. Det er aftalt at arbejdet udføres i to etaper, og at de involverede selv rydder rummene. Lars giver besked om, hvornår og hvordan rummene skal tømmes, og hvordan det kan gribes an med opbevaring af jeres ting midlertidigt.

Vi har undersøgt, om det var muligt at sænke lyset P-kældrene og spare penge der. Lars har talt med elektriker, der fortæller, at alt er indstillet efter reglerne. Vores fælles **el-forbrug er faldet markant** fra sidste år pga. led-belysningen.

Vi har også udfærdiget en **Velkomstmål**, og den er blevet brugt for første gang. Lars har været så venlig at oversætte den til engelsk, og hængt den op i alle opgange. Der har ingen respons været, så vi går ud fra, at den er okay.

**Trappevask** i Blommevangen 6 er blevet kritiseret, og senest har vi hørt at rengøringen også kan blive bedre i blok G. Lars har taget sig af det.

**Tagrenderne** i Blommevangen 10 og 12 mod Søndergård arealet (måske også andre) trænger til at blive rensset. Vi har besluttet at rense alle tagrender, men venter til efter bladene er faldet af træerne og økonomien tillader det.

# EF Frugtvangens NYHEDER

**Hængepartierne** efter de seneste altanrenoveringer er i gang med at blive fikset. Det drejer sig om plettede og ridsede vinduer, en skæv udendørslampe foran Blommevangen 6, og et stykke af et nedløbsrør der mangler?

Vi er langt med en opdatering af **Info-folderen**, men vi afventer beslutningerne på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Her i september tager vi en genforhandling af **HedeDanmarks** kontrakt, og vi har samlet alle klagepunkterne sammen fra jer. Det er ikke godt nok, at det grønne hegn ud til Frugtvangen kun beskæres hver 5. år og at vi ikke kan få trimmet de høje buske foran blok D's terrasser. Mange har klaget over, at der larmes med græsslåning kl. 7 hver torsdag, og det ser ud til, at de nu er villige til at flytte det tidspunkt til efter kl. 10.

**El-arbejdet** i trappeopgange og P-kældre i blok K afsluttes i næste uge.

I vil modtage **indkaldelse** til den Ekstraordinær generalforsamling midt i september og indkaldelse til Budgetgeneralforsamlingen, en måned efter, i oktober.

Vi kan som nævnt i forrige nyhedsbrev ikke afholde Budgetgeneralforsamlingen i forbindelse med den planlagte **ekstraordinære generalforsamling tirsdag d. 10. oktober klokken 19**. Advokat Torben Lund sig nej, for der står i vores vedtægter, at Budgetgeneralforsamlingen skal afholdes i november. Som tidligere nævnt håber vi at se så mange som muligt den 10. oktober i Kulturhuset. Vi har brug for jeres stemme.

Vi vil stadigvæk gerne vide, hvem der ikke er **tilmeldt Infomail?** Det kan gøres på frugtvangen.dk eller info@frugtvangen.dk

Ønsker alle en god sensommer!

Bedste hilsner  
Bestyrelsen