



# Nyhedsbrev

## Januar 2024

Det var hyggeligt med alle dem, der mødte op til Bolignets ekstraordinære generalforsamling i bestyrelseslokalet den 29. december, hvor det blev besluttet at nedlægge Bolignet. Der var en der glemte hue og handsker, de kan hentes hos Lars på Ejendomskontoret. Det var rart for os at se jer, og vi fornemmede et ønske om at få bestyrelsen direkte i tale. Vi vil som et forsøg give jer mulighed for at møde os med spørgsmål den første halve time af næste bestyrelsesmøde, som er 12. februar kl. 18. Vi må dog henstille til, at I alle går kl. 18.30, da vi i forvejen holder alt for lange møder.

I er mange, der har klaget over **snerydning** i år. Vi har bragt jeres klager videre til Hede- danmark, men hele landet har været hårdt ramt, og det har været svært for dem at følge med, sneen føg tilbage hele tiden. Vi har tjekket op på vores vinteraftale – især med hensyn til trapperne, og det er blevet indskærpet, at dem SKAL de rydde. Fordi det blev så kritisk, og fordi trapperne var så farlige, besluttede bestyrelsen, at vi indkøber en skovl og en kost til hver blok, så vi selv kan tage affære en anden gang. De kan også bruges, hvis nogen skulle få brug for at feje i kælderen.

I forbindelse med det kaos der var på grund af snevejret, har vi fået oplyst, at en beboer i Blommevangen var gået amok på en **renovationsmand**, over at han holdt i vejen. Det var så voldsom en oplevelse for den pågældende mand, at han var kørt uden at tømme vores molokker, og han har nu indgivet en klage til Kommunen.

# EF Frugtvangens NYHEDER

**Affaldsøerne** er næsten færdige, men desværre har brolæggerne målt forkert på den ø, der ligger forenden af blok G, så vi afventer en dispensation fra Kommunen, eller besked om, at JJ-brolæggerne skal lave den om. Først når alt det er i orden, kommer Kommunen med affaldsøerne, så vi kan påbegynde sortering. Til den tid sender vi information ud til jer, om hvordan det hele skal foregå. Til gengæld kommer der snart lys, men vi gør os umage for at få den bedste pris, så det tager lidt tid.

Vores **Bio-molokker** er ifølge Vestforbrændingen fyldt med restaffald. De fleste Kommuner tillader op til 25% fejlsorteret – men vores bio-affald indeholder mere end 40% restaffald, og der vil i fremtiden blive udstedt bøder til os i den anledning. Husk at lukke posen inden du smider den i molokken, der må ikke være løst affald i molokkerne.

Den 24. januar havde vi møde med **Hededanmark**, hvor vi bad om et nyt tilbud. Vi har op sagt aftalerne med dem pr. 1. april, og vi indhenter to andre tilbud. Aftalerne med dem er indgået for 5 år siden, og skulle under alle omstændigheder genforhandles, men vi vil gerne undersøge markedet og priserne.

Vi er i bestyrelsen meget tilfredse med **viceværtsfunktionen**, hvor vi har et fantastisk samarbejde med Lars, men det grønne område har været forsømt – især hegnet ud mod Frugtvangen, der nu har vokset sig så vildt, at det bliver en voldsom omgang. Det viser sig, at Hededanmark har inddelt, det de kalder 'Perimeterhegnet', som går hele vejen rundt om vores matrikel, i fem dele. Det var så meningen, at der skulle klippes 1/5-del hvert år, men realiteterne er, at de siger, de klippede for 3 år allerede i 2021, hvilket har betydet, at der ikke har været arbejdet med perimeterhegnet i to fulde kalenderår.

**Perimeterhegnet** ved Frugtvangen ikke er blevet klippet i fem år. Da Hededanmark nu er under pres i forbindelse med genforhandlingen af kontrakten, og fordi vi ikke er tilfredse med det passerede, betyder det, at hegnet ud mod Frugtvangen får en luksus-omgang. Ydermere er vi meget utilfredse med at servicekontrakten uden varsel steg med 11,3 procent sidste år. Torben Lund siger, han ikke er blevet præsenteret for den kontrakt, og at de har retten på deres side med den aftale. I den forbindelse har vi ønsket et loft på det nye tilbud. De er blevet oplyst om, at vi indhenter andre tilbud.

Der vil snarest blive indkaldt til møde i '**det grønne udvalg**'. Hvor skal bænkene sættes op til foråret? Hvad skal der ske med legehuseområde og skal vi installere en trampolin? Ville det være en god idé med nyttehaver, når nu græsplænen aldrig bliver brugt til boldspil? Er der ideer til fælles arbejdsdag? Måske er der nogen i foreningen, der har gode ideer til, hvad vi skal bruge jordbunken til? Der er meget at tale om i det grønne udvalg.

Mange kører fortsat på stier og græs typisk ved ind- og udflytning. Vi har kontaktet brandvæsen og Kommune, men vi venter stadig på svar på vores spørgsmål omkring reglerne, så vi kan placere **chikane-sten**. Græsset foran H-blokken har igen haft besøg, denne gang en flyttebil, og vi har ikke engang nået at reparere græsplænen fra sidste gang, hvor en stor varevogn sad fast.



# EF Frugtvangens NYHEDER

Der var været en del trafik med hvide poser i et af vores **brandskabe**, poserne er nu fjernet og politiet er blevet kontaktet. Vi frabeder os at brandskabene bliver brugt til andet end det de er indrettet til – nemlig brandslukning.

Vi har fået en henvendelse fra vores nabo i **Frugtvangen 3**, de har vandproblemer i deres indkørsel, der ligger meget lavt, så der står vand. Det er godt nok på vores grund, men når de har brugsret til vejen, så mener Torben Lund, det ikke er vores ansvar at gøre noget. Den sag er ikke helt lukket endnu.

Lars har en liste med alle jer, der har givet ham besked om, at I har **lugtgener**, og han prøver at danne sig et overblik. Samtidig eksperimenterer han med forskellige "ventil-låg" sammen med kloakmesteren.

1-års og 5-årseftersyn af fire **varmecentraler** foregik 11. januar. Vi havde hyret Kristian Larsen, og han var god at have med. Han stillede spørgsmål til Bang & Beenfeldt, der ellers er de rådgivere Ejerforeningen har betalt, og det var tydeligt, at de ikke var forberedt. De blev spurgt efter den manglede drift- og vedligeholdelsesplan, der skal indeholde en "Samlet drift- og vedligeholdelses-vejledning" for byggeriet med datablade og indbyggede komponenter samt de tre eksemplarer af den lovpligtige kvalitetssikringskopi.

**Bang og Beenfeldt** undskyldte og undskyldte og lovede at følge op på afleveringen. De kunne heller ikke forklare, hvorfor alle varmecentralerne var indstillet forskelligt og anede ikke, hvordan man tjekkede de forskellige instrumenter. Dog lovede de, at de i fremtiden ville følge op på det hele, for i vores kontrakt med dem står der, at de garanterer, at alle varmecentraler er indstillet optimalt ved afleveringen. Ingen skal fryse og andre måske betale for meget for varmen. Det er måske forklaringen på, at vi har problemer med for varmt returvand. Der er heller ikke grund til at installere dyre automatiske instrumenter, hvis de ikke engang er slået til. Ingen ved, hvem der har skruet på indstillingerne, for ingen har styr på, hvem der har nøgler til varmecentralerne.

Bestyrelsen har derfor besluttet at **skifte låse** på de 12 varmecentraler. Vi har bedt Kristian Larsen om efterfølgende at indstille samtlige varmecentraler, han laver en "nøgle", som kan bruges på alle varmecentraler, så man ved hvad udgangspunktet skal være, det koster 2.000-5.000 kr. Kristian Larsen er væsentlig billigere end Bang og Beenfeldt, som tager 6.000-10.000 kr. for et eftersyn uden at have kompetencen til at kontrollere tingene ordentligt. Det var pinligt. Vi har ydermere besluttet at installere internet i alle varmecentraler, der gør det muligt at overvåge dem, så der kan sættes hurtigt ind ved systemsvigt eller afvigelser. Det havde vi tidligere i foreningen.

Vi har fået anbefalet, at Foreningen laver et '**Regelsæt til håndværkere**' – også for dem I selv kontakter privat. Så Foreningen har styr på, hvad der foregår, hvem der lukker for vandet og hvor, og sikrer at de rigtige materialer bliver brugt. Bestyrelsen arbejder på sagen.

Det er desværre et kendt problem i flere blokke, at **det drypper og drysser** fra loftet i P-kælderen og i kælderrummene under de sydvendte altaner – nogle steder er det særdeles slemt, hvor vandet i perioder løber ned ad væggene. Helt fra opførelsen af boligerne, har

# EF Frugtvangens NYHEDER

terrasserne være konstrueret forkert, men da lejlighederne oprindeligt er købt af et konkursbo, er bygherren aldrig blevet stillet til ansvar. Der er i de forløbne 40 år afprøvet forskellige løsninger og nogle blokke er renoveret 3-4 gange uden held. Jeg har kun boet i Ejerforeningen i 2 år, og jeg var chokeret, da jeg til en generalforsamling hørte, hvordan tingenes tilstand var i foreningen. Vi er sammen om det her, så vi må alle gøre vores bedste.

Det er som nævnt værst ved parkeringspladserne under de sydvendte terrasser, men også **de nordvendte altaner** skaber problemer nu. Hos nogen drypper det ned i deres ting og alt er fugtigt og lugter. Ejerforeningen er i proces med at udbedre belægningen på terrasserne ovenover P-pladserne og kælderrummene, med det koster omkring 2,6 mill. I 2024-priser for hver blok, og i år – pga. underskuddet fra sidste år – holder vi en pause med terrasserrenovering. Vi vil også gerne se, at det der senest er lavet, virker og holder tæt. Dem der deltog i Budgetgeneralforsamlingen kan sikkert huske, at det blev diskuteret. Vi kan oplyse, at A- og G-blokken er meget slemme og de kommer før andre, når vi går i gang igen. Vi har kun renoveret 3,5 blokke for cirka 10. millioner og udgiften til de sydvendte terrasser i de resterende blokke løber op i omkring 30 millioner i 2024-priser.

2023	2022	2021	2020	2019
2.329.768 kr.	2.085.666 kr.	1.147.506 kr.	918.694 kr.	764.063 kr.
Blok K	Blok L	Blommevangen 7-9	Blommevangen 9-11	Pærevangen 19-21

Oveni kan lægges et stort million-beløb til de nordvendte terrasser. Vi ved ikke, hvad det kan koste i en evt. fællesudgiftsstigning? Vi arbejder på at undersøge, hvad et fælleslån kan koste den enkelte ejer, men vi har også en anden stor udfordring i at skulle skifte vandværk.

Dryp og drys under Sydvendte P-pladser er aldrig **vandskader**, for der er ingen vandværk. Anderledes stiller sig under de nordvendte terrasser – mod Måløv, der er til gengæld mange vandværk. Ejerforeningen/forsikringen betaler selvfølgelig, hvis der er tale om en vandskade eller rørbrud, så den slags skal rapporteres til Lars, så tager han sig af det. Andre med problemer, hvor det drypper og drysser ned over deres biler, har hængt tagreuder eller plastiktag op til midlertidig afhjælpning. Lars er altid flink, hvis I henvender jer, det kan være han har nogle gode råd til jer. Vi henstiller også til, at dem der bor i stuen, gør hvad de kan for at tømme deres afløb. Vi er kede af at høre, at nogle af jer har overfaldet Lars verbalt. Det må stoppe straks. Det kan ingen være tjent med. Vi forstår jeres frustration, men det er altså ikke Lars' skyld. Vi gør i bestyrelsen, hvad vi kan, men vi har ikke 30 millioner til at ordne det hele nu. Indtil da må I væbne jer med tålmodighed – selv sætte foranstaltninger op, eller parkere udenfor, hvis I ikke kan bruge den plads I har fået anvist.

Vi hører gerne fra jer, hvis I har **kreative og gode ideer** til midlertidige løsningsmodeller, vi tager problematikken op til næste bestyrelsesmøde. Der kan vi beslutte, om Ejerforeningen skal betale materialer og/eller håndværker, men vi har mange huller at hælde penge i,

# EF Frugtvangens NYHEDER

så hvis vi kan hjælpe hinanden vil det være en stor fordel – måske en opgave til fælles arbejdsdag?

Vi håber på, at vi kan søge et **fælleslån** til de to store investeringer – terrasser og vandrør, men det er selvfølgelig noget en generalforsamling skal tage stilling til. Det er så store beløb, at det vil tage mange år, hvis vi skal tage dem ud af det årlige driftsbudget.

Der var 50 ejere, der stemte for at **opdele de store kælderrum** på generalforsamlingen 26. april 2023, og det er bestyrelsen forpligtiget til at udføre. Der har været vrede, frustration og stor utilfredshed med hensyn til de opsigelser af kælderrum, der er sendt ud, og nu er der opstået diskussion om, hvad der er henholdsvis et stort eller et lille kælderrum. Bestyrelsen har vurderet, at de kælderrum, vi alle sammen har, er små. Derfor er alle ekstra-rum, der er større end det, opsagt. Vi ved endnu ikke, hvor langt vi når med de 150.000 kroner, der er afsat på 2024-budgettet, men vi arbejder på, at opdele alle dem der kan opdeles, så flest mulige i foreningen får mulighed for at leje et ekstra kælderrum. Lars vil gerne hjælpe til at finde en løsning for de beboere, der ikke ved, hvad de skal gøre med deres ting, imens deres kælderrum bliver opdelt. Vi har noteret alle henvendelser.

Normalt registreres og anmeldelses **forsikringskader** af en administrator, men sådan foregår det ikke her i foreningen. Lars har overtaget opgaven fra sin forgænger, og det har han gjort godt, han har anmeldt ALLE sager. Det har nu vist sig at være en ulempe for os, for det gør vores statistik hos forsikringselskabet meget dårlig. Og det er årsagen til, at vi har meget dyre forsikringer. Vi har lige betalt 515.000 kr. for 2024. Der er desværre ingen i foreningen, der har haft overblikket over sagerne, så det har været et stort rod og ingen har kendt til den enkelte sags status. Da vi nu har en forsikringskyndig i bestyrelsen, har vi mulighed for at vurdere den enkelte sag, så vi ikke får anmeldt skader, vi på forhånd ved, de vil afvise eller som vi alligevel kommer til selv at betale på grund af selvrisiko. Hun har nu ryddet op, så vi har fået et godt overblik og vi har i øjeblikket 12 åbne forsikringsager.

Vi har på det seneste kunnet registrere flere vandskader, hvor vand er trængt ned til underboen på grund af **manglende vedligehold** hos overboen. Ejerforeningens Bygningsforsikring dækker IKKE, og det kan forekomme fuldstændigt urimeligt, når det er overboens skyld, at man har vand ned igennem loftet. Vi kan ikke udvide Ejerforeningens bygningsforsikringen til at dække det omtalte, så vi er nødt til at sige til de tre, der nu har været ude for det, at det er deres eget ansvar. Måske er det noget I selv kan tegne forsikring imod, for ellers er det et civil retssøgsmål, hvis man skal have dækket omkostningerne til udbedring af loftet. Det er vigtigt at vi vedligeholder vores lejlighed især fugerne i badeværelset.

Og så et hjertesuk...

Selvom vi før har omtalt problemet med **varevogne og minibusser**, der parkerer langs vejene på de lange P-pladser, så har det ikke hjulpet. Det tager udsynet for alle der færdes på vores veje, og tager især udsynet for dem der skal køre ud fra P-kældrene. Mange går og cykler direkte på veje, og dem skal vi passe på. Vi henstiller på det kraftigste, at der parkeres med varevogne og minibusser på det store P-pladser.

# EF Frugtvangens NYHEDER

Vi har i bestyrelsen besluttet at rydde op på den overfyldte opslagstavle med **information i jeres opgange**. Vi har købt plexi-rammer til Husordenen med Ejerforenings faste information nederst, så det kun er nye aktuelle opslag, der hænger på opslagstavlen. Husordenen har vi også oversat til engelsk, den kan rekvireres hos ejerforeningen.

**Cykler og løbehjul** i vores kældre vil i næste uge blive påført manillamærker. Det er en stiløvelse for at fjerne cykler, der ikke hører til, så du skal senest 1. marts fjerne det fra din cykel. Derefter sætter Lars alle cykler med papskiltet på ned i materialegården, hvor de står 5-6 måneder, før vi ringer til politiet om at hente dem.

**Oplagring af ting på P-pladserne** i kældrene er igen et problem. Især i blok L, hvor de nyrenoverede kælderrum skulle tømmes i en periode. Vi opfordrer til at fjerne alt fra P-pladserne nu, inden der skal fejes.

Datoen for **Ordinær Generalforsamling er mandag den 8. april kl. 19** på Torvet, Balsmoseskolen, sæt allerede nu kryds i kalenderen, for det bliver en spændende generalforsamling. Formanden, to bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter er på valg. Forslag fra jer eller sager I ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt tilsendes bestyrelsen og være os i hænde senest 1. marts. Vi husker jer selvfølgelig på det med opslag op i alle opgange senest 14. februar.

Tilmelding til nyhedsbrevet kan ske på [ef@frugtvangen.dk](mailto:ef@frugtvangen.dk).

Mange hilsner  
Bestyrelsen