

EF Frugtvangens NYHEDER



November 2023

Budgetgeneralforsamlingen d. 15. november forløb stille og roligt. Bestyrelsens forslag til budget for 2024 blev vedtaget. Der var 47 medlemmer repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagter.

Vi har nu afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger og en Budgetgeneralforsamling på få måneder og er nu nødt til at indkalde til endnu en ekstraordinær generalforsamling, så vi kan få en endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer. Til den ekstraordinære generalforsamling stemte 67% for vedtægtsændringen, og vi skulle bruge 66,6%. En kneben sejr til bestyrelsen.

Det er en udmattende proces ikke mindst for bestyrelsen, der hellere vil have arbejdsro. De mange opgaver og foreningens størrelse gør, at **vedtægtsændringen er så vigtig**. Vi har simpelthen brug for hjælp, aflastning og værktøjer til at varetage driften af foreningen. Det kan godt være, at du som medlem af ejerforeningen ikke synes, det er så vigtigt at få vedtaget den ændring i vedtægterne, men det er af afgørende betydning for Foreningen og bestyrelsens forsatte arbejde. Et advokatfirma kan ganske enkelt ikke yde den service, vi som bestyrelse har brug for.

Foreningen har brugt tusindvis af kroner på eksperter, rådgivere og mæglere, fordi der i en lille frivillig bestyrelse ikke er viden og kompetencer inden for eksempelvis vedligeholdelse og projektstyring. De skiftende bestyrelser og formænd har ikke haft overblik og tid til at drive foreningen som den mellemstore virksomhed, foreningen i virkeligheden er, og de har heller ikke fået den fornødne hjælp til det fra Jantzen og Lund, som måske heller ikke er blevet inddraget.

Administrationsfirmaer i dag har et netværk af underleverandører tilknyttet, og rådgivere som kan være gennemgående i de forskellige processer såsom finansiering, forsikringer, vedligeholdelse og drift. Rådgivere, der lærer foreninger godt at kende, og som kan bringe viden, erfaringer og historie videre fra bestyrelse til bestyrelse – formand til formand. Administratorer der har knowhow og fingeren på pulsen mht. priser og kontrakter. Torben Lund, der har forfattet vores forslag til vedtægtsændring, fik spørgsmålet til den ekstraordinære generalforsamling: "Hvad er forskellen på det vi har nu, og et eventuelt skifte til en administrator, der ikke er advokat?" Torben Lund svarede, at han ikke var forberedt på det spørgsmål. Han blev derefter bedt om at nævne, hvad Jantzen og Lund laver for foreningen, og til det svarede han, at det var lønregnskab, varmeregnskab og bogføring.

EF Frugtvangens NYHEDER

Et tidligere medlem af bestyrelsen kunne huske, at der for tre år siden havde været brug for advokatbistand, da et medlem ikke ville åbne for en håndværker. Det gav anledning til at et tredje medlem konkluderede, at man da bare kunne hyre en advokat, når der blev brug for det, og det er faktisk sagens kerne. Advokater er gode til advokatsager, en administrator er god til at administrere. Vi har i bestyrelsen tilbudt Jantzen og Lund at kunne fortsætte med at være foreningens advokater. Vi er i fuld gang med at indhente tilbud fra forskellige administratorer, og hvis det bliver aktuelt, hører I om det i næste nyhedsbrev.

De mange daglige henvendelser og den tætte kontakt til Lars det seneste halve år har bidraget til, at bestyrelsen har fået et godt overblik. Det overblik kan være med til, at det vil være nemmere for en ny formand og bestyrelse at overtage, hvis det skulle blive nødvendigt. Hvis Foreningen fortsat skal administreres af en advokat, så mener bestyrelsen, at det kræver en fuldtidsansat formand.

For at understrege, hvor vigtigt punktet med vedtægtsændringen er for bestyrelsen, har vi talt om at stemme dørklokker. Det er vi dog gået bort fra, da vi fik ideen til at holde en kaffe-og-småkage-aften d. 30. november fra kl. 17-20, hvor vi åbner bestyrelseslokalet, og hvor alle kan komme og få en snak med os og stille spørgsmål, og hvor vi MEGET GERNE modtager fuldmagter. Du må ikke læne dig tilbage og tro, at din stemme ikke tæller, for det gør den. Så kom til os eller giv den til din nabo eller en du kender, der skal deltage i den ekstraordinære generalforsamling.

Vi må appellere til ALLE om at støtte os som bestyrelse!

Arbejdet med renoveringen af **kælderrummene i blok L** blev afsluttet i fredags og der flyttes nu ind igen. Desværre har vi opdaget, at der trænger vand ned i den ende med indgangsdøren, men firmaet Condor, som har stået for terrasserenoveringen, er i gang med udbedring af årsagen og afslutter arbejdet sidst på ugen.

Når der er **voldsomt regnvejr**, så har vi indimellem også indtrængende vand i kælderrummene fra de nordvendte terrasser, det har indtil nu været et mindre problem, der er blevet klaret med, at Lars har kunnet lægge en vådrumsfuge i betonrevnerne. Så sig endelig til hvis I oplever dette, så vi kan udbedre det.

Vi er i bestyrelsen i gang med at indhente **tilbud** på næsten alle fremtidige opgaver. Som nævnt i beretningen, lader det til, at vi kan spare overordentlig mange penge. Det punkt glæder vi os til at fortælle jer om i næste nyhedsbrev.

Der er blevet skrevet anmeldelser på flere forskellige **forsikringsager**, som vi afventer svar på. Bestyrelsen er i tæt kontakt med berørte beboere og vores forsikringsmægler.

Det er aftalt med VVS-firmaet, John Kohlby, at de kommer onsdag d. 6. og torsdag d. 7. december og går i gang med **rørskylning af blok K og L**. Begge blokke dørjer med grumset vand og tilstoppede vandhaner. Når der er skyllet og monteret nye ventiler, så kommer VVS-folkene rundt og renser alle jeres filtre. Der kommer opslag op i opgangene, fire-fem dage før. Hvis du ikke er hjemme, kan der aftales et andet tidspunkt, eller du kan aflevere din nøgle til en nabo eller til Lars, så vi garanterer det bedste resultat.

EF Frugtvangens NYHEDER

Beskæring af vores **buske** foran de sydvendte terrasser, gik i først omgang ikke helt efter planen, de blev ikke beskåret i toppen som aftalt. Det var en ommer, og der er nu blevet rettet op på den opgave. Vi siger i bestyrelsen tak for de mange svar i forbindelse med Frugtvangs-hegns-høringen. Vi har samlet jeres svar sammen og prøver at gøre så mange af jer, som muligt, tilfredse. Bestyrelsen har presset på med at få **Hededanmark** i gang med opgaven allerede i november-december, men det ser ikke ud til at lykkes. De har dog lovet, at det bliver det første, de går i gang med i det nye år. Vi har også fået en henvendelse fra beboerne i Pærevangen 1, der gerne vil have, at vi beskærer træer og buske rundt om dem. Der er også et par træer, der er væltet, der skal fjernes. Det er helt tosset, at det er vores område.

Vi venter desværre stadigvæk på de systemkryds, der skal støbes til **affaldscuberne**. De er i restordre. Når JJ-brolæggerne engang får dem leveret og kan afslutte arbejdet med vores affaldsøer, så går der 5-7 uger, før Kommunen sætter afhentningen af sorteringen i gang, siger de. Derfor må pap-containerne ikke fyldes endnu.

Vi har ventilatorer øverst i vores blokke under taget med **centralsug**. Sidst i september og først i oktober, skulle håndværkere med specialudstyr ind hos alle beboere i Pærevangen 18 og 20, fordi der var en prop i anlægget. De havde tidligere været ude hos en beboer, og kunne konstatere, at der skulle gøres noget. 14 dage i god tid blev beboerne varslet, men alligevel var det umuligt at komme ind fem ud af 15 lejligheder i de to opgange. Halvdelen af dem der blev besøgt, havde emhætter med motor og et enkelt sted var der ovenikøbet monteret tørretumbler på udsugningen.

Alle emhætter i køkkenet SKAL være til "centralsug" og ikke med selvstændig motor. Ligeledes må ventilationen på badeværelset ikke justeres, ændres, tilstoppes etc.

Når du som ejer skal anskaffe dig en ny emhætte, skal den indreguleres. Som tingene ser ud lige nu, lever vi IKKE op til brandnormen og det skal vi have gjort noget ved hurtigst muligt. Hvis der opstår brand i en lejlighed, vil røgen kunne løbe i kanalerne, og derved kunne løbe ind til andre beboere, da trykket over emhætten, og ventilerne ikke er på over 100pa. Emhætterne skal derfor være en model, der er beregnet for centralsug, og der skal sidde kontrolventil i alle badeværelser.

Fra på mandag starter firmaet Nul Alger med at **rense vores tagrender**.

Vi glæder os til at se mange til endnu en ekstraordinær generalforsamling på **Boesager-skolen d. 13. december kl. 19**, hvor vi forhåbentlig får et ja, til en endelig vedtagelse af vores vedtægtsændring. Du kan som ejer kun medbringe tre fuldmagter. Vi ser frem til en god generalforsamling!

Tilmelding til nyhedsbrevet kan gøres på frugtvangen.dk eller info@frugtvangen.dk

Bedste hilsner
Bestyrelsen