

EF Frugtvangens NYHEDER



Oktober 2023

Vi har nu lagt den ekstraordinære generalforsamling bag os. Tak for det store fremmøde, vi var over 100 mennesker med 96 lejligheder repræsenteret. Bestyrelsen er nu fuldtallig igen. Der er ny energi, og vi har haft megen positiv respons i ejerforeningen siden generalforsamlingen.

Vi har haft to bestyrelsesmøder siden da, og har netop afsluttet udarbejdelsen af næste års budget, som er blevet udsendt i mandags sammen med indkaldelsen til Budgetgeneralforsamlingen d. 15. november i "hjertet" på Boesagerskolen. Generalforsamlingen begynder klokken 19, og vi ønsker os, at I kommer i god tid, så vi undgår kø og forsinkelse af generalforsamlingen.

Bestyrelsen består nu af:

Lene Theill - Formand, kontakt til ejerne. Gennemgang og fordeling af mails mv. Nyhedsbreve via mails og opslag i opgangen. Kontakt til Egedal kommune. VVS-arbejde. Backup på HedeDanmark, Condor, altanrenovering. P-Kælderrenovering. Kælderrumsrenovering. Udskiftning af vandrette varmtvandsrør i P-kældrene, Redigering af info-folder.

Bjanka Steger - Næstformand. Affaldssortering. Fælleshus. Oprettelse af ekstra kælderrum. El-arbejde. Kontakt til City el og rådgiver.

Murat Demir – Kasserer. Økonomi. Rengøring. El-ladestandere, el-arbejde, kontakt til City el og rådgiver.

Hadil Nielsen – Bestyrelsesmedlem. Grønt område, HedeDanmark, kontakt til Lars. Legeplads. Fælles arbejdsdage.

Anabela Duarte – Bestyrelsesmedlem. Grønt område, HedeDanmark, kontakt til Lars. Legeplads. Fælles arbejdsdage. Ekstra kælderrum.

Nikolaj Weaver – 1. Suppleant. Tilbud fra andre administratorer. Renovering af asfaltstier, trappenedgange og sten. Kontaktperson til Bang og Benfeldt. Udvalgsformand: El-ladestandere. Ekstra p-pladser. Salg af BWT-anlæg. Forsikringstjek.

Maria Nicolaisen – 2. Suppleant. Hjemmeside og IT. Affaldssortering.

EF Frugtvangens NYHEDER

Vi har været forstumlet efter den ekstra ordinære generalforsamling. Bestyrelsen har været underbemandet i flere måneder, og vi beder jer huske på, at vi bare er helt almindelige ejere ligesom jer. Formanden har ingen erfaring med at være formand og bestyrelsen kun lille viden med hensyn til formalia på generalforsamlinger. Derfor sendte vi indkaldelsen til Torben Lund, der havde indkaldelsen den 13. september – to dage før udsendelsen.

Vi har i bestyrelsen reflekteret over den ekstraordinære generalforsamling, og der er sikkert mange ting, vi skulle have gjort anderledes. Det var en fejl at blande en vedtægtsændring, der ovenikøbet var forklaret formuleret, sammen med en præsentation af Boligexperten, det beklager vi og har lært af det. Da vi på generalforsamlingen d. 10. oktober blev opfordret til "at gøre det om", indkalder vi hermed til ekstraordinær generalforsamling i direkte forlængelse af Budgetgeneralforsamlingen, og der er kun ét punkt: **Vedtægtsændring** i forbindelse med administrator skal være praktiserende advokat. Denne gang er den formuleret af Torben Lund. Den udsendes ligeledes sammen med indkaldelsen til Budgetgeneralforsamlingen. Forhåbentlig råder det bod på den ængstelse og forvirring, der opstod på den ekstraordinære generalforsamling. Vi ønsker kun det bedste for foreningen, og det bedste udgangspunkt for vores arbejde for ejerforeningen. Det skal selvfølgelig ikke gå hurtigere, end at vi alle kan følge med.

På den ekstraordinære generalforsamling blev det vedtaget at lukke for begge blødgøringsanlæg, og de er nu lukket. **Vandprøveresultaterne**, taget den 27. september, hænger i opgangene. Vi er heldigvis sluppet af med de coliforme bakterier. Der er blevet skyllet ud, og det har tilsyneladende hjulpet. Til gengæld kunne vi konstatere at overskridelserne på kimtallene, kommer fra blødgøringsanlæggene. Novafos tog prøver før anlægget, og vi tog prøver lige efter blødgøringsanlæggene. I Blommevangen var tallet 550, og i Pærevangen var det 300. De må ikke være over 200. De resultater videregav vi til BWT, der kommer og tømmer og lukker for anlæggene. Rene Jensen, der er Servicechef, Industrial Service East i BWT, har i en mail til foreningen skrevet: "Som jeg læser det, kan det ikke udelukkes, at forurening stammer fra BWT blødgøringsanlægget".

Til dem der er interesseret, så kan den præsentation, der blev forevist på generalforsamlingen om **blødgøring**, rekvireres ved at skrive til ef@frugtvangen.dk, så får du den tilsendt.

Kommunen har krævet, at vi installerer **for-filter med retur-skyl** (pumpe) på begge hovedvandledninger ind i foreningen. Den opgave bliver udført 1. og 2. november. Det berører os alle. De begynder kl. 8 i Pærevangen, og de fortsætter i Blommevangen indtil kl. 16, og mens arbejdet udføres, er der lukket for koldt og varmt vand. Dagen efter færdiggøres arbejdet i Blommevangen mellem kl. 8 og 16. Der bliver sat opslag op i opgangene med nærmere besked. Vi henstiller til **HELT AT UNDGÅ AT BRUGE VAND OG TOILET** i de tidsrum, så I undgår for meget skidt i vandhanerne og i toilettet.

I forbindelse med **varmtvandsproblemerne** i blok C har vi fundet ud af, hvordan vi løser problemer med brunt og grumset vand. Der skal skylles og spules i rørene og indsættes Alpha-B-ventiler, så gennemstrømningen bliver bedre, og vi undgår ophobning af skidt og

EF Frugtvangens NYHEDER

andre urenheder. Efterfølgende skal en VVS-mand rundt og tømme filtre i alle vores lejligheder. Den stiløvelse vil vi gerne gennemføre i alle blokke. Der er nu afsat penge til det på budgettet i 2024, hvis I godkender det. Der er også den bonusgevinst, at der kommer bedre tryk på vandet.

Vi går den kolde tid i møde og har travlt med at tjekke op på varmecentraler, lys og meget andet. Lars og Bjanka har påtaget sig det store arbejde at afdække, hvor de store kælderrummene er i foreningen, hvor store de er, og hvordan de kan opdeles. Desværre bliver det arbejde vanskeliggjort af, at Lars ikke kan åbne halvdelen af kælderrummene med sin hovednøgle. Tegningerne over kælderrum passer heller ikke med virkeligheden, men vi arbejder stædigt videre med den opgave generalforsamlingen har givet os.

Arbejdet med renoveringen af kælderrummene i blok L er så småt ved at komme i gang. Samtlige beboere i Blok L har via deres postkasser og opslag på opslagstavlen mandag d. 16. oktober 2023 fået instruks. For at kunne gennemføre maleropgaven, skal alle kælderrum tømmes - der males i to etaper, og at de involverede skal selv rydde rummene efter aftale med Lars. Der skal affugtes, foretages fugtmåling og opsættes lidt varme i cirka en uge, derefter skimmelsanerens der, og efterfølgende males loftet og væggene. Lars holder maleren løbende orienteret om forløbet op til d. 30. oktober 2023. Lidt afhængig af fugtprocenten og dermed det antal dage affugtningen tager, vil denne maleropgave strække sig over 7-10 dages varighed. **Hvis ikke alle har tømt deres kælderrum, bliver der ikke malet.**

Vi har fået meldinger om, at nogen har svært ved tømning pga. **handicap og sygdom**, de skal kontakte Lars. Flere frivillige har meldt sig til at hjælpe, så der kan blive malet. Det er dejligt at mærke, at naboer støtter op om hinanden.

Parkering med **store varevogne og minibusser** er et problem. Der er flere steder så dårligt udsyn, at man ikke kan se noget, når man skal op fra P-kælderen. Vi henstiller til, at parkering med minibusser og varevogne foregår på de store P-pladser, hvor de er til mindst gene, og ikke P-pladserne ved kælderedkørslerne.

Mange kører biler ind på stier og græs typisk ved ind- og udflytning. Lars foreslår **store sten**, afmålt efter græsslåningsmaskine og postcykel, så vi kan undgå belastningen på vores asfaltstier og grønne områder.

Flere beboere har fortalt os, at de må rense og tørre **rustødt vand** op på deres terrasser, der kommer fra overboens metalben, som blomsterkassen hviler på. Der er åbenbart stor forskel på, om metalbenene er galvaniseret og dermed sikret mod træring. Vi undrer os i bestyrelsen over, hvorfor der er den forskel. Hvis nogen har gode ideer til løsning af den problematik, hører vi gerne om det.

Lygtepæl på græsplænen ved søen er anmeldt til kommunen, Lars siger det er affaldsbilen, der har torpederet den. I går den 25/10 blev buske og hække foran de store stueterrasser, og dem foran vinduerne på gavlene, klippet. Vi er dog ikke tilfredse, så den stiløvelse skal gøre om.

EF Frugtvangens NYHEDER

Høring i forbindelse med trimning og klipping af hegnet til Frugtvangen afsluttes 2. november, vi har fået 14 svar indtil nu.

... Og så et hjertesuk fra Lars og bestyrelsen. To VVS'er, der var hyret privat, har inden for samme uge i to forskellige blokke, uden at spørge nogen, løftet loftspladerne i P-kælderen op og lukket for hovedhanen på en af strengene og glemt at åbne igen. Ingen i de to opgange havde varme. **Alle håndværkere skal give Lars besked**, så han ved, når noget sådan sker, vi måtte have VVS'er ud for at finde ud af det, og det er spild af penge.

JJ-brolæggerne forventer, at de kan afslutte arbejdet med vores nye **affaldsøer** inden 1. november, så vi overholder fristen fra kommunen. Tilbuddet omfatter også flytning af buske, to betonreparationer ved nedkørsler til P-kældrene og en rist. I sidste uge, støtte der desværre yderligere komplikationer til. Kommunen havde glemt at fortælle os, at der skal være nogle specielle kroge i fliserne. JJ-brolæggerne har været hurtige til at omstille sig, men desværre betyder det en stor ekstraregning. Afslutningerne ind imod endegavlen, ved to af affaldsøerne, ser ikke så godt ud, men det vidste vi ikke, før jorden blev fjernet. Vi arbejder på en løsning inden frosten sætter ind.

Vi har som ejere i et stykke tid, via ejendomsskatten, betalt kommunen for 7 afhentninger af **storskrald** årligt, og de har planer om, at det bliver 12 afhentninger årligt (1/2 kvm. pr. husstand). De henter kun, hvis storskraldet er sorteret, vi har derfor planer om at bygge to skure, hvor vi alle kan aflevere storskrald, når vi vil. Derudover leverer Kommunen, når de er klar, to skabe til farligt affald med nøgle – på størrelse med to garderober, der kan monteres uden på skurene, det må ikke være i P-kælderen, som vi først havde planlagt.

Ventilatoren i Pærevangen 18 og 20 viste sig at være en større sag. Der er blevet forsøgt at kanal-rende de 12 lejligheder i de to opgange, men da halvdelen af lejlighederne har emhætter med motor, og nogle endda har monteret tørretumbler direkte på udsugningen, så kan det ikke lade sig gøre. Det er et kæmpestort problem, for det ødelægger udsugningen for alle i opgangene. Mange var ikke hjemme, selvom der var blevet varslet 14 dage forinden. Hvis man ikke kan være hjemme på den varslede dag, har man altid mulighed for at aflevere sin nøgle hos Lars. Det er urimeligt, overfor de beboere der overholder reglerne. Måske billedet er det samme i resten foreningen? Bestyrelsen diskuterer, hvordan vi skal gribe det an, for vi kan ikke have, at foreningen er det vilde Vesten, og alle gør præcis, hvad de selv vil. Vi har brug for at få adgang til lejligheder for at udbedre ting i alles interesse, vi bruger mange forgæves håndværkerpenge på, at de skal komme unødigt ud.

Vi har holdt møde med **HedeDanmark**, hvor der blev talt om tidspunkt for græsslåning, beskæring af buske og trimning af hegn ud til Frugtvangen. Vi er utilfredse med, at vi ikke er blevet varslet med de voldsomme prisstigninger. Serviceaftalen er nemlig steget eksplosivt fra et månedligt beløb på 81.476 kr. i 2019 til 97.978 i år. Vi har derfor opsagt kontrakten pr. 29. september med henblik på en genforhandling af priser og ydelser, og med en opsigelse på 3 måneder i stedet for et halvt år, som det er nu. Vi indhenter andre tilbud til sammenligning.

EF Frugtvangens NYHEDER

Vi har desværre tre **forsikringsager**, som vores forsikringsmægler er uvillig til at dække. Vi har forsikringer for en halv million om året, og så vil de ikke dække, når en vandskade trænger igennem loftet ned til underboen. Det område har vores fulde opmærksomhed lige nu.

Torben Lund har haft travlt, siden han på den ekstraordinære generalforsamling sagde, at vi bare kunne sige til, hvis vi havde brug for hjælp. Han har, på opfordring af bestyrelsen, sendt breve ud til beboere efter klager over **festlarm og hundeglamm**.

Formanden sygemeldes fra 2. november, men håber at kunne deltage i Budgetgeneralforsamlingen. Bjanka, der er **næstformand, overtager tjansen** i den periode.

Her til sidst vil vi bare sige, at vi glæder til at se mange til vores Budgetgeneralforsamling og den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling, hvor vi gerne skulle have stemt for en vedtægtsændring. Du kan som ejer **kun medbringe tre fuldmagter**.

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

Vi ser frem til en god generalforsamling!

Bedste hilsner
Bestyrelsen