



## August 2024

Blomsterbierne summer, buske og hække er nærmest levende, småfugle har travlt og frugttræerne bugner med frugt. Nogen vil måske mene, at hække og buske skulle have været klippet for længe siden, men nu sker det snart. Forklaringen er, at det er den nye grønne linje – vild med vilje – der viser hensyn til dyr og planter.

Der har været en del arbejde med at overlevere alle "sagerne" Til **Boligexperten**. Bestyrelsen oplever allerede nu en kæmpe lettelse med foreningsarbejdet. Tak til alle, for jeres forståelse og positivitet med alt det nye. Og tak til Janni for det store arbejde.

Bestyrelsen har tegnet **Hus-teknikeraftale** til 62.500 kr. årligt inkl. moms hos Boligexperten med det forbehold, at Generalforsamlingen godkender aftalen. Aftalen indbefatter løbende tilsyn på ejendommen hver 3. måned, to årlige møder med bestyrelse/vicevært, hvor budget for den ordinære drift/vedligeholdelse gennemgås og en årlig bygningsgennemgang, herunder tilpasning og udarbejdelse af driftsbudget i forhold til foreningens vedligeholdelsesplan. Derudover er der løbende teknisk dialog og korrespondance med bestyrelse og Lars. Der er også relevant teknisk kommunikation i forbindelse med forsikringsager eller hovedinstallationer.

Vi har desværre været ude for **hærværk** på en bil i P-kælderen og **påkørsel** på en anden. Alle kan anonymt anmelde til bestyrelsen, hvis man har observationer.

Lars har haft mærkelige oplevelser på det seneste, først havde en person **stjålet låsecylindren** til kælderrummene i blok E, og det kræver en nøgle. Dernæst konstaterede han, at nogen havde brugt **affaldsskakten** i løbet af sommeren i blok G.

Der sad en skrue i lågen i stedet for en split. Affaldet havde ligget længe og lugtede meget slemt. Lars måtte fjerne det levende indhold fyldt af mider. Senere samme dag blev han **bidt to gange i baglåret** af en hund og måtte til lægen og have det rensset og få en stivkrampe. Episoden er anmeldt til politiet, og vi har forlangt, at hunden bliver aflivet, men tilsyneladende er Lars' skader ikke store nok. Senest har vi anmeldt det til dyreværnet, men de kan heller ikke gøre noget, hvis vi ikke har det på video eller der er vidner. Vi håber ejeren kommer til fornuft, for det er ikke første gang, han ikke kan holde sin hund.



DK Brandteknik har ved service på vores **røglemme** opdaget, at brandreglerne flere steder ikke er overholdt. Ved brand skal Brandvæsenet kunne trykke på en knap og åbne alle røglemme. Det kan de ikke i alle blokke, fordi den knap befinder sig hos beboere og derfor skal disse knapper flyttes snarest.

# EF Frugtvangens NYHEDER



**Hjælp os til at holde orden ved Affaldsøerne, vi kan ikke være bekendt, at Lars skal gå og rydde op efter os ved flaske- og pap-cuberne. Renovationsfolkene tager det ikke med, og Lars er nødt til at bære det til en anden cube.**



Det er IKKE SVÆRT at klappe pap sammen. Flamingo og plastik hører ikke til i pap. Tænk på din nabo. Gå eventuelt til næste cube, vi har 5 affaldsøer.



# EF Frugtvangens NYHEDER



Alt, det der giver ekstraarbejde til Lars, vil fremover blive opkrævet hos ejeren (hvis vi ved, hvem det er). Det er ikke rimeligt, at Lars skal slæbe køleskabe, møbler og andet tungt, som folk efterlader i kælderen, græsplænen eller ved affaldsøerne. Der vil fremover blive ringet til et flyttefirma. Det er heller ikke med i aftalen med Lars, at han skal rydde den slags. I tilfælde af, at vi ikke hvem det er, så skal fællesskabet betale for bortskaffelsen, og udgiften kommer på en konto, der hedder ”**Ekstra vicevært opgaver**”. Vi planlægger i den forbindelse en revision af Husordenen til foråret.

Tak til alle der hjælper til med at holde orden i P-kældrene. Alle **dørpumperne** er nu blevet tjekket op, og der sættes ikke længere noget i klemme, som ødelægger dem. Hvis der er dørpumper, der ikke fungerer optimalt eller er for tunge, kontakter I bare Lars.

Både Lars og elektrikerens var på detektivarbejde, for at finde ud af, hvad der havde afbrudt strømmen til flere af vores lamper. Det var **myrer**, der var skyld i, at der ikke var lys i lamperne i hele legepladsområdet.

Bestyrelsen har besluttet at anskaffe en **trækvogn** og en sækkevogn, der kan lånes hos Lars, så vi undgår, at folk kører deres biler ind på stier og græs? Fremover vil der blive opkrævet for udbedringer af asfalt og græs, hvis vi ved, hvem der har kørt med bil på stier og græs.

**Brunata** vil i løbet af efteråret komme og udskifte vores vandmålere, vi har forudbetalt dem på vandregnskabet de seneste 6. år, men fremover kommer den udgift på omkring 400.000 kr. i vedligeholdelsesplanen. Det er ejers ansvar, at der er balofix før vandmåleren og at det virker.

Kommunens skab til **farligt affald** er nu sat op foran blok D, hvor vi også har planlagt at placere storskraldskuret. Kode til låsen på skabet er 1-3-5-8. Der er udsendt vejledning. Lars vil gerne have besked ved et fyldt skab.

Bestyrelsen har haft flere henvendelser fra ejere, ”om vi dog ikke skriver ud til alle dem, der **ikke har malet deres terrasse**”. Det gør vi ikke. Til gengæld bliver der sendt påkrav ud i foråret 2025 om, at der skal males inden 1. maj 2025, og det betyder, at foreningen sørger for at der bliver malet, hvis den frist overskrides. Regningen videresendes til ejeren.





**Varmecentralerne** er et kapitel for sig. På Danfoss-portalen har Kristian Larsen, som tidligere nævnt, kunnet konstatere, at kun 5 varmecentraler ud af 12 var okay. Det har betydet, at selvom en radiator stod på "3" i to forskellige blokke, så har den ene svedt og den anden frosset – selvom de har betalt det samme. Vi betaler samlet og det fordeles i enheder, og det er jo ikke rimeligt, hvis vi ikke får den samme varme pr. enhed.

Jens Voergaard (Bang & Beenfeldt), Jørn Jensen (Finlow VVS), Lennert (Boligexperten) og Kristian Larsen har diskuteret via e-mails, **hvem der har ansvaret** for, at vores varmecentraler ikke var i orden, da de blev afleveret. Det er en indviklet sag, og vi er i proces med at finde ud af, hvem vi skal stille til ansvar. I mellemtiden har vi holdt endnu et 5-årseftersyn. Finlow VVS har lovet at sørge for at afhjælpe de sidste hængepartier, som vi har betalt for, komponenter der ikke virkede, og indstillingen af varmecentralerne er nu overdraget til Kristian Larsen.

Vi har talt om at lave en lille info-folder eller lille video til alle om de vigtigste ting omkring indstillingen af radiatorer og **bedste udnyttelse af fjernvarme**. "Kristians anbefalinger kort fortalt". Kan lægges på hjemmesiden og sendes ud på Facebook.

**Guldager**, har siden de nye varmecentraler blev etableret, haft en aftale med Ejerforeningen om at rense vores nye varmtvandsbeholdere og beskytte dem mod korrosion (rust). Det har de desværre ikke gjort så godt, og de kan ikke længere give os garanti mod gennemtæring. De vil hellere sælge os nye kedler. Selvom vi har haft en A-plus aftale, har de faktureret materialer, der ellers var inkluderet i aftalen. Det er derfor bestyrelsens forslag at skifte til Krüger, der giver garanti for rustbeskyttelse. Alt er inkluderet i en fremtidig aftale, de fakturerer ikke ekstra og udbedrer skader for deres regning, hvis de skulle opstå.

Skiftet til **Krüger** vil betyde en engangsudgift på ca. 200.000 kr., fordi de skal montere eget måleudstyr. Dertil kommer et ukendt beløb for at montere basisbeskyttelse i beholderne, og da de ikke har kendskab til beholdernes tilstand, har de givet et maksbeløb på 150.000 kr. Altså en udgift på mellem 200.000 og 350.000 kr. Alt dette gøres samtidig med det årlige eftersyn, som beløber sig på ca. 80.000 kr. Guldager har i år kostet ca. 95.000 kr. Det skal selvfølgelig besluttes på generalforsamlingen i november. Alle nævnte beløb er inkl. moms.

Vi arbejder intenst på de "**Nye normalvedtægter**", og det er en stor opgave. Vi har nedsat et mini-udvalg, der har planer om at præsentere dem til Generalforsamlingen i april.

Opdelingen af de store kælderrum er afsluttet, og vi har lavet en ny kontrakt til Kælderrumsudlejning, nu mangler vi bare at fastsætte lejebeløbet efter kvm. Beboere på ventelisten til et **ekstra kælderrum** vil blive kontaktet i løbet af efteråret.

Ny **asfalt** i nedkørslen til G-blokken er afsluttet med nogle forsinkelser, og Lars har lappet tre små huller i Pærevangen.

Vi har hørt flere steder fra, at **Maler Elgaard** siger, at der er uoverensstemmelser mellem dem og foreningen, det er ikke korrekt. At de ikke vil arbejde for os længere er deres egen beslutning. Vi har bare bedt dem rømme et kælderrum, de havde til låns.

# EF Frugtvangens NYHEDER



**Besøgende** bedes vise hensyn med deres køretøjer og ikke blokere kælderrum.

**El-ladestanderudvalget** arbejder på at finde ud af den bedste løsning.

**Det Grønne Udvalg** har haft møde, og har planlagt vores fælles arbejdsdag. Bestyrelsen har i enighed besluttet at hækken ud til cykelstien mod Måløv skal klippes ned til 1,2 m i højden. Så er der plads til at den kan vokse til næste år. Der har været farlige episoder, fordi man ikke kan orienteres sig, når man skal over cykelstien, og cyklerne kommer i høj fart.

**Fibia-Waoo-kontrakten** udløber til december og overgår dermed fra administrator til ejeren. Det er derefter op til hver enkelt ejer at betale eller afmelde.

I forbindelse med et eventuelt **salg af vores fællesareal**, har bestyrelsen haft kontakt til en erhvervsmægler, NSE Ejendomme og Nopi, Nordic Property Invest. Grundarealet udgør 15.592 kvm med en mulig byggeprocent på 40%. I første omgang skal det undersøges, hvad erhvervsmæglerens salær udgør i tilfælde af, at de skal have arealet til salg. Skal ejerforeningen søge juridisk rådgivning selv, eller kan erhvervsmægleren eventuelt rådgive os? Der er stadigvæk mange ubesvarede spørgsmål, men der arbejdes på sagen.

**Renoveringen af kælderrummene i blok K** begynder i september, de involverede er informeret, kun 5-6 rum mangler at blive tømt.

Koldby VVS går snart i gang med at montere **nye rør til brandslangerne**. Det betyder, at der kortvarigt vil blive lukket for det kolde vand. Opslag bliver sat op i din opgang.

En renovationsvogn ved blok G havde forleden tabt sin **hydraulikolie** i forbindelse med tømning af vores molokker.

Derfor rykkede indsatsleder og hele kavaleriet ud og afspærrede indkørslen til Pærevangen. De spulede, dryssede kattegrus ud og senere kom en slamsuger og sugede det hele op fra kloakken.





Janni har udarbejdet en **vejledning til forsikringskader**, den ligger i Probo under dokumentarkiv.

Datoen for **Budget Generalforsamlingen** er 7. november 2024 klokken 19 på Torvet i Balsmoseskolen, sæt allerede nu kryds i kalenderen.

Her til sidst, vil vi gerne korrigere en vildfarelse, der stadigvæk eksisterer hos nogen her i ejerforeningen – der er **ikke et ”jer og os”**. Vi i bestyrelsen er også ”bare” ejere, præcis som alle andre. Alle ejere er ikke kun ansvarlige for egen lejlighed og vedligeholdelse – vi er også samlet set ansvarlige for ejerforeningens ve og vel, de regler vi fælles har vedtaget og hvordan vi opfører os overfor Lars, håndværkere, andre besøgende og ikke mindst hinanden.

Det betyder noget for bestyrelsen, at der er **opbakning** til vores frivillige arbejde – også fælles arbejdsdag. Vi bruger mange timer, og det forventer vi selvfølgelig ikke, at du gør. Fælles arbejdsdagen er kun fra klokken 10-15, og du får den tjans, der passer til din formåen. Det er det sociale, der er i centrum, det er ikke alle, der kender naboen. Der er indtil nu kun 25 tilmeldinger – 20 i Pærevangen og 5 i Blommevangen, vi håber selvfølgelig på at flere melder sig. Tilmeldingen er åben indtil 1. september, så du kan stadig nå at skrive dig på. Der er også aftalt ”reserve-dage”, så dem der er forhindret d. 7. september også kan være med.

Sensommerhilsner  
Bestyrelsen