



Juni 2024

Ved forrige bestyrelsesmøde den 28. maj have vi besøg af **Janni Fuglsang**, der er vores kontaktperson i Boligexperten. Vi er i bestyrelsen forventningsfulde og glæder os til 1. juli, hvor administrationen af Frugtvangen overgår til Boligexperten. Janni fortæller, at de er i fuld gang med overdragelsen, så nu krydser vi fingre for, at opkrævning af fællesudgifter 1. juli forløber uden de helt store problemer. Vores dyre forsikringsmægler er opsagt, og Boligexperten har hjemhentet et væsentligt bedre tilbud på forsikringer. Vi kommer til at spare en del penge der.

I forbindelse med overgangen til Boligexperten får I alle en indbydelse på mail til at oprette jer på **Probo**. Det er en nem og intuitiv platform, men bestyrelsen stiller sig gerne til rådighed med hjælp til at komme i gang. Skriv til ef@frugtvangen.dk.

Nu har en ejer opklaret, hvad der er skyld i at rødbrunt vand løber ned til underboen flere steder i foreningen. Vi var i bestyrelsen bange for, at det var rust fra de nederste beslag under **blomsterkasserne**. Beboeren tømte sin blomsterkasse, og det viste sig, at alt så rigtigt fint ud. Dugen var intakt, blomsterkassens beslag var helt uden rust, ligesom træet under blomsterkassen var uden råd. Til gengæld så han, at der var et gab mellem den vandrette og den lodrette plade på 5-8 mm. Han lagde dugen i bunden lidt anderledes, således at underboen forhåbentlig for fremtiden slipper for de Lega-sten som pressede sig ud ved bundpladen. Han er ikke i tvivl om, at det var jord fra ham, som blev skyllet ud, der gav den rødbrune farve. Jord og plantedele tilstopper også nedløbsrøret, så vi meget tit skal have kloakmester ud.

Vestforbrændingens lastbiler kan ikke vende i Blommevangen fordi **vendepladsen** bliver brugt til parkering. Der vil snarest blive sat skilt op og malet gult på fliserne, så det bliver tydeligt, at det ikke er en P-plads.

Desværre har Jens Klitgaard fra Condor, der senest har renoveret terrasserne i blok K, glemt, at han har lovet at ordne en terrasse i blok A uden beregning, da den er lavet forkert. Vi har også rykket ham for den lovede dokumentation over alle **terrasserenovninger** i mere end et år. Vi er klar over alvoren med vores terrasser, men vi har svært ved at få et overblik over, hvor stort problemet egentlig er. Vi kan konstatere, at alle vores P-kældre og mange kælderrum er medtaget. Er det manglende fald på terrasserne, er det tilstoppede nedløbsrør eller er det belægningen? Vi ved ikke engang, hvor mange og hvem der slås med småsten eller alternative belægnings. Vi er i øjeblikket i gang med en større udredning og vender tilbage, når vi har nyt på den front.

Stibelysningen på **legepladsområdet** har ikke virket hele ugen. Der arbejdes på sagen.



Ved et besøg af **vores kloakmand** til et stoppet tagrende-afløb blev der forleden fundet store mængder af mørtel-lignende materiale og blomsterkassejord i afløbet i en af P-kælderene. Derudover fandt han også en tom sodavandsflaske i afløbet. Da den slags ikke kan komme oppefra, er det vores antagelse, at man har åbnet risten i P-kælderen og bevidst hældt overskudsmateriale ned i brønden, men hverken mørtel eller sodavandsflasken kan passere videre i brønden og vil hindre og stoppe gennemløb. Ved nærmere eftersyn kunne det ligne den slags materialer man bruger ved terrassenovering.

Kort nyt:

- **Kælderrumsopdelingen** er nært forestående, og planen er tæt på at blive udsendt til alle involverede beboere.
- Da Koldby VVS har tilbudt at vente med fakturering til august, er de nu sat i gang med at montere **nye rør til brandslangerne**.
- **Det grønne udvalg** arbejder på en bænke- og blomsterbevilling til næste bestyrelsesmøde.
- Lars har i den forløbne uge haft travlt med at genetablere **hegnet ved blok L** efter indbrud. Også hegnet ved blok I er gået efter.
- **DK Brandteknik** kommer den 17. juni og udfører service på vores røglemme.
- Bestyrelsen og Lars arbejder på at oprette midlertidig ordning med **'Farligt affald'**.
- **Nedkørslen** i blok G er nu så slem, at vi har sat håndværkere på opgaven til at udbedre den.
- **Batterikassen** i Blommevangen er forsvundet, vi har efterlyst den på Kommunen.





Kristian Larsen er i fuld gang med at gennemgå samtlige **varmecentraler**. Vi har fået installeret internet i dem alle, og det har vist sig at være en god idé. Kun 5 ud af 12 varmecentraler var i orden. Han arbejder på at afdække om softwaren er rigtigt indstillet for vand og varme og er næsten færdig. Finlow har fremsendt indstillingerne fra Danfoss, men det fritager ham ikke fra at skulle udskifte ventiler, der ikke overholder lov- og kvalitetskrav og andre fysiske dele der helt mangler. Vi er i bestyrelsen indignerede over, at vi har været nødsaget til at hyre Kristian Larsen som rådgiver, for at holde øje med Bang & Beenfeldt, som er købt og betalt i dyre domme som vores rådgivere, til at holde øje med Finlow. Vi har til efteråret planer om at holde informationsmøde angående drift af varmeanlæggene.

Derudover har vi holdt en del møder med Kristian Larsen vedrørende vores **varmtvandsbeholdere**, for Guldager sagde til os, at de ikke kunne garantere vores helt nye varmtvandsbeholdere længere, fordi de var så tætret, at de kun kunne holde i 2-5 år, men de ville gerne sælge os nogle nye beholdere. Vi blev selvfølgelig meget forskrækkede og hentede Ib fra K.N. Kedler (leverandøren af vore kedler/varmtvandsbeholdere) ud til møde, så han kunne forklare sig.

Kristian, Ib og en ekspert i tæring, tømte to beholdere og kunne konstatere, den ene havde en lille smule tæring, den anden slet intet. De sagde også, at de aldrig før havde set så mange anordninger og så meget strøm i en varmtvandsbeholder før. I hele processen har vi haft stor støtte af Lennert fra Boligexperten, som fra 1. juli er vores **Hus-tekniker**. Bestyrelsen og Lars kan kontakte ham med spørgsmål, og to-fire gange årligt er han med på en vedligeholdelsesrunde i foreningen. Ved et af vores møder havde Lennert taget en VVS-rådgivningseksperter med, og han kunne være et godt bud på en rådgiver i forbindelse med renoeringen af alle vores rør.

Vi har i bestyrelsen besluttet, at vi er nødt til at gøre noget ved problemet med ulovlige emhætter, og tørretumblere der er monteret direkte på udsugningen. I blok E brændte ventilatoren sammen for et par uger siden, og vi var nødt til at udskifte den. I blok A har ventilatoren det skidt. Hver gang koster det mange penge at hente håndværkere ud, bare for at konstatere, at det er ulovligheder, der er skyld i at **ventilationen** skal arbejde mere for at kompensere for den modstand, den møder. Der er heller ikke rimeligt, at beboere, der har orden i deres ting, ikke har optimal udsugning. Vi har prøvet at tale problemet op, og nogle af jer har gjort noget ved det – vi siger tak for det. Nu skal vi have de sidste med.

Her til efteråret vil der blive sendt et **påkrav** ud til alle om at sørge for at få tingene i orden. Tre måneder efter modtagelse af påkravet vil alle lejligheder få besøg og blive eftersat. Et påkrav betyder, at hvis man ikke sørger for tingene selv, så vil Ejerforeningen gøre det for ejers regning. Alle nye emhætter skal indreguleres, og det har Lars tilbudt at gøre, når ejerforeningen anskaffer måleudstyret. Vores hjemmeside er opdateret med emnet, brochure over to godkendte emhætter til fællesventilation er sendt ud med forrige nyhedsbrev. Eller du kan kontakte Lars med spørgsmål.

Vi har i øjeblikket ikke økonomi til at gennemgå **isolering i p-kældrene** grundigt som foreslået på generalforsamlingen. Til efteråret må dem der har mistanke, om at der ikke er



tilstrækkelig isolering under deres lejlighed, kontakte Lars, så tjekker han om isoleringen ligger ordentligt eller helt mangler.

Foreningen har fået et spørgsmål, om hvorvidt man kan bore huller i eternitpladerne på terrassen, det vil vi fraråde på det på det kraftigste. Alle **eternitplader** før 1984 indeholder asbest. Det er ikke skadeligt at have pladerne monteret, som vi har, men så snart pladerne brydes, kan asbestfibre sætte sig i luftvejene.

Det er gået op for os, at ikke alle ejere har anmeldt, at de har installeret **gulvvarme**. I vores vedtægter under paragraf 17 står der: *”Med hensyn til installationer, der kræver udvidet forbrug af varme, vand og el, skal tilladelse inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer, kan kræve at ejeren betaler en variabel afgift svarende til det øgede forbrug”*. Dem der har anmeldt renoveringen, har fået installeret energimålere. Vi henstiller på det kraftigste, at forholdene bliver bragt i orden. Der må heller ikke være håndklædevarmer uden det på forhånd er anmeldt, og hvis nogen skulle få den idé at lægge gulvvarme i andre rum end badeværelset, er det helt forbudt. Al henvendelse vedrørende gulvvarme mm. skal rettes til administrator.

Alle ejere kan hyre **egne håndværkere**, vi har i foreningen ingen regler for, at det skal være en af ”foreningens håndværkere”. Lars fortæller, at han forleden blev kontaktet af en håndværker, der skulle renovere badeværelse for en ejer. Det betød, at Lars vidste, at der blev lukket for vandet og at de kunne aftale, hvor byggeaffaldet midlertidigt kunne placeres. Det er rart at vide, hvem der åbner og lukker for vandet, så Lars ikke får henvendelser om, at andre ikke har vand og tilkalder VVS’er. Tak til den beboer for at informere sine håndværkere om at advisere Lars.

Bestyrelsen kommer i nær fremtid til at tage stilling til, hvad der kan gøres med alle de ting der efterlades i P-kældre og ved molokker. Det er åbenbart ikke nok at henstille til, at det ikke er tilladt. Det er opslidende, at bestyrelsen hele tiden skal løfte pegefingern og endnu mere opslidende for Lars, der bliver nødt til at fjerne **bildæk, vaskemaskine, paller** og meget andet, der ikke er hans opgave. Det kan på sigt betyde serviceforringelse på andre områder. Desværre bliver han nødt til at fjerne det hele, for ellers kan han ikke feje.

Jo flere ting der står i vores P-kældre, jo større brandfare – og så ser det heller ikke kønt ud. Oveni slås vi stadigvæk med beboere, der oplader deres biler med strøm fra vores fælles elnet. For fremtiden vil **el-tyveri** blive anmeldt til politiet.

Bestyrelsen inviterer til **fælles arbejdsdag** i foreningen den 7. september kl. 10-15. Foreningen byder på frokost og drikkevarer. Sæt kryds i kalenderen allerede nu.

Det næste bestyrelsesmøde afholder vi den 18. juni, og vi har **åbent hus** fra kl. 18.00-18.30 i bestyrelseslokalet, Pærevangen 21 kld. Alle er velkomne.

Solskinshilsner
Bestyrelsen