



Februar 2025

Foråret er på vej, erantis og vintergæk pibler frem alle vegne. Vi har travlt i foreningen. Ud over den daglig drift, så har vi fire store projekter at passe: Rør-projektet, terrasse-renovering, ventilationsprojektet og ikke mindst salget af vores fællesareal. Det har gjort, at vi har udskudt arbejdet med de nye normalvedtægter til efteråret.

Projektet med at **udskifte alle brugsvandsrør og faldstammer** i hele ejerforeningen gik for alvor i gang den 3. februar med besigtigelsen af samtlige lejligheder i blok D. Derefter går der tre måneder med at Rosendal VVS-rådgivning udfærdiger udbudsmateriale. Det vil sige, at de i detaljer beskriver alle processer og materialer og lægger det hele i udbud, som man kalder det. Det sendes til tre VVS-firmaer, som Rosendal har et godt samarbejde, så vi sikrer kvalitet og den bedste pris. Rosendal skal derefter vurdere tilbuddene, og vender så tilbage med deres anbefalinger.

På baggrund af den grundige gennemgang af blok D, kan vores rådgivere estimere, hvad projektet kommer til at koste i hele foreningen. Så engang henne i **maj-juni** afholder vi en ekstraordinær generalforsamling og fortæller om hele projektet for alle blokke. Der vil være repræsentanter for håndværkere, rådgivere og den finansielle del, så alle har mulighed for at stille spørgsmål, før der besluttet noget som helst.

Det er et stort projekt, som selvfølgelig kommer til at **koste mange penge**, som vi alle skal være med til at betale. Der vil blive søgt om tilskud fra relevante fonde mm., og vi aner ikke, hvad det kommer til at koste. Der kan tilbydes fælleslån (det bliver forklaret på generalforsamlingen) eller enkelte ejere kan vælge selv at betale egen andel.

Vi har bedt om, at alle processer, også arbejdet med at udbedre skader efter nedrivning, er indeholdt i det samlede tilbud. Vi ved ikke, hvornår arbejdet kan påbegynde, hvis det bliver **godkendt på generalforsamling**, men det bliver tidligst til efteråret.



Bestyrelsen er i fuld gang med at indhente tilbud på **renovering af terrasser**. Der kommer mere information, når tilbudsprocessen er afsluttet. Vi vil gerne i den forbindelse understrege vigtigheden af at terrasse/altan-afløbene holdes rene og renses efter hvert regnvejr. Vi arbejder på en forbedringer og er netop i gang med at lave forsøg med andre afløb og håber, de vil kunne afhjælpe problemerne med vand på terrasserne og nedslivning i P-kældrene.

Vi har netop modtaget **vedligeholdelsesvejledning** fra Condor, der også skal i gang med at udbedre de terrasser, der har lunger (fordybninger), så vandet står i pytter – det er reklamationer og koster ikke foreningen noget. Det sætter i gang, når der er 10 grader i luft og beton. De lejligheder det drejer sig om får særskilt besked fra Lars.

Vores **ventilations-projekt** er meget større, end vi først havde forestillet os. Der er mange, der har installeret emhætter med motor, sat tumblere til udsugning eller blokeret udtrækket, så alle lejligheder skal efterses, før vi kan indregulere alle emhætter i en blok samme dag. Det skal gøres i en bestemt orden. Men først skal vi være sikre på, at alle har en emhætte, der er beregnet til centralt sug. Vi har fået et foreløbigt tilbud på operationen på mere end 400.000 kr., det er for os alle sammen – en blok ad gangen.

Følgende regler er gældende for emhætter: Ejendommen er opført med mekanisk ventilation – det betyder, at det er denne ventilation der skal benyttes ved montering af emhætter. **Der må således kun tilsluttes emhætter uden motor i lejlighederne.**

Det er ikke tilladt at montere emhætter med kulfilter, når den mekaniske ventilation er tilgængelig. Ejendommens tekniske rådgiver oplyser, at byggetilladelsen for ejendommen er givet med tilladelse til mekanisk ventilation. Emhætter med kulfilter kan derfor ikke tillades i henhold til byggetilladelsen.

Et andet stort projekt er at forsøge at **sælge vores fællesareal**, vi har fire interesserede købere, der alle byder mere end sidste gang. Vi glæder os til at fortælle jer om det hele, men lige nu holder vi kortene tæt på kroppen, så vi opnår det bedste bud.

I vores vedtægter står der, at hvis du udlejer din lejlighed, så skal Ejerforeningen have besked senest tre uger efter indgåelse af aftalen. Hvis du lejer ud, kan du nu finde en **Udlejningsblanket** på Probo, der bedes udfyldt og indsendt til janni@boligexperten.dk. Din lejer kan derefter oprette sig på Probo og få Lejer-information, og det gør det nemmere for Janni, at hun ved, hvor hun skal sende eksempelvis Generalforsamlingsindkaldelser hen.





Arbejdet med udskiftning og fejlsøgning af røglemscentralen i blok A, og at opsætte nøglebokse og skilte er i fuld gang. Desværre har det vist sig, at vi kigger ind i endnu en stor udgift, da vi ikke har fået krudtet til **røglemmene** tjekket hvert 3. år, som de skal. Bestyrelsen skal have undersøgt, om det på sigt vil være billigere at udskifte det gamle "krudt-affyringssystem" med et digitalt system.

Vores **storskraldsskur** er snart færdig, og skal derefter inddeles i båse til sortering. Storskrald er f.eks. aflagte møbler, cykler, hvidevarer, tekstilaffald, gammelt legetøj. Byggeaffald og ting i natursten eller beton er IKKE storskrald. Kommunen skriver på deres hjemmeside: En huskeregel til storskrald er at "Storskrald er alt, hvad du ville tage med når du flytter, eller alt, hvad der ville ryge ud af huset, hvis du kunne vende det på hovedet". Vi har også planer om at lave en "byttecentral" i det ene hjørne, hvor man kan sætte genbrugsting.

Stibelysningen, hvor skuret står nu, vil blive flyttet hen til Pærevangen 28. Der bliver sat en lampe op på langsiden og på gavlen af storskraldsskuret.

De korte nyheder:

I blok G har nogen i længere tid døjet med kolde radiatorer og andre med larmende radiatorer. Fejlen er nu fundet og udbedret. Det var en **defekt ventil**.

Bestyrelsen har siden oktober prøvet at få Kommunens affaldsafdeling i tale, fordi vi gerne ville have en **evaluering af vores affaldssortering**. Efter flere rykkere, meldte de ud, at det først kunne blive i marts pga. ferie og afspadsering.

Der vil til foråret blive opsat et **borde-bænkesæt ved søen**. Det har stået i materialegården, men nu flytter det ud ved søen. Så kan det måske få en kærlig behandling ved næste fællesarbejdsdag den første lørdag i juni. Sæt allerede nu kryds i kalenderen.

Arbejdet med at udskifte **Alu-inddækninger** er afsluttet.

Bestyrelsen har modtaget første udkast til vores nye **10-års vedligeholdelsesplan**.





11. februar blev **det store træ** mellem blok F og G beskåret. Ligeledes vil andre træer på samme måde blive beskåret foran og mellem blokkene, dog i mindre udstrækning. Piletræet ved søen vil også blive beskåret.





Lars har været i fuld gang med at **undersøge alle lofter** for utætheder, hvis nogen undrer sig over, hvem det er, der rumsterede på lofterne. Han melder, at de ser fine ud.

Som noget nyt vil Lars og bestyrelsen tilbyde velkomstmøder, for **nytilflyttede** hver 3. måned.

Kælderrum, der er placeret ved indgangsdørene, har ikke noget forrum, og cykler skal ikke stå her. Dem der har kælderrum her skal kunne komme uhindret til deres kælderrum.

Vi har i lang tid talt om **maling af blomsterkasserne**. De sidste har frist til 1. maj 2025. Derefter sender Janni påbud ud med yderligere frist på tre måneder med en pris på, hvad det koster ejeren, hvis ejerforeningen skal få det gjort for dem.

Maling til terrasser mv. I henhold til paragraf 15 i vedtægterne har bestyrelsen givet tilladelse til maling, når følgende farver, dækningsgrad og behandling opfyldes:

- Træværk på altandøre og oplukkelige vinduer: Gori 605 (tidl. 88) Dækkende – 50400 (Svensk Rød)
- Træværk omkring eternitplader og faste vinduer: Gori 605 (tidl. 88) Dækkende – 72000 (Grøn Umbra)
- Espanliér og træværk omkring blomsterkummer: Gori 605 (tidl. 88) Dækkende – NCS: S 5020-G70Y (Trykimprægnerings Grøn)
- Betonflader samt eternitplader: Dyrup Dekstrem Facademaling – NCS: S 1500-N (Lysegrå).



Der må ikke anvendes andre farver (gælder til GF 2027). Bemærk at det ikke er tilladt at male tagudhæng og sternbrædder.



Foreningen afholder **Ordinær generalforsamling den 29. april 2025.**

I henhold til vedtægtens bestemmelse i § 7 skal forslag fra medlemmerne, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, sendes skriftligt til foreningens bestyrelse senest den 1. marts 2025.

Bestyrelsen sætter selvfølgelig opslag op som vi plejer. Forslag skal sendes til ef@frugtvangen.dk og gerne også til janni@boligexperten.dk. Ønsker du at stille et forslag er der nogle regler, der skal overholdes:

- Forslaget skal være gennemskueligt og forståeligt. Giv det gerne en sigende overskrift.
- Beskriv forslaget og skriv en motivation for, hvorfor du netop ønsker forslaget behandlet/gennemført. Vedlæg gerne billeder, tilbud eller anden relevant dokumentation.
- Man skal kunne stemme ja eller nej til forslaget.
- Forslaget skal indeholde en redegørelse for konsekvenser, herunder også de økonomiske.
- Hvis dit forslag er en vedtægtsændring, er det vigtigt, at den nuværende bestemmelse fremgår samt den nye tekst du ønsker. Her er det vigtigt at sætte sig ind i de foreningsretlige principper. (Ved tvivl kan du spørge administrator til råds eller egen juridisk rådgiver)
- Angiv hvem der stiller forslaget.

Forslag kan afvises, såfremt ovenstående ikke overholdes.

Vi glæder os til at se rigtigt mange.

Februar-hilsner
Bestyrelsen