



Oktober 2024

Budgetgeneralforsamlingen er nært forestående, og bestyrelsen glæder sig til at se så mange som muligt. Kom i god tid, så vi kan komme i gang til tiden. Det bliver en aften med mange spændende punkter på dagsordenen.

El-ladestanderudvalget vil præsentere forskellige løsninger for el-ladestander på Budgetgeneralforsamlingen.

Undersøgelse af terrasser med henblik på at etablere fald udad var ingen succes, der er ikke plads til det. Til gengæld fik vi rådgiverens ord for, at det arbejde Condor har lavet er i orden. Vi fik ved den lejlighed besked om, at membranen skal vedligeholdes, så den bliver ved med at holde tæt. Der er enighed i bestyrelsen om, at terrasserenoivering, skal fortsætte i 2025.

Vores Hustekniker har foreslået, at vi indkøber en stak **alu-inddækninger**, når vi alligevel er i gang med at skifte de ødelagte, så vi har nogle på "lager" og kan udskifte løbende, når nogle går i stykker eller blive skæve.

Ejerforeningen har fået **forsikringstilbud** fra Købstædernes Forsikring på 398.000 kroner med samme dækninger, som vi har i dag. Det giver os en besparelse på over 100.000 kroner, så det har bestyrelsen takket ja til.

Vi er i gang med at læse, gennemgå og forstå udkastet til vores **nye vedtægter** fra advokat Rikke Thyrén Pedersen. Udgangspunktet er Normalvedtægterne fra Boligministeriet, der er rettet til med de af vores nuværende bestemmelser, vi ønsker at beholde. Advokaten stiller mange spørgsmål, og det er en omfattende opgave for bestyrelsen. Skal vi holde en eller to generalforsamlinger om året, skal der være fleksibelt antal bestyrelsesmedlemmer osv. Flere spørgsmål hos os opstår undervejs, og det tager tid at diskutere og forstå betydningen. Når vi er færdige med det arbejde i bestyrelsen, holder vi et møde med Rikke og får en afklaring. Derefter er det vores plan at sende den ud til alle jer, så I har mulighed for at læse den, sende spørgsmål til os.

Vi forestiller os, at det bliver en langsommelig proces, før de nye vedtægter kan vedtages. Det er vigtigt, at vi tager os god tid til det. Rikke har henvendt sig til Egedal Kommune, så vi



kan få en afklaring fra kommunen, om deklarationen og bestemmelser, angående kommunens særrettigheder, stadig er relevante i vores vedtægter. Vi håber, at vi for fremtiden kan undgå at skulle inddrage dem, hver gang vi skal afholde generalforsamlinger. Vi er også kede af alt det papir, vi hele tiden er nødt til at sende ud, og så er der tre afsnit i vores nuværende vedtægter omhandlende Bolignet, som vi har nedlagt.

Det Grønne Udvalg havde planlagt en fin fælles arbejdsdag. De havde også bestilt godt vejr. 26 friske beboere troppede op fik malet borde-bænkesættet, ryddet op og revet sandkassen, rengjort skraldespande, fejlet fem P-kældre og fjernet snerleukrudtet under buskene, mens andre gjorde klar til at grille eller hente drikkevarer.

Dem der af flere forskellige årsager ikke kunne deltage i fysiske opgaver, gik til hånde og var med på andre måder. Vi var glade for at se alle. Også reserve-arbejdsdagen blev en succes, hvor borde-bænkesættet fik en omgang mere. Fremover vil dagen blive afholdt fra klokken 10-13, hvorefter vi spiser sammen.



Bestyrelsen har talt om at afholde **den fælles arbejdsdag** den første lørdag i juni og den første lørdag i september hvert år fremover.



Derudover har vi besluttet at anskaffe en **slagboremaskine**. Det har tidligere været en mulighed, at man kunne låne en af ejerforeningen, men den er ikke blevet afleveret, og hverken bestyrelsen eller Lars ved, hvem der har lånt den.

Kort nyt:

- I forbindelse med udbedringen af trykket på vores brandslanger fandt håndværkerne en **kasteøkse** og en **peberspray** oppe under loftpladerne i P-kælderen. Begge dele er afleveret til politiet.
- En ejer har udlejet sin bolig mindst 38 gange på 8 måneder via **Airbnb**. Der er sendt påbud til vedkommende om at det skal stoppe øjeblikkeligt.
- **Traileren** i Pærevangen er omsider flyttet.
- Vi har igen haft **kloakmanden** ude. Han har hentet blomsterjord, ukrudt og blade op af flere tilstoppende afløb fra terrasserne.
- **Belysningen på cykelstien** er endelig ordnet af kommunen, 6 gadelygter manglede lys.
- **Vinteraftalen** er på plads.
- Kommunen har bedt os flytte **pap-containerne** på to affaldsøer, da renovationsfolkene ikke kunne få plads til at tømme dem.
- **Myre i el-kassen** ved blok B var skyld i manglende lys i lygtepælene, det var en "indendørs-kasse" som var lagt i jorden, og så var myrerne flyttet ind.
- Det er ikke tilladt at stille sin **motorcykel** i cykelstativerne.
- Vi har **mosegrise** på boldbanerne.
- Der er stadigvæk **ingen lys på affaldsøen** ved blok A. Elektrikeren søger stadig efter en kortslutning, som han muligvis har fundet i opgang 21, fordi der også er problemer med lyset i opgang 15. Det er detektivarbejde.
- **Isolering i kælderrum** i forbindelse med vand-skade er lagt på plads.
- Der er lagt **ny isolering** på loftet i P-kælderen under Pærevangen 5.
- **Vinduet** er rettet i det aflange nyrenoverede kælderrum i blok K.





Ejerforeningen fik i 2018 udarbejdet en **vedligeholdelsesplan** af Bang & Beenfeldt. Inklusiv denne var en gratis opdatering, som vi skulle have haft i 2023. Da Bang & Beenfeldt ikke har henvendt sig, og da vi først for nylig er blevet opmærksomme på det, er den opdatering først blevet lavet i sidste måned. Vi har fået tilbudt en vedligeholdelsesplan af Boligexperten til 62.500 kroner, som er et mindre beløb, end det ejerforeningen måtte betale for 6 år siden til Bang & Beenfeldt, der lød på 73.125 kroner. Da vi heller ikke er imponeret af den opdaterede vedligeholdelsesplan fra Bang & Beenfeldt, der indeholder urealistiske beløb, har bestyrelsen besluttet sig for at sige ja tak til den tilbudte plan fra Boligexperten.

Vi har tidligere fortalt, at et **påbud** er på vej ud til jer om, at der ikke må være emhætter med motor i lejlighederne. Aftrækskanalen må ikke være blokeret, og der må selvfølgelig heller ikke være monteret tørretumbler på den. Disse påbud udsendes sidst på året. Det er planen at tage en blok af gangen, og når alle lejligheder er tilset og i orden, foretages en indregulering af hele blokken.



Vi vil gerne appellere til, at alt **legetøj** placeres i sandkassen efter leg. Vi ved godt, at det sagtens kan være børn udefra, der roder og ikke kender til oprydning. Kan vi alle hjælpes ad og stille det tilbage, når vi alligevel går forbi og ser legetøj og køretøjer på græsplænen. Det er ikke rimeligt, at Lars skal samle det sammen, før han kan slå græs.

Herregårdsstenene, der er smuldret og i stykker på affaldsøerne, bliver skiftet i nær fremtid.



Vi har købt ny **batteribeholder** til Pærevangen, da den nuværende er defekt, og JJ-Gruppen betaler også en, da den gamle forsvandt i Blommevangen under etablering af affaldsøerne.

Kommunen har indvilliget i at levere endnu et skab til **farligt affald**, for det er ikke nok med et. Vi prøver at få dem til at tømme hyppigere, da det ikke fungerer lige nu.

En beboer, der var nervøs for naboens renovering af badeværelse, fordi han var bekymret for asbest, tog på eget initiativ en prøve af **fliseklæben** i naboens byggeaffaldssæk. Den prøve viste sig at være negativ. Det er en god nyhed, at der ikke er asbest i den oprindelig anvendte fliseklæb ved bebyggelsens opførelse.

Vi har endelig langt om længe fået **tegninger** fra City-EL over det udførte el-arbejde i vores P-kældre og opgange. Det gør det muligt for os at spare penge, når vi skal flytte de 5 centralstyringer til kontrol af vores røglemmе, som befinder sig hos beboere. Tegningerne vil også hjælpe andre reparationer og strømnedbrud af el fremover, så vi undgår detektivarbejde.

Der bliver sat **trafikspejle** op ud for G-blokken og J-blokken, så dem der skal op fra P-kælderen kan se, hvad der kommer af trafik, nu da affaldsøerne tager udsynet.

To nye bænke bliver sat op i løbet af oktober en i Pærevangen og en i Blommevangen, så de beboere, der står og venter på at blive hentet, kan sidde i stedet. De er bestilt uden armlæn.

Vi ses til Budgetgeneralforsamlingen!

Efterårshilsner
Bestyrelsen

