

E/F Fortbo  
Att.: Bestyrelsen



**Ejerlejlighedsforeningen Fortbo**  
Rødovrevej 301 - 323  
2610 Rødovre  
Denmark  
Phone + 45 36 70 69 89  
E-mail varmemester@fortbo.dk  
Web www.fortbo.dk

Ref. no: 2013-00x  
CVR no: 28 20 70 50

Dato 20/12-2013

## Årsrapport fra varmemesteren 2013.

### Igangværende

- Asfaltering af Juelsmindevej.  
Lapning af huller og oprejsning af riste er udført. Ny slidbane bliver udlagt marts/april 2014.
- Lapning af huller på P pladser.  
Foretages marts/april 2014.
- Vandgennemtrængning af betondæk i opgange blok B.  
Det har ikke kunne dokumenteres, hvor vandet trænger ind fra, men der vil blive foretaget yderligere, nå vandet viser sig igen fra betondækket i opgangene.
- Ejendommens nøgler.  
Næsten alle har udfyldt spørgeskemaet. Nogle vil ikke medvirke til, at oplyse antal nøgler ej heller numre. Dette er sendt videre til bestyrelsen, som tager aktion på dette.
- Hunderegister / spørgeskema.  
Alle "ejere" har afleveret skemaet. Der har været vrøvl med lejerenes (DATEA) boligorganisation, da de ikke er omhandlet Fortbos ordensreglement. Sagen er sendt til bestyrelsen. Jeg afventer videre forløb for færdiggørelse af hunderigister.
- Udskiftning af afløb ved kældernedgang 50/50.  
50 % af afløbene er udskiftet. Resten udskiftes i marts 2014. Herefter bør problemet med vandindtrængning være løst fra kælderskaterne. Vi skal så have udskiftet afløb i kældere.

- Udskiftning af udvendig belysning til led.  
Jeg er pt. i gang med at udskifte alle indsatsene i de udvendige lysarmaturer. I stedet for 60W pærer, isættes 9W led, som giver samme effekt. Vi vil herefter kunne mærke en besparelse på elregningen samt indkøb af pærer.
- Maling af vaskeriet.  
Vaskeriet trænger til at blive malet, og en del steder skal vægende pudset. Et projekt som gøres i vinterhalvåret 2014.
- Tekniske vandinstallationer kold/varm.  
Pt. ligger sagen ved bestyrelsen. Flere tilbud er hentet, og det er besluttet på baggrund af kontrol af varm og koldvandsledningerne, at vi kun udskifter de kolde rør.
- Ejendomskontoret værksted.  
Pt. er der et tomt lokale, hvor alt værktøj ligger på gulvet. Der vil når tid er i vinterhalvåret, blive bygget arbejdsbord med hylde under. Værktøj vil blive hængt på væggen.
- Forureningssagen mellem blok A og B  
Sagen ligger ved Kommunen, og Fortbo afventer inspektion.

## Afventende

### Fælles

- Ny parkeringsplads bundlag.  
Der skal findes en løsning på bundlaget. Pt. er det grus og jord. Dette bevirker, at man får mudrede sko, og utilfredse beboer da dette slæbes ind i bilerne. Pt. holder der 5-10 biler på dette område.
- Dørtelefoner  
Vi har store problemer med vores dørtelefoner i tide og utide. Videx er kontaktet og vil besøge varmemesteren i 2014.
- Udskiftning af VV rør i kældergang og til 3sal lejligheder.  
Pt. ligger sagen ved bestyrelsen. Flere tilbud er hentet, og det er besluttet på baggrund af kontrol af varm og koldvandsledningerne, at vi kun udskifter de kolde rør.
- Malerarbejde træværk facader. Sidst malet 1995.  
Træværket er ikke malet siden 1995, og træværket skal slibes og males. Hvis vi ikke får gjort dette snarest, vil vi skulle have nyt træværk.
- Udskiftning af belysning til led i trappetårne.  
I stedet for 60W pærer, isættes 9W led, som giver samme effekt. Vi vil herefter kunne mærke en besparelse på elregningen samt indkøb af pærer.
- Udskiftning af kælder belysning til led.  
I stedet for 60W pærer, isættes 9W led, som giver samme effekt. Vi vil herefter kunne mærke en besparelse på elregningen samt indkøb af pærer.

- Automatisk tænd / sluk lys i kældere.  
Beboerne er ikke gode til at slukke lyset efter sig, hvorfor dette giver anledning til at få installeret automatisk tænd / sluk lys i kælderene.
- Renovering af varmeanlæg / for bedre afkøling.
- Fortovsfliser + Chikane.  
Fortovene er slidte og fliserne ligger meget skævt. Det er konstateret, at fliserne ligger på 3-5 cm. grus underlag og herefter jord. Dette er alt for lidt. Specielt når vi kører på arealerne med fejmaskine. Der skal som ved nyetablering, ligges stabilgrus og grus.  
I år er der repareret de fliser, hvor der var fare for at beboerne kunne komme til skade samt rundt om nedløbsristende.
- Udskiftning af gulv afløb og nye fliser i kælder nedgange.  
I nr. 305 er der udført flisebelægning. Dette får opgangen til at fremstå helt anderledes. Dette er ikke en hasteopgave.
- Rep af murkroner.  
Murkronerne er knækkede og revnede og trænger til reparation snarest muligt.
- Nye gelændere ved kældernedgange i gavle.  
Gelænderene er rustet og flere steder gået i stykker.
- Udskiftning af opgangs vinduer til termoruder.  
Denne kun for at spare på varmen. Ikke en hastesag.
- Vandmåler i lejligheder.  
Umiddelbart ikke en løsning, som pt. er ligetil grunden pladmangel på gæstetoiletterne ved stirørerne.
- Elevatortårn gulvbelægning.
- Udskiftning af ventilatorer til lydsvage / lavenergi.  
Ved udskiftning af ventilator vil støjgenerne blive reduceret og en besparelse på ca. kr. 2.900,-årligt ved kr. 2,20 i kW afregning pr. stk.
- Efterisolering af træfacade.  
Isoleringen bag træfacaden er mangelfuld.
- Udskiftning af lejligheds hoveddøre 3punkt sikret hvid beboer selv jf. vedtægter.
- Træskur ved opgang 307 males.
- Fællesområde ved legeplads
  - Nye havebænke
  - Grill

- Malerarbejde kældergange
- Nye tage på blok A, B og C  
Om 10 år, skal det forventes, at det gamle tag på blok a,b og c skal udskiftes.

### Øvrige

- Tricktyverier / indbrud  
Der har været 4 indbrud i lejlighederne i år 2013.
- Husfred  
Husfreden er den samme. Det er de samme personer som føler sig generet og varmemesteren forsøger ihærdigt at udøve fligthåndtering. I de fleste sager, viser det sig at det mere er nag, hvorfor konflikten opstår.
- Ulovlig parkering  
Parkeringsforholdene er blevet betydeligt bedre, efter opslag om bodsbetaling.
- Løsgående hunde  
De fleste hunde er i snor. Der er skrevet ud til en beboer i 2013, som herefter har hunden i snor.
- Rengøring og vinduespudsning.  
Rengøringssselskabet Racoon er opsagt pr. 31/12-2013 ifm. Trappevask.  
Racoon vil fortsat foretage vinduespolering som hidtil.
- Elev  
Elev er ansat i 2013 og skal være her i 3½ år.
- Nyt ordensreglement  
Ifm. Den nye affaldshåndtering og øvrige forældede regler, skal der udarbejdes et nyt ordensreglement.
- SMS system  
Som tidligere anmodet om, er der behov for et SMS system, som varslers beboerne ifm. Stormskader, vandskader, indbrud mm.  
Senest stormen den 05/12-2013 havde behovet for at kunne kommunikere til beboerne været bedre, hvis systemet havde været i drift.
- Låsesystem opgangsdøre mv.  
Cylendere bliver hurtigt slidt og der udskiftes ca. 4 om året.
- Nye håndværkere  
Efter ny varmemester, har der været en del udskiftning af håndværkere. Dette skyldes, at Fortbo kan spare ca. 30 % på regningen. De "gamle" håndværkere har gennem årene sat prisen op.
- Stormskader  
Der har været skader på affaldsøer og taget blok A og B. Disse er udbedret.
- Gamle vinduer i leiligheder

En del vinduer hos beboerne trænger til udskiftning grundet mangelfuld vedligeholdelse. De er i så dårlig stand, at vedligeholdelse ikke kan lade sig gøre.

### Afsluttede

- Affaldsøer herunder flisebelægning og belysning.  
Affaldsøerne er afsluttet. Dog med den bemærkning, at det skal vurderes om der skal låger med lås i, da uvedkommende benytter affaldsøerne. Dette indebærer affald på fortovene.
- Lukning af skakter.  
Alle skakterne er blændet. Dog således, at de kan tages i brug igen, hvis Rødovre Kommune vælger at bortskaffe affaldshåndteringen i Kommunen.  
Skakterne er rengjorte.
- Reparation / udskiftning af faldstammer.  
En del faldstammer er blevet repareret / udskiftet. Det anbefales at vi for fremtiden løbende vedligeholder disse, i stedet for at udskifte alle på en gang.
- Reparation af terrasse plader  
Nr. 305A lejl. 3 har fået monteret 8 stk. nye plader. ?
- Skift af koldvandsledninger blob A og B ved gennemtæring mv.
- Vedligeholdelse af varmecentralen.
  - o Nye motorventiler
  - o Nye afløb. Gamle var kalket til.
  - o Afsyring af beholdere
- Udboring af WC faldstamme i krybekælder.
- Udskiftning af fliser på svalegangende.
- Reparationer af betondæk blok B.
- Gelender ved opgangsdøre fra parkeringsplads.
- Nye trapper fra Dorthe Mariehjemmet til opgange ved blok C.
- Indkøb af værktøj / maskiner
- Serviceeftersyn af ventilatorer 3. Sal lejligheder.
- Serviceeftersyn elevatorer.
- Defekt udendørsbelysning.
- Oprydning af grønne områder samt indkøb af ny beplantning.
- Opretning af fliser på gangareal ved brønde.

- Modernisering af legeplads.
- Renovering af badeværelse i varmecentralen.
- Hegn om fællesarealet.  
Der er opsat hegn rundt om hele fællesarealet. Dette har været nødvendigt, idet dagplejer, børn som voksne udefra benytter området, og herefter ødelægger beplantning, lys og møblering. Lågen kan nu kun åbnes og lukkes ved brug af nøgle.
- Opgradering af vaskeriet / nye maskiner.
  - Reetablering af klinkegulv
  - 2 nye vaskemaskiner
  - 1 ny tørretumbler
  - 1 ny slynger
  - Automatisk sæbedoseringssystem
  - Skab til div.
  - Nyt betalingssystem
  - Biomålere udskiftet
  - Trådløst Wifi
  - Opsigelse af Miele abonnement samt TDC telefonlinje i vaskeriet.
- Opsigelse og salg af gl. Containere.
- Ny varmemester / vicevært.
- Skiltning på p plads.  
Opsat skilte ved hver anden lyspæl ved græsareal.
- Udskiftning af ventilationsanlæg 315A.  
Ved udskiftning af ventilator vil støjgenerne blive reduceret og en besparelse på ca. kr. 2.900,-årligt ved kr. 2,20 i kW afregning.
- Modernisering af ejendomskontoret.
  - Vindueskarm
  - Gulv
  - Maling
  - Skabe
- Renovering og vedligeholdelse af toilet ved vaskeriet.
  - Malet
  - Blandingsbatteri
- Velkomstfolder.
- Sikring af opgangs og kælderdøre.  
Alle døre har fået monteret SECU strip. Vi har siden da ikke haft indbrud via dørende.
- Automatisk lystænding i vaskeri, cykelkælder og fællesareal i blok B.

- Afsked med tidligere varmemester.
- Privat overenskomst med ejendoms- og servicefunktionærernes landssammenslutning.

Der har været mange andre småopgaver, men hovedopgaverne er listet ovenfor.

God jul og godt nytår.

Venlig hilsen

Henrik Chr. Kirkestrup  
**Vicevært / Varmemester**  
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo