

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: 2014-00x  
CVR no: 28 20 70 50

Dato 31/12-2014

## Årsrapport fra Ejendomskontoret 2014.

### Igangværende opgaver

- Energimålere  
I 3. Sals lejlighederne bliver der installeret energimålere, i stedet for målere på radiatorerne. Således vil beboerne på 3. Sal blive opkrævet for korrekt forbrug af varme i hele lejligheden. Forventet afsluttet i uge 2/2015.
- Varmecentral  
I varmecentralen mangler vi at installere den nye DANCAT unit. Det forventes at den monteres medio januar 2015.  
Herudover skal reservepumpen udskiftes til en tidsvarende.
- Nedtagning af blødgøringsanlæg  
Blødgøringsanlægget i vaskeriet nedtages og det nye blødgøringsanlæg fra varmecentralen bliver tilført vaskeriet.  
Hermed opnår vi en væsentlig besparelse.
- Faldstammer  
Faldstammer udskiftes løbende efter behov.
- Ejendommens nøgler  
Der er stadig ikke alle, som har afleveret nøgleskema til Ejendomskontoret. Det er stadig primært DATEA's beboere. DATEA har skrevet til deres lejere og vil følge op på dette.
- Dyreregister  
Det er stadig ikke alle, som har afleveret dyreregister til Ejendomskontoret. Det er stadig primært DATEA's beboere. DATEA har skrevet til deres lejere og vil følge op på dette.
- Tekniske vandinstallationer  
Der udskiftes løbende og kun ved ledningsbrud eller synlige skader.

- Udskiftning af udvendig belysning til LED  
Ca. 85 % af alt udendørs belysning er udskiftet til LED inkl. elevatortårnene. Der er monteret 9 W LED istedet for 60 W pærer.
- Istandsættelse af gangen ved vaskeriet  
Gangen i blok B ved vaskeriet er blevet renoveret., sokkel er spartlet, vægge, døre og karme er nymalet. Vi mangler nu kun flisebelægningen, så snart Bestyrelsen giver den fornødne tilladelse iværksættes projektet. Tilbud er hentet og fremsendt bestyrelsen.
- Tagrender  
Alle tagrender på 3. sal på svalegangssiden er rensat. Blok B og C mangler dog stadig altansiden.
- Forebyggende reparation over veluxvinduer 3. sal  
Vi er igang med forebyggende reparation over Veluxvinduerne, dette forventes færdiggjort senest april 2015.
- Zink på 3. sal  
Det har vist sig i blok C, at zinken over Veluxvinduerne på altansiden ved stuerne ikke længere er tætte. Nærmere undersøgelse af dette problem samt udbedring er iværksat.
- Lyskasser  
Lyskasserne skal vedligeholdes ved blok B, og er iværksat.
- Gulvafløb  
Alle gulvafløb ved i kældergange skal udskiftet til nye med højt vandlukkeventil. Dette gøres løbende.

### **Afventende opgaver**

Der henvises til den udarbejdede vedligeholdelsesrapport nr. 1 af den 01. August 2014 fremsendt alle ejere i E/F Fortbo.

### **Øvrige**

- Varme blok B, 3. sal  
Det helt store samtale emne i 2014 har været fra beboerne på 3. Sal i blok B.  
Varmemesteren har haft en stor dialog med beboerne på 3. Sal i blok B, da varmemesteren lukkede for varmen i sommerperioden.

Beboerne var frustrerede da den tidligere varmemester aldrig havde slukket for deres varme. Deres største bekymring var og er stadig, at de ikke har gulvvarme på badeværelset om sommeren.

Varmemesteren har forsøgt, at holde en god dialog, men uanset hvilken begrundelse eller årsag til hvorfor der lukkes, vil beboerne bare have varme i deres badeværelsesgulv. Varmemesteren har nævnt dette for bestyrelsen og bestyrelsen har fastholdt at varmen på 3. Sal skal følge resten af Fortbo.

Beboerne har efterfølgende stillet sig uforstående og fortsætter deres dialog med varmemesteren.

Efter varmen nu er tændt, og termostaterne er udskiftet og centralvarmen er installeret og programmeret, har beboerne på 3. Sal i blok B, nu et nyt problem. De kan ikke leve med kun 23 – 25 graders varme i oktober måned. Andre vil bare have det varmere og mener ikke varmemesteren skal blande sig i hvor meget varme der skal leveres. Dette på trods af at varmemesteren har meddelt, at får vi kun f.eks. 50 grader varmt vand, så kan varmemesteren ikke levere mere varme.

I de lejligheder varmemesteren har besøgt, har beboerne alle sammen haft badeværelsesdøren stående åben. Dette medvirker til forøget varmeregning for alle Fortbo's beboere og manglende varme i selve badeværelset.

Herudover har det kunne konstateres i alle tilfælde, hvor der har været manglende varme, at der ikke var udluftet i lejlighedens interne radiatorer, termostaten ikke sad korrekt eller stiften bag termostaten ikke kunne lukke op for varmen.

Der er også konstateret at 2 beboere kun havde 17 grader, men at radiatorerne ikke var tændt, og de 2 som var tændt stod der en sofa op foran.

Formanden har lovet beboerne på 3. sal, at der indkaldes til et beboermøde forud for generalforsamlingen.

- Tricktyveri / indbrud / Hærværk

Efter montering af Secustrip på samtlige indgangsdøre og kælderdøre har der ikke været indbrud i følge af opbrækkede døre. Desværre har der været 1 indbrud i nr. 315. Dette indbrud skyldes udelukkende, at der stadig er nogen, som lukker hoveddørene op for uvedkommende.

En del pærer, vinduer er ødelagt. Der har ligeledes været tegnet med grafitti 5 gange forskellige steder på matriklen.

- Hashhandel

Der har været en del hashhandel ved E/F Forto, hvilket har resulteret i utrykthed for mange beboere. E/F Forto har derfor etableret mere belysning som beskrevet under afsluttende. Dette har dog bevirket, at hashhandlen mere eller mindre er forsvundet.

- Husfred

2 husstande har desværre måtte skille sig af med deres hund, da hundene var til gene for deres naboer.

- Ulovlig parkering

Der har været en del beboere, med indregistrerede erhvervskøretøjer, som har holdt parkeret i strid med lokalplanen, og endivere været til gene for de øvrige beboere. Det har været

nødvendigt at påtale disse beboere, og de har efterfølgende fjernet køretøjerne.

- Løsgående hunde og dennes efterladenskaber.  
Der er stadig en del beboere og pårørende, som lufter sine hunde uden snor, og i særlig grad ikke fjerner hundens efterladenskaber. Der er også beboere som kun lufter hunden foran opgangsdørene og ligeledes i opgangene. Dette er til stor gene for alle.
- Rengøring og vinduespolering  
Den primære rengøring af trappeopgange, elevatorårne mm. udføres af Ejendomskontoret. Der er i perioder hvor Racoon stadig bistår. Dette ved ferieafløsning mv.
- Elev
- SMS system  
Der er med succes etableret en SMS ordning, hvor Ejendomskontoret kan udsende SMS ifm. f.eks. vandskader, tyveri mm. SMS systemet er blevet flittigt brugt og taget godt imod. En del mangler stadig, at tilmelde sig ordningen og kan få hjælp af Ejendomskontoret.
- Vinduer i lejlighederne  
Der har været en stor udskiftning af vinduer i 2014. Ikke alle husker at konsultere Ejendomskontoret før udskiftning, hvilken i værste tilfælde kan medføre ekstra omkostninger, hvis udskiftningen ikke foretages efter gældende regler.  
  
Der er stadig en del vinduer, som ikke længere kan vedligeholdes og trænger til udskiftning.
- Vaskeriet  
Vaskeriet trænger til at blive malet. Ejendomskontoret håber at kunne udføre dette i foråret 2015. Det nye sæbedoseringsanlæg og betalingssystem virker optimalt, og faktureringsystemet via DEAS ser nu ud til at fungere optimalt.

## **Afsluttede opgaver**

- Asfaltering af Juelsmindevej  
Ny slidbane på Juelsmindevej er udført og Juelsmindevej fremstår nu som ny.
- Lapning af huller på parkeringsareal.  
Hullerne på parkeringsarealet er udbedret.
- Udluftning i elevatorårne  
Der er lavet automatisk udluftningsriste i de 3 elevatorårne. Dette for bedre afkøling og cirkulation i elevatorårnene.
- Udskiftning af gulvafløb  
Alle gulvafløb ved kældernedgange er udskiftet til ny med højt vandlukkeventil.

- Faldstammer  
Der er udskiftet 7 faldstammer i kældergangen til midterlejlighederne. Dog mangler faldstammerne i selve krybekælderen.  
  
Der har været udskiftet 2 komplette faldstammer fra kælder til 2. Sal  
  
Der er udskiftet 2 komplette faldstammer i kælderrum.  
  
Herudover har der været en del småreparationer i lejlighederne med hensyn til vandlåse.
- Koldtvandsledninger  
Koldtvandsledningerne udskiftes når behovet opstår og der har været 8 skader i 2014.
- Forsikringsskader  
Der har været en del forsikringsskader i 2014. Ikke alle er dækket af forsikringen og andre har forsikringen kun dækket noget af. Pt. har vi stadig et udestående med Alm. Brand, som Willis og bestyrelsen har fået overdraget.
- Vindue ejendomskontoret  
1. stk. utæt vindue er udskiftet på Ejendomskontoret.
- Indkøb af maskiner / værktøj  
Det har været nødvendigt at indkøbe en ny græsklipper, da den græsklipper vi havde forårsaget væsentlig rygsmerte.
- Serviceeftersyn af elevatorer  
Service af elevatorerne er foretaget i december, og 2 af elevatorerne skal have nye bremser. Disse udskiftes i det nye år.
- Serviceeftersyn vaskemaskiner / tørretumpler  
Service af vaskemaskinerne og tørretumpler er udført og vi står med en udskiftning af den sidste tørretumpler.
- Serviceeftersyn / udskiftning af ventilatorer  
Der er foretaget serviceeftersyn af ventilatorer, og i samme forbindelse er 1. Stk. udskiftet ved nr. 305A lejl. 6. Der er 3 øvrige ventilatorer som står til udskiftning.
- Oprydning af grønne områder samt indkøb af ny beplantning  
Oprydning af grønne områder er udført, der er købt ny beplantning til de steder, hvor cykelstativerne er lavet. Endvidere er alle roserne blevet beskåret og der er udlagt flies i bedende.
- Belysning på matriklen  
Der er blevet installeret LED lys i samtlige gavle og ved cykelstativerne. Der er ligeledes installeret LED lys på legepladsen og på grusparkeringsarealet.

Årsagen til den meget belysning skyldes den omtalte Hashhandel

som har foregået på matriklen. Det ser ud til at have haft sin virkning, da hashhandlen nu ikke længere er på matriklen.

- Renovering af varmecentral

Varmecentralen har fået installeret nyt blødgøringsanlæg. Blødgøringsanlæg har mange anvendelsesmuligheder og forhindrer kalkbelægninger i installationer og tekniske anlæg. Blødgøringsanlæg kan anvendes til teknisk vand og varmt brugsvand for at få kalkfrit vand.

Blødgøringsanlæg installeret juni 2014.

Følere er udskiftet for udetemperatur for Blok B, 3. Sal.

- Udvidelse af redskabsskur for salt og maskinpark.

Redskabsskuret ved nr. 307, er blevet udvidet med få m<sup>2</sup>, således salt til blødgøringsanlægget, salt for saltning kunne blive opbevaret. Skuret inkl. det gamle skur forventes malet sommeren 2015.

- Affaldsøer

Der er indkøbt og monteret skilte ved alle containere i affaldsøerne og på affaldsgården. Dette for at forbedre sorteringen fra beboerne og ligeledes at containerne står samme sted, hver gang skrealdemanden har tømt dem.

- Gavle på taget mod vest

Der er monteret zinkkanter i gavlene mod vest på 3.sal. I kraftig blæsevej har taget flere gange taget skade idet pladerne ikke har været monteret og fastspændt. Pladerne burde nu blive liggende i kraftig blæsevej.

- Vandskader på 3. sal

Der har været 2 vandskader fra varmtvandsrørerne i blok B. Skader som har været meget omfattende, og har krævet et opbrækket guld i en af lejlighederne samt destruktiv adskillelse af facaden under svalegangen. Der skal i denne forbindelse holdes tæt øje med vandforsyningen fremadrettet.

- Vandskader øvrige

Der har været en del vandskader i Fortbo, som desværre også er gået ud over de underliggende beboere

- Vaskeriet

Vaskeriet har fået ny hoveddør og fået monteret automatisk dørlukkefunktion.

- Udskiftning af ventilationsanlæg

1. Stk. udskiftet ved nr. 305A lejl. 6

- MC Parkeringsareal

2. Stk. MC parkeringspladser med flisebekægning er på baggrund af stigende MC'er i Fortbo blevet etableret. Der er etableret 1. Stk. MC parkeringsplads ved nr. 301 med plads til 2 MC'er og 1. Stk. Ved nr. 323A med plads til 4 MC'er.

- Cykelparkering  
På sidste generalforsamling blev det besluttet, at cykler ikke længere måtte opholde sig på fortovende langs med bygningerne. Der er derfor etableret cykelparkering med flisebelægning og cykelstativer 7 forskellige steder i Fortbo med plads til i alt 110 cykler.
- Knallert parkering  
Der er ved trappetårn nr. 323A etableret 5 stk. knallert parkering med flisebelægning.
- Beboermøde  
Der blev den 21. oktober 2014 afholdt beboermøde for samtlige beboere i E/F Fortbo.  
Nyt ordensregel blev vedtaget og samtlige beboere er nu undelagt samme ordensreglement.
- Værksted ved Ejendomskontoret  
Ejendomskontorets værksted er nu renoveret og døren flyttet fra cykelkælderen til overfor Ejendomskontoret.
- Forureningssagen  
Forureningssagen er nu lagt om længe kortlagt og samtlige ejere har fået brev fra Rødovre Kommune. Ingen beboere har gjort indsigelser imod afgørelsen.
- Automatisk tænd / sluk lys i cykelkældre.  
Alle cykelkældre har nu fået installeret automatisk lystænding.
- Dørtelefoner 3. Sal / elevatortårn  
De 3 elevatortårne har fået installeret nye telefonanlæg og fået nye navneskilte lig med resten af beboerne i E/F Fortbo.
- Vedligeholdelsesplan  
Varmemesteren har i 2014 udført en vedligeholdelsesplan til bestyrelsen. Vedligeholdelsesplanen er et værktøj, der som udgangspunkt skal informere og hjælpe bestyrelsen med at varetage opgaven med at sikre foreningens største aktiv - ejendommen og dens almene vedligeholdelse.  
  
Vedligeholdelsesplanen sikrer det nødvendige overblik over ejendommens vedligeholdelsestilstand, og præsenterer konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for, at ejendommen forekommer vel vedligeholdt og lever op til gældende lovgivning.  
  
Vedligeholdelsesplanen kan være med til at give et langsigtet økonomisk overblik over ejendommens kommende vedligeholdelsesarbejder og et budget kan laves over en årrække på f.eks. 10 år, således at foreningen får mulighed for økonomisk planlægning herefter.

Vedligeholdelsesplanen er udsendt alle ejere i E/FFortbo.

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