

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo

Rødovrevej 301 - 323

2610 Rødovre

Denmark

Phone + 45 36 70 69 89

E-mail ejendomskontoret@fortbo.dk

Web www.fortbo.dk

Ref. no:

CVR no: 28 20 70 50

Dato 31/01-2016

Årsrapport fra Ejendomskontoret 2015.

Årsrapporten udarbejdes til bestyrelsen for perioden 01. Marts 2015 – 01. Marts 2016 og er en rapport udvisende de større arbejder, udfordringer mm. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har haft. Bestyrelsen vil kunne benytte rapporten i fm. beretningen til generalforsamlingen.

Igangværende opgaver

- **Nedtagning af blødgøringsanlæg**
Blødgøringsanlægget i vaskeriet nedtages og det nye blødgøringsanlæg fra varmecentralen bliver tilført vaskeriet. Hermed opnår vi en væsentlig besparelse på service og vedligeholdelse.
- **Faldstammer**
Faldstammer udskiftes løbende efter behov pt. efter gennemgang af lejlighederne står 17 stk. faldstammer til udskiftning.
- **Vandlåse / gulv afløb**
Ejernes med undtagelse af 3. Sals lejlighederne's vandlåse og gulv afløb trænger til udskiftning. Der foretages løbende påbud og udskiftning af disse pga. synlige tæring og afløb, som ikke kan lede vandet væk hurtigt nok. Desværre har der været flere vandskader i lejligheder og omkringliggende. Det anbefales, at ejerne snarest får udskiftet deres gulv afløb og vandlåse. Ejendomskontoret skal i denne forbindelse gøre opmærksom på, at dette indgreb på Ejerlejlighedsforeningens afdelinger skal foretages af Ejerlejlighedsforeningens interne håndværkere.
- **Gennemgang af lejligheder**
På baggrund af en forhøjelse med 100 % i ejendomsforsikring iværksatte Ejendomskontoret i november 2015 en gennemgang af samtlige lejligheder, idet der ved adskillige tilfælde har været vandskader mv. herudover konstateret ulovlige installationer.

Ejendomskontoret udfærdigede herefter en komplet besigtigelsesrapport og fremsendte denne til ejerne af lejlighederne.

Status:

- 12 emhætter stadig tilsluttet ventilationssystemet.
- 42 lejligheder mangler anemostater.
- 3 stk. utætte vandlåse.
- 6 stk. utætte bøjninger på intern vandledning.
- 0 stk. utætte vandforsyningsledninger (ejerforeningens)
- 17 stk. utætte / tæret faldstammer (ejerforeningens)
- 3 stk. tæret ventiler på 3. sal
- 13 lejligheder har skult rør og faldstammer - Ikke kontrolleret.

De lejligheder, som havde fejl / mangler mm. modtog påbud.

I skrivende stund mangler 38 lejligheder at få foretaget / afsluttet deres påbud. 18 lejligheder har allerede en aftale med håndværkere, men de resterende 20 har indtil videre forholdt sig passive.

- **Hovedrengøring af trappeopgange**

De 12 opgange har efter istandsættelsen for ca. 8 år siden behov for en grundig hovedrengøring. Ejerlejlighedsforeningens rengøringsselskab Racoon, har udført hovedrengøring i nr. 309, og opgangen står 90 % som var den nymalet. Beboerne er meget tilfredse med resultatet. pris pr. opgang er 4.000 ex. moms.

Det anbefales af opgangene hovedrengøres og den totale pris er kr. 60.000 inkl. moms.

- **Michael Tabizi 323A lejl. 1**

Der er en verserende retsag i forbindelse med mangelfuld vedligeholdelse. Der er pt. intet nyt herom.

- **Udskiftning af ventilationer på taget**

Der blev i 2015 udskiftet 2. stk. ventilationer. I alt er nu 4 stk. udskiftet og der skal i 2016 udskiftes yderligere 3. stk.

- **Facademaling**

Ejendomskontoret har indhentet tilbud på slibning, grunding og maling af Nordsidens facader herunder udskiftning og isolering af brystninger på sydsiderne mellem 1V lejlighedernes vinduer. Tilbuddet er fra Malermester Viggo Feiveille er accepteret og projektet påbegyndes i maj 2016, medmindre vejret er en forhindring.

I samme forbindelse er der udfærdiget et tilbud til ejerne, med henblik på at få malet ejernes vinduer. Ved accept af dette tilbud, vil ejerne opnå en betydelig besparelse, og Ejerlejlighedsforeningens facader vil fremstå ens som lokalplanen foreskriver.

Prisen er kr. 185.000,00 inkl. moms

Det forventes, at arbejdet kan udføres mellem 5-6 uger mht. facaderne.

- **Udskiftning af facadeplader – Svalegang blok B på Svalegangen**

Der er foretaget udskiftning af facadeplader ved lejl. 8,9 og 10 på svalegangen i Blok B.

- **Udskiftning / isolering af brøstninger i 1V lejlighederne**

Som beskrevet under facademaling, vil brøstningerne blive udskiftet og der vil blive isoleret i fm. maling af facaderne.

- **Pudsning og maling af kældergangen i blok B**

Som tidligere nævnt, foretager personalet løbende vedligeholdelse af kældergange i vinterperioden, hvis tiden er til det. I år har personalet spartlet, malet og vedligeholdt kældergangen i blok B.

- **Udskiftning af gelænder på 3 sal**

Der er indhentet tilbud på udskiftning af gelænder på svalegangen i Blok A, B og C. Prisen er kr. 362,5 inkl. moms pr. løbende meter. I alt kr. 100.000,- Projektet er udskudt til 2017 grundet større vedligeholdelse på vores vandforsyningsrør i blok B.

Ejerne på 3. sal har i samme forbindelse modtaget et særskilt tilbud, og der er 8 lejligheder som har accepteret tilbuddet. De vil få udskiftet deres i 2016 efter nærmere aftale med entreprenøren.

- **Tilbud på sikkerhedsdør**

Ejendomskontoret har udsendt materiale ud i fm. sikkerhedsdøre til beboerne. Tilbuddet er ganske frit, og ingen tvang.

- **Udskiftning af vinduer vaskeriet**

Vaskeriet har fået udskiftet 1 stk. vindue og resten vil blive udskiftet i 2017.

- **Tekniske vandinstallationer**

Der udskiftes løbende og kun ved ledningsbrud eller synlige skader. Blok B får udskiftet alle vandrette vandledninger foråret 2016.

- **Udskiftning af udvendig belysning til LED**

Ca. 95 % 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.

- **Lyskasser**

Lyskasserne skal vedligeholdes ved blok B.

- **Gulvafløb**
Alle gulvafløb ved i kældergange skal udskiftet til nye med højt vandlukkeventil. Dette gøres løbende.
- **Nedskæring af træer mod Rødovrevej**
Beskæring af de efterhånden høje træer mod Rødovrevej er udsat til foråret 2017.

Afventende opgaver

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

Øvrige

- **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. 301. Dette indbrud skyldes udelukkende, at en beboer lukkede tyvene ind.

En del pærer, vinduer er ødelagt. Der har ligeledes været tegnet med grafitti 3 gange forskellige steder på matriklen. Efter opsætning af kameraer, hegn og låge mod naboejendommen har vi ikke haft hærværk, salg af stoffer mv.

- **Vaskeriet**
Vaskeriet er i skrivende stund under vedligeholdelse. Loft, vægge spartles og males. Rør, rørkasser og div. bliver malet.

Det nye sæbedoseringsanlæg og betalingssystem virker optimalt, og faktureringsystemet via DEAS ser nu ud til at fungere optimalt.

- **Forsikring**
I forbindelse med opsigelsen af bygningsforsikringen, blev der gentegnet en ny forsikring hos Alm. Brand. Prisen steg med 100 % til kr. årligt 160.000,-

Herudover fik vi tegnet en udvidet vandskade forsikring, som desværre på baggrunden af Tabrizi 323A lejl. 1 sagen blev opsagt.

I denne forbindelse foretog Ejendomskontoret en genforhandling direkte med Alm. Brand uden om foreningens mægler Willis. Efter intense forhandlinger blev opsigelsen trukket tilbage.

Hertil skal det nævnes, at den væsentligste årsag til, at vi bibeholdt den udvidende vandskadeforsikring, skyldes de mange tiltag Ejendomskontoret foretager sig mht. gennemgang af lejligheder og større vedligeholdelser på ejendommens tekniske anlæg.

Afsluttede opgaver

- **Tagrender**
Alle tagrender på 3. sal på svalegangssiden er rensset inkl. sydsiderne. En ejer i blok C har dog modsat sig reparation / vedligeholdelse. Ejeren er gjort bekendt med risiko og ansvar for evt. følgeskader
- **Forebyggende reparation over veluxvinduer 3. sal**
Reparation over samtlige veluxvinduer på 3 sal er nu afsluttet, med undtagelse af Mogens Andersen 323A, lejl. 7. Mogens Andersen er gjort bekendt med, at evt. følgeskader vil være på lejlighedens ansvar og ikke Ejerlejlighedsforeningens idet han har nægtet adgang.
- **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.
- **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.
- **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.
- **Nye borde, stole, bænke og griller på fællesområderne**
Efter montering af kamera, belysning og lukning af fællesområdet, er der indkøbt nye bænke, stole og 2 griller efter ønske fra adskillige beboere. Der har ikke i 2015 været øvet hærværk på disse. Tiltagende ser ud til at have fungeret efter henseende.
- **Hegn på legepladsen mod Juelsmindevej**
Hegnet rundt om fællesarealet mod Juelsmindevej er i 2015 opsat, og fællesområdet er nu afspærret hele vejen rundt.
- **Beplantning af hæk**
Flere steder på matriklen, er der plantet ny hæk, bl.a efter nedtagning af gamle stier.
- **Hegn mod Dorte Mariehjemmet samt låge**

Som nævnt på sidste års generalforsamling, var der stemning for at etablere en låge og hegn mod Dorthe Mariehjemmet.

I 2015 blev der opsat en låge og hegn på 50 % af området. De resterende 50 % bliver udført i 2016.

Opsætning af lågen har medført, at vi ikke siden lågens opførelse har haft hærværk, salg af narkotika ds.

- **Opgravede træer i rosenbed**

I rosenbedene langs med Bygningerne har der med tiden plantet sig div. små træer ds. Ejendomskontoret har ved blok A fjernet disse med en gravemaskine. En gravemaskine som blev lånt omkostningsfrit.

I 2016, vil Ejendomskontoret grave de resterende træer mv. op ved blok B og C.

- **Etablering af P-pladser ved nr. 305A**

Ved opgang 305A elevatorårn, er der etableret 2 nye parkeringspladser. Dette ved at fjerne den gamle nedgang til affaldsøen. Flere beboere har tilkendegivet, at de ønsker parkeringspladsen udvidet ved Blok A, på baggrund af det stigende antal køretøjer, som holder parkeret dagligt.

- I årets løb har der været 2 ansøgninger om reserverede handicapparkering parkeringspladser. De gældende regler for at opnå en sådan plads er, at den anskaffede bil skal være anskaffet på de såkaldte grønne vilkår, som kan sidestilles med den tidligere ordning med invalideskilte. Sidstnævnte skilte findes ikke længere. En enkelt af de 2 ansøgere opfyldte kravene, men den anden gjorde ikke og fik derfor afslag.

- **Cykelparkeringspladser**

Der er udvidet med 20 cykelparkeringspladser.

- **Cykelrum 307**

Cykelrummet ved nr. 307, er istandsat af personalet. Væggene er spartlet, loft og vægge er blevet malet.

- **Skur malet mod Rødovrevej**

Det nyrenoverede skur mod Rødovrevej, er blevet malet og taget vasket ned.

- **Gang ved vaskeriet**

Gangen ved vaskeriet er blevet spartlet, malet og endvidere opsat motiver til stor glæde for de beboere, som benytter vaskeriet.

- **Vandmålere**

Som nævnt på generalforsamlingen sidste år, har vi gennemført opsætning af vandmålere i samtlige ejerlejligheder.

Efter opsætning, er der mindst udskiftet 28 toiletter i lejlighederne. Dette kan allerede ses på det totale forbrug af vandforbruget på ejendommen.

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo lever derfor nu op til de lovkrav, som er i vandforsyningsloven.

- **4 stk. Grundfoss pumper**

Samtlige Grundfoss pumper til 3 sal og hovedpumpen til de øvrige lejligheder er udskiftet i 2015.

Dette giver en væsentlig besparelse på driften samtidig med bedre justering af varmekonsumet.

- **8 stk. Cirkulationspumper**

Cirkulationspumperne har i mange år været defekte, eller helt afmonteret. De er nu udskiftet og cirkulationen på det varme vand er forbedret.

- **Vandskader**

Der har været 6 vandskader i årets løb. Alle sammen med skader til følge i de omkring liggende lejligheder. Desværre skyldes alle vandskaderne manglende vedligeholdelse fra enkeltstående ejere.

Vi håber med gennemgang af lejlighederne, at vi minimere vandskaderne fremadrettet.

- **Nye vinduer ejendomskontoret og delvist vaskeriet.**

Ejendomskontoret og 1. stk. vindue i vaskeriet er udskiftet pga. utæthed.

- **Julebelysning**

I 2015 har Ejendomskontoret indkøbt og opsat flere julebelysninger på matriklen. De fleste beboere har ydret glæde og positiv stemning for dette tiltag.

- **6 opgange har fået udskiftet cylendere**

Igen i år har det pga. slidtage været nødvendigt at udskifte cylendere.

- **1. Ny tørretumbler**

Vaskeriet har fået ny tørretumbler. Vaskeriet fremstår nu med 4 stk. nye vaskemaskiner og 2 nye tørretumblere.

- **2 nye dørtelefonanlæg**

Der er installeret 2 nye komplette dørtelefonanlæg. nr. 311 og 323.

- **1. Hjertestarter**

Efter vedtagelsen af forslaget om opsætning af hjertestarter, er denne monteret. Vi håber selvfølgelig at der ikke må blive brug for hjertestarterne, men hvis situationen skulle opstå, vil der være mulighed for at yde en afgørende førstehjælp og dermed øge muligheden for overlevelse betydeligt i tilfælde af et hjertestop.

- **Data – Administrea**
Ejendomsselskabet, som ejer de 18 restlejligheder, har valgt at opsigte administrationsaftalen med Datea, og overflytte administrationen af deres ejendomsportefølje til et nyt selskab, som hedder Administrea.
- **Internethastighed**
Ejendomskontoret har forlænget og forhandlet sig til en bedre aftale med Dansk Kabel TV om opgradering og billigere internet hastighed.
- **Ny medarbejder / Farvel til Lars**
Vores elev siden august 2013 Lars er færdig med sin uddannelse til oktober 2016. I den anledning er der prøveansat en resurseperson stillet til rådighed og lønnet af Rødovre kommune. Efter endt prøvetid eller efter en prøvetids forlængelse vi bestyrelsen tage stilling til en evt. permanent ansættelse, hvilket anses for nødvendigt for at kunne imødekomme kravene til ejendommens fortsatte drift og udvikling.
- **Automatisk lys i opgang 309 og cykelkældre**
Som en test har beboerne i opgang 309 fået automatisk belysning i opgangen. Dette har været til stor glæde og gavn for beboerne og det forventes, at vi med tiden også udskifter i de øvrige opgange.
- **Ny sneslynge**
Ejendomskontoret har indkøbt en egnet maskine, der kan fjerne selv tung sne, men den støjer noget mere.
- **5 Gulvfløb i blok B udskiftet**
Der er blevet udskiftet 5 stk. gulvfløb i blok B.

I skrivende stund mangler der at blive udskiftet 4 stk. Disse udskiftes i 2017.
- **Salg af lejligheder**
Der er i 2015 blevet solgt 11 lejligheder.

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

Venlig hilsen

Henrik Chr. Kirkestrup

Ejendomsinspektør
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo