

Kære medlemmer af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo,

Ejendomsinspektørens årsrapport er en rapport vedr. ejendomsinspektørens- og ejendomskontorets vigtigste tiltag i perioden siden sidste år.

Rapporten er ikke altomfattende, men medtager de vigtigste opgaver, beslutninger og prioriteringer, der i årets løb er taget, og samtidig er en konsekvens af beskrivelserne i ejendommens tilstandsrapport.

Rapporten er ment som en lang række oplysninger til interesserede ejere, som på denne måde får mulighed for at følge med i ejendommens løbende forbedringer og afhjælpning af presserende opgaver.

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo, har ikke tidligere bragt så detaljerede oplysninger, og jeg må derfor med stor glæde hilse dette initiativ velkomment.

Jeg håber samtidig, at de – som efterspørger mere information – vil læse hvad der skrives, og alle er naturligvis velkommen til at stille supplerende spørgsmål.

Selve rapporten kan læses på hjemmesiden og udsendes hermed sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling i marts 2018.

Pbv

Allan Kirkestrup

Foreningsformand

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo
Att.: Bestyrelsen



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: 2017/2018
CVR no: 28 20 70 50

Dato 12/02-2018

*Denne årsrapport udsendes til medlemmerne til **INTERNT BRUG** sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen 2018.*

Årsrapport fra Ejendomskontoret 2017/2018.

Årsrapporten udarbejdes til bestyrelsen for perioden 01. februar 2017 – 01. februar 2018, og er en rapport udvisende de større arbejder, udfordringer mm. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har haft.

Forud for årsrapporten er der udsendt en udførlig rapport, tilsendt bestyrelsen forud for hvert bestyrelsesmøde, kaldet pkt. X til bestyrelsesmødet. Disse danner bla. grundlag for denne rapport.

Bestyrelsen vil kunne benytte rapporten i fm. beretningen til generalforsamlingen.

Igangværende opgaver:

- **Varmt vandtilførsel til vaskerimaskinerne.**
De 4 vaskerimaskiner får i dag kun tilført koldt vand. Vi bruger enorme ressourcer på at varme vandet op. Ved tilførsel af direkte varmt vand, vil vi kunne reducere strømforbruget væsentligt og dermed fortsætte med lave vaskepriser.
- **Ny vaskemaskine.**
Det er planlagt, at der kommer en større vaskemaskine i vaskeriet. Vaskemaskinen vil være større end de nuværende, og vil bla. kunne vaske dyner, tæpper dsl. De nuværende maskiner kan kun vaske tøj.

- **Faldstammer**

Som alle er bekendt med, trænger samtlige faldstammer til udskiftning. Ikke kun i kældergange og kælderrum, men også i lejlighederne. Dog med undtagelse af 3. sals lejlighederne.

Faldstammerne i kældergange og kælderrum udskiftes løbende efter behov. Beboere, som har et kælderrum, opfordres til at kontakte Ejendomskontoret, hvis og når de ser en evt. utæthed.

Faldstammerne i lejlighederne vil ligeledes blive udskiftet løbende i fm. udskiftning af vand stigstrengene (De lodrette)

- **Vandlåse / gulvafløb**

Vandlåse og gulvafløb i lejlighederne, med undtagelse af 3. sals, er slidte, og vi har de seneste år set flere vandskader. Vi anbefaler, at alle snarest får udskiftet deres gulvafløb, og i denne forbindelse får udskiftet til et gulvafløb med indbygget vandlås. Dermed opnås der en besparelse på vandlåsen, og underboen slipper for at have denne siddende i loftet.

I forbindelse med udskiftning af gulvafløb og vandlåse, skal Ejendomskontoret kontaktes og Ejerlejlighedsforeningens blikkenslager skal benyttes.

Udskiftningen er, jf. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo vedtægter, for ejers egen regning.

- **Udskiftning af energibesparende ventilatorer på taget**

I 2018 vil der blive udskiftet yderligere 3. stk. energivenlige ventilatorer på taget. Prisen andrager i alt kr. 75.000 ex. moms. Det er planlagt, at ventilationerne udskiftes i april, juli og september.

Det er de ventilatorer som trænger mest, der vil blive udskiftet.

- **Nedvaskning af tagene**

Vi har i 2016 lavet et forsøg med nedvaskning af taget på blok B. Resultatet var ovenud tilfredsstillende, hvorfor Racoon Rengøring i 2017 skulle nedvaske alle 3 tage.

Desværre har det vist sig, at Racoon ikke kunne udføre denne opgave af sikkerhedsmæssige årsager.

Ejendomskontoret er pt. i gang med at finde en løsning.

- **Stævning af ejeren, 315A – 3 sal lejl. 5**

Som bekendt, verserer der en sag om tilladelse til dyreophold.

Så længe sagen kører i retten, kan vi ikke udtale os om sagen.

Vi kan dog nævne, at det eneste Ejerlejlighedsforeningen Fortbo kræver er, at ejeren udfylder og overholder de gældende regler om dyreophold, ordensregler og vedtægter, som er vedtaget på en generalforsamling af medlemmerne. Ejeren vil ikke tillade, at det er en bestyrelse, der kan inddrage en tilladelse, men mener, at det er en generalforsamling, som skal beslutte dette.

- **Facader**

Beton facaderne (grå) og listerne under svalegangen trænger til at blive malet. Ejendomsfunktionærerne vil, om muligt få malet disse i 2018/2019. Omkostningerne for dette vil udelukkende være materialeomkostninger og leje af lift.

Der er indhentet tilbud på kr. 320.000 ex. moms.

- **Udskiftning af facadeplader på svalegange**

I blok B på svalegangen 3. sal er der udskiftet facadeplader. Facadepladerne vil blive udskiftet efter behov på svalegangene.

- **Pudsning og maling af C inkl. cykelkældre**

Ejendomsfunktionærerne istandsætter kældergange, rum og cykelkældre. Vægge spartles og males. Gulve vil med tiden blive behandlet med epoxy, som alle repos også har fået lavet.

- **Udskiftning af vinduer vaskeriet**

Resten af vinduerne i vaskeriet vil blive udskiftet i 2018/2019 til lavenergi fra Outline med farven ral 9010. Prisen andrager kr. 47.000,- inkl. moms

- **Udskiftning af vinduer bestyrelseslokale og værksted**
Udskiftning af vinduer vil finde sted i år 2019 / 2020 til lavenergi fra Outline med farven ral 9010. Prisen andrager kr. 27.000,- inkl. moms

- **Udskiftning af udvendig belysning svalegang blok C**
Ejendomskontoret mangler nu kun at udskifte pærerne i blok C, 3. Sal på svalegangen til LED. Pærerne forventes at blive udskiftet medio 2018. Der har været problemer med at få leveret disse typer, hvorfor det ikke blev gjort i 2017.

- **Lyskasser ved blok B i rosenbed**
De 2 lyskasser i rosenbedet ved blok B skal have nye tildækninger. Tildækningerne indkøbes sommer 2018. Pris kr. 5.000,- ex. moms.

- **Gulv afløb i kældergange**
Gulv afløb i kældergangene bliver løbende udskiftet til Keller afløb. Årsagen til udskiftningen skyldes de mange vandskader vi har haft i kældere ved massivt regnvejr. Med de nye afløb, vil vandet blive ledt videre til andre steder uden for Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

- **Forsikring**
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo forsikringspolice steg med 100 % for 3 år siden på baggrund af en forhøjet skadesstatistik. Ejendomsinspektøren vil på baggrund af de tiltag Ejendomskontoret har foretaget de sidste 3 år, lave en udbudsrunde til august 2018 med forsikringsselskaberne. Vi er i skrivende stund i gang med at forhandle.

- **Udskiftning af trykforøger i varmecentralen**
I varmecentralen skal vi have udskiftet den gamle trykforøger. Trykforøgeren konverteres til Grundfos Hydro Solo E CRE 10-3 HQQE. Indkøbsprisen er kr. 22.514 ex. moms. Via formandens personalekonto vil denne kunne blive indkøbt til kr. 18.188 ex moms.

- **Etablering af parkeringsplads ved blok A og fjernelse af olietank.**

Der henlægges pt. til dette projekt og vi afventer.

- **Automatisk lys i trappeopgange**

Der er lavet et forsøg med automatisk lystænding i trappeopgang 309. Beboerne har været yderst tilfredse med denne løsning. Ejendomskontoret arbejder videre med planen om, at få dette etableret i de resterende 11 opgange. Dog er dette pt. udsat til 2019 / 2020.

- **Udskiftning af telefonanlæg**

Vores dørtelefonanlæg er forældet og går ofte i stykker. Vi har derfor besluttet at udskifte dem efter behov.

Vi har i alt 15 anlæg og vi har udskiftet 12 stk. de seneste 3 år.

Pris pr. anlæg kr. 5.000 inkl. moms

- **Montering af anemostater (luftdyser) i lejlighederne 40 stk. i alt**

Efter gennemgang af lejlighederne i december 2015, og efterfølgende inspektionsbesøg af virksomheden BS aircon i 2016, er Ejendomskontoret i gang med skrivelser til de berørte 40 lejligheder, som skal have monteret de lovpligtige anemostater. Ejendomskontoret forventer at skrivelserne udsendes senest medio april, og arbejdet kan iværksættes til september 2017. (udskudt)

Vedr. økonomien, er det de enkelte ejerlejlighedsejere, som selv skal afholde udgifterne jf. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo vedtægter.

Da ikke alle beboere / ejere er så hjælpsomme, er vi ikke kommet i gang med dette projekt endnu.

Desværre er projektet udskudt, da enkelte beboere ikke er klar.

- **Pudsning / udskiftning af mursten ved murkroner under svalegang**

Murkronerne, under svalegangen på 3. sal skal vedligeholdes, idet de med tiden er ikke eksisterende.

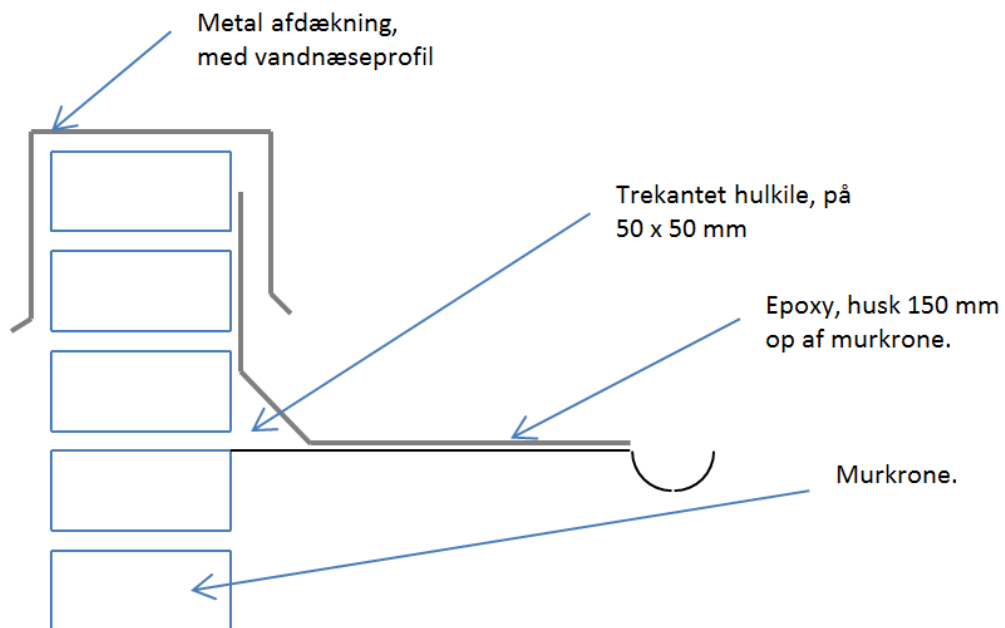
Der findes 2 løsninger:

Løsning 1 indebærer epoxybehandling og løsning 2 indebærer tagpap, med metalafdækning.

Beskadigede mursten i murkronerne skal udskiftes, da fugten stadig sidder i dem, og vil frostsprænge.

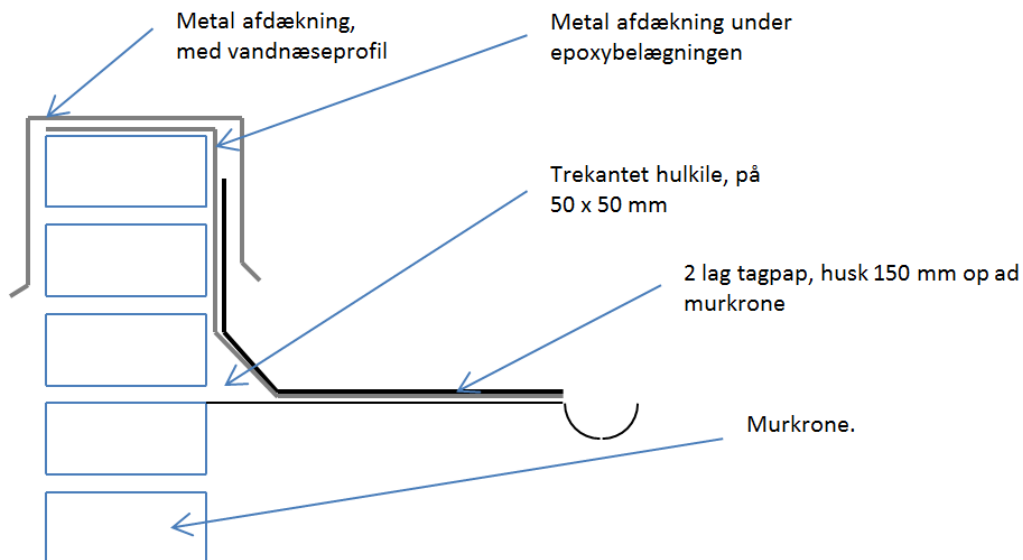
Udover murkronerne er det konstateret, at der også var fejl ved gavlafslutningerne, her var gavlen afsluttet med en metalskinne, som har vandnæse.

Vandnæsen er skyld i, at der kommer vandsamlinger på murværket. Dette kan muligvis løses med, at metalafdækningen, har en lige kant.



Løsning forslag 1:

- Afdækning af murkroner med metalprofil, husk vandnæseprofil.
- Husk primer under epoxybelægning
- Epoxy behandling oven på metalafdækning
- Husk trekantet hulkile, så vandsamling undgås



Løsning forslag 2:

- Afdækning af murkroner med metalprofil, husk vandnæseprofil.
- Metalafdækning af murkrone & tag, hen imod tagrende nedløb.
- 2 lag tagpap oven på metalafdækning
- Husk trekantet hulkile, så vandsamling undgås

For at undgå, at slagregnen opsuges via betondækket på terrasserne, bør der nok lægges en epoxybelægning, dette koster ca. 5.000-6.000,- kr. pr. terrasse.

- **Rust under svalegang blok B**

Der er konstateret korrosion af stålet under svalegangen i blok B. Årsagen til korrosionen skyldes saltningen af svalegangsarealet. Ejendomskontoret er pt. i gang med at undersøge forholdene og omfanget af korrosionen. Indtil da er alt saltning på svalegangen stoppet, og vi anvender derfor et andet optøningsmiddel i forbindelse med frost og isdannelser på blok A, B og C

- **Duebekæmpelse**

Som de fleste er bekendt med, har vi de seneste år været plaget af duer.

Problemet har vi stadig, og flere beboere er begyndt at afskærme deres altaner.

Desværre er dette ikke nok til, at duerne forsvinder.

Duerne skal i første omgang skræmmes væk, efter mørkets frembrud. Herefter vil duerne forblive natten over på græsplænen mv. hvor vi kan forvente, at nattens dyr, vil tage sig af problemet.

- **Udskiftning af forsyningsrør (kold) blok A og C**

Der udskiftes i år 2018 koldvandsrør i blok A i kældergangen (de vandrette). Påbegyndes 16. april 2018. Prisen andrager ca. Kr. 80.000 ex. moms.

I år 2019 udskiftes de i blok C. Prisen andrager ca. kr. 160.000 ex moms.

Herefter er det kun de lodrette strenge, som skal udskiftes. Dette gælder for kold, varm og cirkulation.

- **Oliering af håndlister på svalegangen**

I 2018 skal vi have olieret de nye håndlister på svalegangen.

- **Udskiftning af forsyningsrør gennem lejlighederne**

Det er planlagt, at der i opgang 307 vil blive udskiftet lodrette rør i alle lejligheder. Herefter kender vi den korrekte tid og økonomi, og vil herefter planlægge det forsatte forløb. Udskiftnings horisonten er, at alle lejligheder inden 2022, vil have fået udskiftet alle lodrette forsyningsledninger. Det afhænger selvfølgelig af økonomien.

Det forventes at koste ca. 100.000,- kr. pr. opgang.

Vi skal være opmærksom på, at de nye krav siger, at rørene skal isoleres, hvilket ikke inkluderer i tilbuddet.

- **Etablering af underlag på P-område ved affaldsgården**

Vi er i gang med at etablere et bedre underlag for p plads på området. Desværre siger lokalplanen, at vi ikke må asfaltere, så vi lægger en fast bund med perlesten over i stedet.

Dermed vil vi få yderligere ca. 20 p pladser, hvor der ikke er mudder og andet.

Prisen er ca. kr. 33.000 ex. moms. For et færdigt resultat.

- **Velkomstfolder**

Vores velkomstfolder, som laves af Ejendomsinspektøren, er pt. under revidering, og vil blive udsendt medio 2018.

Afventende opgaver

Der henvises til den udarbejdede vedligeholdelsesrapport fra Ejendomskontoret, fremsendt til alle ejere.

Afsluttede opgaver:

- **Nedtagning af blødgøringsanlæg i vaskeriet.**

I fm. Installering af blødgøringsanlæg i varmecentralen, har vi nedtaget blødgøringsanlægget i vaskeriet. Vi opnår en besparelse i strøm og servicering på ca. Kr. 11.000 årligt ex. moms.

Der indkøbes en ny vaskemaskine som skrevet andet sted.

- **Administrationssystem**

Ejendomskontoret fik i 2017 implementeret et administrationsprogram / kommunikationsplatform, hvor alle arbejdsopgaver registreres elektronisk og hvor der kommunikeres mellem ejendomskontoret og beboerne.

Systemet har vist sig at være yderst effektivt.

Udover kommunikationen bliver alt gemt centralt, og dokumenter samt dokumentationer gemmes på hver enkelt lejlighed. Herudover registreres der timer og materiel for de enkelte arbejdsopgaver som beboer, og foreningen får udført af de ejendomskontoret og håndværkerne.

- **Ny hjemmeside**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo fik i 2017 en ny hjemmeside. En hjemmeside, som blev bygget helt op fra bunden.

Beboerne kan nu benytte denne side til at søge informationer, og bla. rekvirere Ejendomskontoret til diverse arbejdsopgaver.

Det er vigtigt, at beboerne benytter denne. Hjemmesiden informerer også løbende om div. aktiviteter, vedligeholdelsesarbejder og informationer fra bestyrelsen. Herudover rekvirering af bioposer mm.

- **Affald på genbrugspladsen**

Den ny indkøbte trailer i 2016 har vist sig at være en god investering. Ejendomskontoret har i 2017 været på genbrugsstationen 4 gange med affald, som vi normalt skal betale for at komme af med.

Herudover benyttes den flittigt til opgaver i forbindelse med pasning af haveanlægget.

- **Affalds øer**

Der er etableret en ny affalds ø ved gavlen i nummer 317.

Affaldsøen ved nr. 307 er flyttet bag ved det grønne skur.

- **Cykelparkering**

Der er etableret cykelparkering ved opgang 317 i stedet for ved gavlen.

Ejendomskontoret har undersøgt priser på, at få lavet tag over cykelparkeringer. Hvis vi skal have tildækket alle cykelparkeringsbåse, vil vi skulle undvære f.eks. at få udskiftet vandledninger. Vi har derfor udskudt dette projekt.

- **Vedligeholdelse af elevatortårne og elevatorer**

Elevatortårnene blev i 2017 vasket ned. Herudover blev alle elevatorstole vedligeholdt og malet.

Grunden til at elevatortårnene tilstand er blevet som de er, skyldes at de beboere, som bor på 3. sal. lader døren på 3. stå åbent næsten hele året.

Når døren står åben, kommer der skidt mm. ind i tårnene, og en enkelt due har også fundet sin vej.

Desværre tror nogen, at elevatorerne hermed ikke går i stå, pga. varme.

Elevatortårnene har naturlig udluftning, og ingen elevatorer har været gået i stå pga. for meget varme i tårnene. Det er ikke sket siden 2014

Hold derfor dørene til tårnene lukket hele året.

- **Kamera**

I 2017 fik vi monteret ekstra øjne og udskiftet de defekte. Grunden til, at vi har valgt at opsætte flere øjne, skyldes at der i 2017 desværre har været 3 tricktyverier mere. Herudover er hashhandel og hærværk intensiveret.

Efterfølgende er det konstateret, at vores øjne nu har sørget for, at vi er sluppet af med disse ubehageligheder.

Vi skal gøre opmærksom på, at ingen får udleveret materialer fra systemet udover politiet.

Vores øjne ser udelukkende på vores fællesområder. Intet andet.

- **Fejl på ledningsnettet udenfor**

Der har været en fejl på ledningsnettet til udendørsbelysningen, som gjorde at sikringerne slog fra. Vi har fundet problemet og vi har en leder, som er defekt mellem 2 lamper. Vi har benyttet os midlertidigt af den 2. leder, men skal have gravet kablet op og udskiftet det.

- **Udskiftning af energibesparende ventilatorer på taget**

I 2017 blev der udskiftet yderligere 1. stk. energivenlige ventilatorer på taget. Prisen andrager ca. kr. 22.000 ex. moms.

Det var planlagt at få udskiftet 3 stk. men vi har bevidst ventet med at få skiftet de sidste 2, da ventilatorerne blev vurderet til at kunne holde 1 år mere.

- **Hovedrengøring af trappeopgange**

Samtlige trappeopgange blev i 2017 nedvasket og rengjort.

Alle opgange vil i 2018 blive repareret og malet fra kælder til og med stueetagen med ding-dong maling. Opgang 307 og 309 er færdiggjort.

- **Stævning af ejeren, 323A lejl. 1**

Sagen er afsluttet ved et forlig, idet det ikke kan påvises efter mere end de 2 år sagen har kørt, hvor vandet kom fra.

Udgifterne hertil er minimale kr. 5.000,- inkl. moms idet Ejerlejlighedsforeningens retshjælpsforsikring dækkede størstedelen af udgifterne, inkl. syn og skøn.

- **Pudsning og maling af blok A inkl. cykelkældre**

Ejendomsfunktionærerne er færdige med blok A og B. I blok C er vi ved at have malet 50 % af gangarealerne.

- **Udskiftning af gelænder 3. Sal på svalegangene**

Gelændere på svalegangene blev i 2017 udskiftet og olieret 1. gang. De vil blive olieret igen i 2018 og efterfølgende efter behov af Ejendomskontoret.

- **Renovering af gangareal og repos i trappeopgange**

Gangen ved vaskeriet og alle trappeopgangs repos blev i 2017 slebet, spartlet og behandlet med epoxy.

- **Udskiftning af ny cirkulationspumpe for varmt vand**

I varmecentralen er der udskiftet ny cirkulationspumpe. Cirkulationspumpen er konverteret til Grundfos TPE-3-65120 og vi har nu monteret 2 stk.

- **Montering af kontraventil på cirkulationspumperne i fjernvarmecentralen**

Der er nu installeret kontraventiler til cirkulationspumperne i varmecentralen.

- **Barnevognsrum i blok A, B og C**

Vi fik i 2017 etableret 3 stk. barnevognsrum. Disse rum benyttes flittigt af beboerne.

Desværre er det stadig ikke alle, som benytter disse. Vi kan kun henstille til, at barnevogne ikke står i opgangene.

- **Rensning af ventilation opgang 315**

Der blev forsøgt en rensning af kanalen i 315. Desværre fik det ikke den nødvendige virkning.

Vi overvejer pt. om der skal foretages yderligere, da det vil kræve en destruktiv nedrivning af et badeværelse på 3. sal.

- **Vandskader**

Der har i 2017 igen været vandskader i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

Desværre har der igen på 3. Sal blok B, været en større vandskade, som heldigvis blev opdaget i tide af ejendomskontorets personale.

Ejendomskontoret foretog selv leje af lift og nedbrød facaden under svalegangen og foretog reparation og genopsætning af facaden.

Herudover har der været 8 vandskader internt i lejlighederne. Igen på baggrund af mangelfuld vedligeholdelse af ejernes slidte vandrør.

Vi skal derfor endnu engang understrege vigtigheden af, at ejere som stadig har gamle vandinstallationer får disse udskiftet. Dette gælder også fugerne omkring badekaret og fugerne i brusenicien på 3. sal.

De beboere som har fået påbud, risikerer at forsikringen ikke dækker evt. vandskader ved vandbrud.

Ejendomskontoret stiller sig gerne til rådighed for endnu en besigtigelse, hvis ejeren ønsker dette.

- **Udskiftning af dørtelefonanlæg**
Vi har i 2017 udskiftet 3 stk. dørtelefonsanlæg som tidligere beskrevet.

- **Udskiftning af cylindere**
Vi udskifter løbende slidte cylindere.

Cylindere bliver smurt 2 gange årligt.

- **Toilet ved vaskeriet**
Toilettet ved vaskeriet er udskiftet i januar 2018.

- **Vedligeholdelse af gangen mellem 307 og 309**
Gangen ved vaskeriet / ejendomskontoret er igen blevet vedligeholdt. Gangen fremstår flot og beboere er meget tilfredse med resultatet.

- **Malet og istandsat værkstedet blok A**
Værkstedet / fællesrum er istandsat. Vi er ikke helt færdige, men rummet er nu åbent og tilgængelig. Der er værktøj, som beboerne kan låne.

- **Istandsættelse af Ejendomskontoret**
Ejendomskontoret er blevet malet mm. Køkkenet er nedtaget og flyttet over til ejendomskontorets fællesrum, så der nu er et køkken og spisested for de ansatte.

- **Traktoren status**
Traktoren i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har været til service og bliver passet og plejet. Dog skal der gøres opmærksom på, at vi inden for en årrække 2-5 år, skal have udskiftet traktoren. Desværre er denne traktor ikke egnet til Ejerlejlighedsforeningen Fortbo behov. Og tiden er inde til større vedligeholdelse.

- **Aflæsning af el for beboerne**
Ejendomskontoret åbner som sædvanlig lågerne i opgangene, så beboerne selv kan aflæse deres strømforbrug. Nogle beboere får

hjælp af ejendomskontoret til at aflæse, og meddele leverandøren strømforbruget.

- **Maling af døre på 3. sal og enkelte vinduespartier**

En del beboere fik i 2017 malet deres hoveddøre og enkelte valgte at få malet deres vinduespartier mm. Desværre er det ikke alle, som valgte at tage imod tilbuddet. Dette kan nu ses, da alle døre ikke fremstår i samme farve, pga. falmet hed på de ikke renoverede døre. Vi kan kun anbefale, at de sidste beboere tager imod tilbuddet.

- **Vedligeholdelse af interne vandinstallationer**

Vi har stadig mange lejligheder, som desværre ikke har fået udskiftet deres interne vandrør. Som tidligere nævnt, har der igen i år været en del tæringer og desværre også vandskader hos underboen.

Ejendomskontoret skal derfor opfordre til, at de som, stadig har de gamle vandrør, får disse udskiftet.

Ejendomskontoret kommer gerne forbi og inspicerer vandrør.

- **Vandskade i nr. 323A lejl. 3 og 4**

Vi havde en større vandskade igen, hvor det viste sig, at zinkinddækningen var revnet, hvilket medførte vandindtrængning til beboeren og naboen.

Forsikringen dækker ikke denne type reparationer, og det påhviler dermed Ejerforeningen.

Desværre var skaden så stor, at beboeren i nr. 4 fik tilbuddet om genhusning.

- **Nyt betalingsanlæg i vaskeriet**

Nortec har vederlagsfrit udskiftet betalingsanlægget til et nyt og bedre system. Selve touch skærmen er blevet bedre at trykke på.

- **Rensning af veksler (Varmt vand)**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo's egen varmeveksler er blevet rensset.

- **Udsyring af elektrolyseanlæg (rør)**
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har i 2017 fået udsyret elektrolyseanlægget.

Øvrig information

- **Salg af lejligheder**

Der blev solgt 9 lejligheder i 2017, og lejlighedspriserne fortsætter med at stige.

Gennemsnitsliggetid er på halvanden måned og enkelte lejligheder er igen handlet i budrunder på grund af efterspørgslen.

- **Reparationer og vedligeholdelse af maskine og områder**

Ejendomsfunktionærerne forestår selv vedligeholdelse af maskiner dsl. Skulle der opstår større vedligeholdelsesarbejder, som vi ikke selv kan forestå, vil disse blive lavet ude i byen. Men som udgangspunkt laver vi det meste selv.

Dette er reparationer på havetraktor, græsslåmaskiner, anlægsudstyr, elektriske dele mv.

- **Parasol/træværk på altan 311, 1 tv.**

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har nu langt om længe fået medhold fra Rødovre Kommune, og ejeren af lejligheden har nu fået påtale om at parasol og rækværk er ulovligt opsat i henhold til Rødovre Kommunes lokalplan.

Desværre er det endnu ikke lykkedes ejeren, at få sin lejer til at fjerne de ulovlige opsatte effekter.

Ejendomskontoret fortsætter med, at forsøge at få disse fjernet. Alle omkostninger i denne forbindelse tilfalder ejeren.

- **Dyretilladelser**

Der er i 2017 kommet 4 tilladelser til dyreophold. En enkelt ejer vil ikke ansøge herom, og ignorerer alle henvendelser fra Ejendomskontoret, bestyrelsen, DEAS og foreningens advokat. Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har derfor ingen anden mulighed haft, end at sende sagen til retten.

- **Udlejning**

Der er i 2017 udlejet i alt 32 lejligheder ud af i alt 132 ejerlejligheder.

- **Ansatte**

I 2017 har vi haft Rico i praktik og efterfølgende ansat Rico.

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har i denne forbindelse modtaget kr. 75.725,28,- som er forhandlet af Ejendomsinspektøren med Rødovre Jobcenter.

Rødovre jobcenter har i denne forbindelse betalt en andel af Ejendomsinspektørens løn som en del af mentorordningen.

Ejendomskontoret har et godt samarbejde med jobcentret i Rødovre Kommune, som udtaler sig positivt overfor samarbejdet.

Vores tidligere ansatte Kim, blev i 2017 desværre bortvist fra arbejdspladsen.

I 2018 vil der blive tilknyttet 3 forskellige praktikanter.

- **Henvendelser til ejendomskontoret**

Ejendomskontoret holder statistik med div. henvendelser via foreningens hjemmeside.

Der har i 2017 været 236 fremsendte fejl og mangel skrivelser fra Ejerlejlighedsforeningen Fortbo hjemmeside.

114 stk. øvrige henvendelser via Ejerlejlighedsforeningen Fortbo hjemmeside.

7054 stk. e-mail besvarelser.

Herudover er der telefonopkald, som vi desværre ikke har mulighed for at holde statistik med.

- **Restancer**

Vi har pt. 0 medlemmer

- **Påbud**

2 stk.

- **Cykler**

Igen i år har vi foretaget oprydning i kældergange, repos og udenfor. Der blev i år fjernet 18 cykler, 1 barnevogn og 1 løbehjul.

- **Trappetårne / flugtvej**

Der er fastsat nogle funktionskrav til adgangsforholdene i bygninger. Trapper i en etageejendom skal normalt sikre gode adgangs- og flugtvejforhold for bygningens brugere. For at sikre dette, er der nogle formelle krav i Bygningslovgivningen der skal overholdes. Flugtveje skal udformes på overskuelig måde som gange og trapper, der giver betryggende mulighed for, at personer kan bringe sig i sikkerhed på terræn i det fri. Flugtveje må derfor ikke indrettes til andre formål end trafik

Nedenfor er et uddrag fra foreningens ordensregler og bekendtgørelse.

Uddrag af : Bekendtgørelse nr. 184 af 06/05 1983 om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere:

Ordensforskrifter m.m.

§ 9. "Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Herudover Ejerlejlighedsforeningen Fortbo ordensregler.:

Fodtøj og andre effekter må ikke efterlades på trapper og svalegange og vil blive fjernet uden varsel.

- **Udluftning af radiatorer**

Ejendomskontoret foretog igen i år udluftning af beboernes radiatorer. Det var muligt at tilmelde sig og dette benyttede 72 lejligheder sig af.

Udluftningen blev planlagt og foregik over 4 arbejdsdage.

- **Affaldshåndtering**

Desværre viser det sig, at mange beboere ikke kan eller vil sortere affaldet korrekt.

Ejendomskontoret har gjort, hvad de kunne, for at informere mv.

Ejendomskontoret skal venligst henstille til, at alle sorterer deres affald, således vi ikke får en merbetaling fra Rødovre Kommune.

Ejendomskontoret stiller sig gerne til rådighed, for de beboere som er i tvivl om affaldshåndtering.

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

Nedennævnte skema udviser, hvilket daglige opgaver Ejendomskontoret udfører, udover ovenævnte rapport.

Arbejdsopgaver	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Bemærkninger
Morgenrunde						Alt skrald skal fjernes fra matriklen inkl. Rødovrevej og Juelsmindevej.
Kældergange						Tilse at lys virker. Tilse skakterne. Er der skrald i skakterne, skal skraldet kontrolleres og smides ud.
Containergården						Oprydning af containergården inkl. fejning
Rengøre lyskasser						Lyskasser rengøres
Fortove fejning						Fortove fejes og ukrudt fjernes.
Parkeringsarealer fejning						Parkeringsarealerne fejes. Ukrudt fjernes langs med kanterne.
Græsslåning						Græsslåning efter behov
Cykelrum fejning Blok A,B og C						Der skal fejes i cykelkælderne i alle blokke.
Kældergang fejning blok A						Kældergange fejes

Kældergang fejning blok B						Kældergange fejes
Kældergang fejning blok C						Kældergange fejes
Trappevask						Trappevask i opgang A, B og C.
Affaldsøer fejning og kontrolleres						Alle beholdere fjernes og der fejes i gården.
Vanding						Alle nye planter skal vandes
Kloakriste						Tilse kloakriste for tilstoppelse.
Rengøring af Keller afløb						Tilse Keller og rens disse. Der skal efter rensning kastes en spand vand i afløbet. I alt 6 stk. Findes ved hver nedgang i blokkende. for tilstoppelse.
Fyrrum / salt						Tilse fyrrummet, påfyld salt i blødgøring.
Rengøring kontor						Fejes, vaskes gulv skraldespande tømmes opvask tages.
Rengøring af vaskeri						Fejes, vaskes gulv skraldespande tømmes. Håndklæder og viskestykker i bygn. B skal vaskes. Maskiner tørres af
Rengøre Bestyrelseslokalet						Fejes, vaskes gulv skraldespande tømmes
Aflæsning af målere						Foretages hver den 01 i måneden.
Kontrol af udendørsbelysning						Sæt HpFi relæet på konstant og kontroller samtlige pærer.
Udslamning af kedel						Gøres hver 14. dag om mandagen
Kontrol af fliser på svalegange						Fliser rettes til så de ikke vipper

Som ejendomsinspektør i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo har jeg ansvaret for service, vedligeholdelse og udvikling af bygningerne mv. samt de dertilhørende udendørsområder.

Med reference til bestyrelsen er mit ansvar at sikre Ejerlejlighedsforeningen Fortbo daglige drift. Dertil er det mit ansvar som ejendomsinspektør at agere sparringspartner og rådgiver for bestyrelsen såvel som de ansatte og praktikanter.

Med min tekniske tilgang har jeg ansvaret for at prioritere og koordinere dagligdagens opgaver og selv gå til hånde, når opgaverne kræver det. Det er mit ansvar at være tovholder på store som små projekter – Evner at igangsætte, styre, afslutte og følge op på projekter, langtidsbudgetter og aktionslister. I min rolle som ejendomsinspektør er det vigtigt, at jeg kan være på forkant og gøre opmærksom på tingenes tilstand herunder forbedringsmuligheder for derved at sikre en vedblivende udvikling af Ejerlejlighedsforeningen Fortbo.

Udover de praktiske arbejdsopgaver, som er beskrevet i nærværende rapport, har undertegnede de administrative arbejdsopgaver, som er mig pålagt af bestyrelsen.

Af disse arbejdsopgaver kan nævnes:

- Sikre drifts- og vedligeholdelsesplaner herunder kvalitet og overholdelse af deadlines
- Budgetansvarlig med særlig fokus på optimering af omkostninger
- Syn af lejligheder ved evt. skader dsl.
- Planlægning og projektstyring
- Medvirke til udarbejdelsen af helhedsplaner
- Medvirke til udarbejdelsen af evt. nybyggerier og renoveringer
- Kvalitetssikring af udbudsmateriale
- Sikre at handleplaner for aftalte projekter udarbejdes og overholdes
- Være på forkant og sikre løbende vedligeholdelse af alle arealer
- Deltage i arrangementer som beboermøder, generalforsamlinger, bestyrelsesmøder, møder med bla. administrator, administrea, lejere, ejere, advokater, håndværkere, entreprenører, offentlige myndigheder, rødovre fjernvarme og andre møder – også uden for arbejdstid
- Udøve synlig og tilstedeværende ledelse
- Medarbejderudviklingssamtaler
- Videreføre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø
- Beboerdemokrati
- Telefonpasning
- Mail besvarelse fra beboere mv.
- Forsikringssager
- Budget, opfølgning og likviditetsbudget, forelæggelse til bestyrelsen
- Ansvarlig for de ansatte og praktikanter
- Gennemgang af tilbud og forelæggelse heraf til bestyrelsen
- Ugentlig møde med bestyrelsesformanden
- Vedligeholdelse af elektroniske medier, heraf også hjemmesiden og Facebook
- Kontrol af modtaget faktura og behandling af disse
- Kontrol af DEAS bogføring på kontoplaner

- Sikre driften af varmecentralens funktionaliteter og lovkrav herunder sikre, at beboerne har varme, koldt og varmt forbrugsvand og sikre at kravene er opfyldt.
- Løbende informere bestyrelsen, om den daglige drift
- Beboerklager og div. henvendelser
- Registrering af arbejdsopgaver på ejendommen og fra beboerne.
- Rapportering og registrering af varme, el og vand.
- Årsrapport til generalforsamling

Herudover er undertegnede en del af sneberedskabet og har tilkaldevagt 24/7 året rundt uanset årsag.

Ovennævnte er blot et udpluk af de arbejdsopgaver, som undertegnede udfører og har ansvaret for, udover vedligeholdelse af ejendommen mv.

Venlig hilsen

Henrik Chr. Kirkestrup
Ejendomsinspektør
Ejerlejlighedsforeningen Fortbo
Rødovrevej 309, kld
2610 Rødovre
tlf.: 36 70 69 89
E-mail: ejendomskontoret@fortbo.dk