



Referat Kvartalsmøde nr. 4 d. 18.12 2020

Deltagere: Lena Damhoff, Orla Jensen, Ole Maltesen, Henrik de Linde og Karin Short
Afbud: Bent Pedersen, Keld Nielsen

Referent: Karin Short

Godkendelse af referat fra kvartalsmøde september 2020

Referatet blev godkendt

Varmeregnskab 2019 afsluttende orientering og drøftelse

I forlængelse af beboerrepræsentationens indsigelse til varmeregnskabet 2019 (beregningsfejl i afregning til de 8 nyetablerede lejligheder på Tirstrupvej) har Fortegårdens administration gennemgået varmeregnskabet og beregningsmetoden.

I det der i afdeling 3 findes 2 afregningsformer a) afregning pr. m² og b) afregning i forhold til forbrugsmålere, er dette varmeregnskab specielt i forhold til den endelige omkostningsfordeling af 1. effektbidrag samt 2. fællesarealer.

Det er undersøgt og fastslået at individuelle målere og hovedmålere ikke indeholder en divergens i det målte (der måles efter samme princip)

I den endelige beregning er det korrekte tal for effektbidrag indgået (ny beregning)

Regnskabet opbygges således at de 8 lejligheders målte forbrug afledes inklusiv andel af effektbidrag og andel af betaling til fællesarealer. Den resterende del af varmeregningen fordels på kvadratmeter til boliger og særlige fællesarealer (gæsteværelser, billardrum mv.) Omkostningen vedr. særlige fællesarealer afregnes via ejendommens driftsregnskab og fordeles således ikke til betaling for lejerne i ejendommen.

Ole Maltesen gennemgik de udarbejdede bilag med forklaring til beregningsmetode mv. Det forelagte vil fremadrettet danne grundlag for varmeregnskabernes fremtidige beregningsmodel.

Med den nye beregning og opstilling skal de 8 nye lejligheder samlet have yderligere ca. 3000 kr. tilbage fra varmeregnskab 2019. Dette effektueres inden årets udgang inkl. den lejeretslige rente sats.

Der er enighed i at det forelagte er korrekt og giver en korrekt afregning af varmebetaling i afdeling 3 inklusiv de 8 nye lejligheder.



Der er ligeledes enighed i at beboerrepræsentationens indsigelse således er færdigbehandlet og resultatet er tilfredsstillende.

Radiatorer i elevatoropgangene varme på eller ikke?

Beboerrepræsentationen har ønsket at radiatorerne i opgangene i afdeling 3 bliver slukkede, for således at reducere varmekonsumet. Man har adspurgt elevatorfirmaet om nødvendigheden af, at der er opvarmning i forbindelse med elevatorstårnet. Dette har elevatorfirmaet givet udtryk for at, det ikke har nogen betydning for elevatorens drift, at rummet er opvarmet.

Radiatorerne blev således slukket i efteråret.

Efterfølgende har teknisk afdeling modtaget en række henvendelse fra beboere i afdeling 3, som har givet udtryk for at opgangene er for kolde.

Henrik de Linde har efterfølgende adspurgt Fortegården ingeniør på byggeprojektet som forklarer at der er opsat elevatorer for at sikre der ikke sker kondensdannelse (fugt) som vil beskadige elevatorens elektronik som side i opgangstårnet. Yderligere er der tale om risiko for skimmelsvamp dannelse såfremt opgangstårnet ikke holdes opvarmet til over temperaturen som giver anledning til vækst af skimmelsvamp (15 g)

Der er enighed om at det ikke er ønskeligt at der sker en vækst af skimmelsvamp eller beskadigelse af elevator teknikken, således vil opgangselevatorerne tændes igen med en opvarmning af opgangstårnet til lige over 15 grader. Dette sættes i værk straks.

Et mysterium om et meget varmt rør i en lejlighed!

En beboer har oplevet at have et meget varmt rør i sin lejlighed, dette er blevet håndteret i teknisk afdeling. Det varme rør i boligen er et resultat af et termostattjek i en flyttelejlighed, hvor man efterfølgende ikke har fået skruet alle radiatorer ned igen.

EVT.

Der er stor tilfredshed med de nye parkeringspladser. Der findes altid ledige pladser. Parkering langs ejendommen er reduceret.

Fortegården har fået henvendelse fra ejerforeningen på Tirstrupvej, som ønsker opstregning af parkeringspladsen for at sikre pladser til alle. De ønsker ligeledes en drøftelse af mulighed for etablering af el-stander. Dette vil vi tage fat på at drøfte i det nye år.

5 års gennemgang er afsluttet i afdeling 3. Der er enkelte ting, som skal undersøges og udbedres. Når disse arbejder er udbedret, kan den sidste del af garantisummen udbetales, og byggeriet er således helt afsluttet.

Når administrationen har modtaget de sidste informationer vedr. skatter og afgifter 2021 laves der en beregning i forhold til om stigninger udløser lejeforhøjelse. Sidste beregning, der gav en skatteafgift stigning på huslejen, var i 2018.

Fortegården