

Referat fra Parkeringslaugets bestyrelsesmøde onsdag den 29. november 2023

Deltagere: Kenth Pedersen (Broen), Thomas Dahl Rasmussen (Soldækket), Henrik H. Strandberg-Clausen (Mesanen), Kjeld Overgaard (Sejlet). Ole Andersen (Stævnen)
Referent: Ole Andersen

Dagsorden:

1 Opfølgning på punkter fra seneste møde den 5. september 2023

1A) Defekt port i parkeringskælderens

Drøftelse af status på faktura fra seneste port reparation i august.

Faktura mangler at blive betalt, hvilket blev drøftet, og der er flere sider af sagen. Serviceaftale ikke overholdt og porten "går i stykker" 8 dage efter, at vi har anmodet om service, idet porten kører meget ujævnt.

Firmaet har ignoreret at svare på Henriks anke af fakturabeløbet og forbruget af timer til to medarbejdere.

Vi bør have dialogen igen, så udfordringen kan blive løst. Henrik sender faktura og korrespondance til Kjeld, der vil udarbejde et udkast til en mail, som, efter en nærmere drøftelse i bestyrelsen, vil blive sendt til Tom hos Port Technic.

Desuden drøftede vi vores nuværende serviceaftale, der ikke har haft en fast rytme ift. tidsintervaller og serviceattest, som skal foreligge.

Drøftelse af tilbud på reparation af port/ny port efter det seneste 'nedbrud' 20. november.

Vi har modtaget et par tilbud på istandsættelse af defekt port. 1 tilbud fra Porttechnic A/S v/ Tom, som er vores nuværende port operatør. Det indebærer reparation af den eksisterende port, som vil beløbe sig til ca. kr. 37.000 inkl. moms. Den vil, jf. Tom, være mere solid end den nuværende. Da den er med lukkede lameller, skal vi være sikker på, at den overholder krav til udluftning, hvilket Kjeld undersøger via GK Danmark.

Andet tilbud som Henrik har modtaget fra GV Holding A/S på hhv. 144.000 og 181.000 kr. inkl. moms. Forskellige typer af port typer blev drøftet - foldeporte og "plade type".

Sikkerhedsmæssige aspekter ved at lade porten stå åben i forskellige tidsrum blev ligeledes drøftet.

Henrik vil aftale bestigelse mht. eventuel alternativ placering af port enten d. 7.12 eller 8.12, hvor enten Kenth eller Ole vil hjælpe håndværkerne.

1B) Stillingtagen til det videre forløb omkring arbejdet med ladestandere på terræn v/alle

Ejerforeningen Promenaden (alternativt Grundejerforeningen), skal være ejer af arealet på terræn (og parkeringskælder), matr.nr. 537a Åløkkegaard Hgd. Odense Jorder, før vi kan søge Odense Kommune om dispensation til at anlægge ekstra parkeringspladser.

Vi afventer derfor nærmere omkring ejerskabet, før der formuleres en ansøgning.

1C) Rapportering fra LEA for årets første 3 kvartaler v/Kjeld

Kjeld rapporterede og forklarede de væsentligste afvigelser ift. budgettet. Aktuelt er der et overskud på ca. 38.000 kr., hvilket er ca. 29.000 kr. bedre budgettet. Den udestående faktura fra Port Technic kan dog vende billedet til et mindre underskud. Egenkapitalen udgør ca. 310.000 kr.

1D) Status på oprydning i parkeringskælderen v/alle

Generelt er oprydningen OK, men enkelte har bildæk og andre genstande liggende. Vi følger op på synderne indenfor hver enkelt punkthus område. Der må, jf. vores vedtægter, IKKE opbevares effekter på p-pladserne på grund af brandfare.

1E) LED-lys i parkeringskælderen v/Kenth

Tilbud fra Blitek af 25. september 2023 i kursiv til drøftelse:

Den nuværende belysning er monteret med forskellige lyskilder, hvor vi derfor har taget udgangspunkt i et ca. gennemsnitsforbrug. (55W pr. lyskilde). Derudover er der taget udgangspunkt i at det omhandler udskiftning af de i alt oplyste 189 lyskilder fordelt i armaturerne. Den samlede brændetid pr. døgn er estimeret til 6 timer.

Ud fra ovenstående er forbruget i dag ca. 62 kWh pr. døgn og dermed 22.630 kWh pr. år.

Ved udskiftning vil der delvist skulle skiftes til T8 23W Led rør og T5 26W Led rør. Det giver et ca. gennemsnitsforbrug på 4.6 kW pr. time for 189 Led lyskilder. Den samlede brændetid pr. døgn er estimeret til 6 timer.

Ud fra ovenstående vil der være en besparelse på ca. 12.556 kWh pr. år.

Tilbud på ombygning til Led

Ombygning af armaturer og udskiftning af 189 lyskilder til Led. Samlet pris kr. ekskl. moms 38.650, -.

Tilbud på afvaskning af skærme ifm. ombygningen

Alle skærme renses for insekter og andet groft snavs. Alle skærme aftørres med fugtig klud. Samlet pris kr. ekskl. moms 5.780,-.

Følgende er ikke medtaget i ovenstående priser

Alle former for udskiftning af defekte dele i armaturer som skærme, bunde, fatninger og lignende. Efter besigtigelsen kan jeg oplyse at der vil være dele der bør skiftes og dele der skal skiftes for ombygningen. Jeg kender ikke omfanget af dette, så det må tages undervejs i forbindelse med ombygningen.

Vigtigt for udførelsen

Det er vigtigt, at der inden udførsel koordineres og planlægges for adgang til områderne, så vi ikke skal arbejde ved og henover parkerede biler.

Som tidligere drøftet, vil jeg anbefale at selve lysstyringen i kælderen efterses for at minimere brændetiden. Lysstyringen er etableret med sensorer og umiddelbart ser det ud som om at de står tændt i store områder efter sidste registrering af bevægelse.

Kunne denne lysstyring optimeres, vil der kunne findes en hurtig besparelse. Både i forhold til nuværende forbrug og ved en eventuel udskiftning til Led. Dette eftersyn kan tilbydes udført som regningsarbejde.

Håber det er som ønsket og sig endelig til hvis der er spørgsmål eller hvis vi skal gennemgå det sammen.

Med venlig hilsen

Kenneth Jørgensen
Adm. Direktør

Kenth gennemgik tilbuddet, og den samlede bestyrelse var enige om, at det er et godt tilbud. Med diverse udgifter, jf. ovenstående, forventer bestyrelsen en udgift på ca. 60.000 kr. inkl. moms, hvilket forventeligt medfører en tilbagebetalingstid på mindre end 3 år.

Det er markant bedre end tidligere fremsatte tilbud. Bestyrelsen var derfor enige om at acceptere tilbuddet.

Indstilling af sensorer bør blive udført ved udskiftningen. Parkering skal koordineres i forbindelse med udførelse af arbejdet, og der kan udstedes 24 timers parkering v/ Henrik.

Kenth vil tage kontakt til Kenneth fra Blitek med henblik på at aftale plan for igangsæt af udskiftningen. Information vil blive tilgængelig forskellige steder, fx ved elevatorer.

1F) Status på vand i parkeringskælderen og overdragelse af samme v/Kjeld
Vi venter på resultatet af afstemningen den 28. november på den ekstraordinære generalforsamling. Afstemningsresultatet er efterfølgende blev offentliggjort med et klart og tydeligt ja til, at Ejerforeningen skal søge at overtage arealerne i kælderen og på terræn.

1G) Opdatering af fortegnelse over indehavere af brugsretter til nummererede p-pladser i parkeringskælderen v/alle

De enkelte punkthuse samler data på indehavere af p-pladser. Vi forventer at have et samlet overblik omkring nytår. Manglende oplysninger vil blive forsøgt skaffet via LEA Ejendomspartner.

1H) Bestyrelsesdata og serviceaftaler på hjemmesiden v/Kjeld

Navn, mailadresser og telefonnumre på alle bestyrelsesmedlemmer er tilgængelige på hjemmesiden. Serviceaftaler vil blive opdateret i 2024, når vi kender de seneste udgifter for 2023.

2A) Eventuelt

Ingen bemærkninger.

2B) Næste møde

Tirsdag den 20. februar 2024, kl. 19.00 hos Thomas Dahl Rasmussen i Soldækket, 30, 3. – 6. Thomas giver besked, hvis det, af arbejdsmæssige årsager, bliver nødvendigt at ændre mødetidspunktet.