
| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Emne | Port til P-kælder |
| Udarbejdet af | P-laug I v. Henrik Isidor (HI) |
| Udarbejdet dato | 24.03.2010 |
| Bilag | A : Foto, registrering. |

| Pos | Emne | Handling |
|-----|------|----------|
|-----|------|----------|

01 Baggrund

Bestyrelsen for P-laug I søger med nærværende notat at opsamle en problematik vedr. porten til P-kælderen, foranlediget af en række servicearbejder i 2009.

02 Ejendommen og P-kælder

Ejendommen Fasanhaven er beliggende i området for den tidligere Kgl. Porcelænsfabrik og nyopført 2005-2007 – med indflytning i marts-april 2007.

Ejendommen er i 4 etager (over terræn) med i alt 83 ejerlejligheder, fordelt på 7 opgange og de fleste lejligheder blev solgt i projektsalg af Aps Porcelæns haven (Sjælsø Gruppen som developer). Hoffmann stod som totalentreprenør for udførelsen.

Ejendommen indeholder 3 P-dæk under terræn med 114 pladser på dæk K-01, 125 pladser på dæk K-02 og 131 pladser på dæk K-03, i alt 370 P-pladser.

Der er endvidere på hvert dæk udlagt pladser til cykel- og motorcykel-parkering, i alt disponeret med 137 stk.

Derudover er der indrettet plads i selvstændige og aflåste rum til depoter for beboere i Fasanhaven med 83 bure og for beboere i naboejendommen Porcelæns huset med 52 bure.

Kælderen er yderligere disponeret med særlige teknikrum, såsom hovedtavle og transformerstation, ventilationsrum for P-kælderens udsugningsanlæg, sprinklercentral, varmecentral samt tankrum for mobilugsanlægget for dagrenovation.

P-pladser

Alle beboere i Fasanhaven har ved 1. indflytning hver købt en p-plads på dæk K-01, mens beboere i Porcelæns huset har fået mulighed for at købe en p-plads på samme dæk. De af de øvrige beboere i området (Flora Danicahuset samt Magnoliahusene I og II), der har ønsket P-plads, har fået mulighed for at tilkøbe P-plads på dæk K-02. Firmaet Georg Jensen, der har til huse i nogle af de ældre bygninger ud mod Sdr. Fasanvej, har til deres personale købt et antal P-pladser på dæk K-02 og CBS ved Fuhu har købt et større antal P-pladser på dæk K-02 og på hele dæk K-03 til deres ansatte og studerende.

03 Port

For enden af rampen fra terræn til P-kælderen, er der opsat en ledhejseport, produceret af Lindab Profil A/S, ordre 134010-10-1, med produktionsdato af 12.1.07.

Portens styreboks er fra Lindab Doorline og koblet til 2 stk kortlæsere, 1 kortlæser, der med kort giver adgang for beboere og Georg Jensen til P-pladser på dæk K-01 og K-02 og 1 kortlæser med tastatur, der giver adgang for CBS til deres P-pladser på dæk K-02 og K-03. Selve enheden for styring af kortlæsere er leveret og installeret af G4S.

Motoren er ikke fra start blevet forsynet med en frekvensomformer, som det ellers ofte ses på porte i tætte boligområder, men det har været under bestyrelsens overvejelse for at nedbringe nødvendig støj ved lukning.

| Pos | Emne | Handling |
|-----|--------------------|---|
| 04 | Drift | De 3 dæk i P-kælderen er opdelt i 5 ejerlejligheder og dermed en del af ejerforeningen EF Fasanhaven. Ejerlejlighed 84 (P-laug I) og 85 (P-laug II) er hver udstykket i andele og det er vedtægtsbestemt at P-laug I står for drift og vedligehold af P-kælderenes samlede areal for P-pladser, kørevej og de teknikrum og installationer, der hører hertil. |
| 05 | Service | Efter overdragelsen fra Sjælsø har P-laug I haft aftale med Dansk Portservice om udførelse af lovpligtige sikkerhedseftersyn samt alm. vedligehold af porten. Der er i porten opsat en servicebog, hvoraf det fremgår at der er udført service d. 13.6.08, 15.6.09 og 23.12.09. Hertil kommer et antal reparationer efter nedbrud af porten, herunder jævnlige udskiftninger af wire og fjedre. |
| 06 | Åbninger | I servicebogen er der indført nogle enkelte aflæsninger af styreboksens registrerede antal åbninger : 13.06.08 : 73.796 åbninger ~ 195 åbninger pr. døgn (siden 01.06.2007) 15.06.09 : 155.560 åbninger ~ 223 åbninger pr. døgn (siden 13.6.08) 23.12.09 : 200.348 åbninger ~ 235 åbninger pr. døgn (siden 15.6.09) Ud fra disse aflæsninger, kan der altså fremover forventes ca. 7.300 portåbninger pr. måned, ca 42.500 portåbninger pr. halvår og ca 85.500 portåbninger pr. år. |
| 07 | Vedligehold | P-laug I har i 2009 flere gange måtte tilkalde service til porten, da der ofte har været driftsstop og nedbrud af porten, herunder sprængning af fjedre og wire. Endvidere har porten larmet og krævet både ofte smøring og justering. I december 2009 blev motorens styring forsøgt repareret ved limning af nogle revnede kontakthjul – en reparation, der kun holdt få dage og nødvendiggjorde en total udskiftning af motoren mellem jul og nytår. Foranlediget af fakturering af de seneste udførte services, undersøgte P-laug I hos Lindab nærmere om porttypens beskaffenhed. Efter samtale og møde på stedet, har servicechef Bjarne List fra Lindab Profil A/S fremsendt en Lindab Doorline Logbog, der dog ikke tidligere har været opsat ved porten, trods Lindabs anbefalinger. Iht. logbogen anbefales service efter 5.000 åbninger eller 1 år – hvad der nu må komme først. Og det anføres endvidere at de opsatte standard fjedre har en forventet levetid på ca. 22.000 åbninger, mens de rustfrie wirer har en forventet levetid på ca. 10.000 åbninger. Iht. Bjarne List opnår størsteparten af de porte Lindab sælger, ikke 100.000 åbninger på 10 år under "normal" drift. Disse oplysninger sammenholdt med de registrerede antal åbninger, angiver således : - at der anbefales service udført ca. hvert 3. uge - at der skal udskiftes wirer ca. hver 6. uge - at der skal udskiftes fjedre ca. hver 3. måned - at P-laug I på 1 år kan forvente at have samme udgifter til vedligehold af porten som andre med denne type port normalt kun opnår på 10 år. Bestyrelsen for P-laug I kan herefter kun opfatte porten som betydeligt underdimensioneret til brug på denne lokalitet og medfører urimelige vedligeholdelsesudgifter for P-laug I. Oplysninger om det samlede antal P-pladser, i alt 370, har været tilgængelige længe |

| Pos | Emne | Handling |
|-----|--|----------|
| | <p>inden da. Et forsigtigt estimat på blot 1 portåbning i døgnet for hver af de projekterede P-pladser, ville allerede da have udgjort et dimensioneringsgrundlag med ca. 11.500 portåbninger pr. måned – eller ca 135.000 portåbninger pr. år.</p> <p>En ny port af samme type er i øvrigt oplyst af Lindab til at andrage ca kr. 53.000,- , incl. moms, leveret og monteret men excl. udgifter til nedtagning af den nuværende port. Det er altså lige før at der kan være bedre driftsøkonomi i at udskifte porten totalt 1 gang om året end ved at foretage service og alm. vedligehold på porten.</p> <p>I flg. teknisk chef Kurt Iversen fra Lindab, har et besøg i efteråret 2009 konstateret at porten efter 2½ år fremstår godt brugt, men på daværende tidspunkt endnu ikke kritisk.</p> <p>Portens bundstykke vil således samtidigt kunne blive udskiftet. Bundstykket er blevet slået skævt, foranlediget af en forkert genmontering i efteråret 2009 af tidligere opsatte alu-klodser efter endt fornyelse af rampens belægning. Klodserne er tidligere blevet opsat af Dansk Portservice for at afhjælpe portens spærring af nedløbende regnvand til det bag porten udlagte acu-drain.</p> | |
| 08 | <p>Videre forløb</p> <p>Bestyrelsen for P-laug I ønsker nærmere redegjort for dimensioneringsgrundlaget for valg af den opsatte porttype og samtidig en nærmere uddybning af hvorfor der ikke har været gjort vægtige overvejelser vedr. udgifter til drift og vedligehold af den opsatte port.</p> <p>Det kan i øvrigt oplyses at Dansk Portservice har meddelt at de ikke længere ønsker at foretage service af porten for P-laug I. Bestyrelsen har forespurgt om anden servicemontør, men er blevet informeret om at det kun er muligt for Dansk Portservice at fremskaffe de nødvendige reservedele til porte fra Lindab. En ny servicemontør skal således have en aftale med Dansk Portservice om køb af reservedele inden de kan påtage sig at servicere porten.</p> <p>Således er porten for tiden uden opnåelig service og det må forventes, at det om kort tid bliver nødvendigt at sætte porten ud af drift. Herved bliver P-kælderen åben for uønsket parkering og samtidig med risiko for hærværk og uønsket ophold af uvedkommende.</p> | Sjælsø |

Emne Port til P-kælder
Bilag A : Foto, registrering.

A.1



Port til P-kælder – set ude fra rampen

A.2



Port til P-kælder – set inde fra P-kælder

A.3



Port til P-kælder – åbning - set inde fra P-kælder

A.4



Alu-klods (port åben)



Alu-klods (port lukket)



Typeskilt