

Factsheet garagedeuren

Onderhoudscontracten

- We hebben met de firma v.d. Lek een onderhoudscontract
- Jaarlijks controle en onderhoud

Theo van der Lek Montage

Dorpsstraat 195
2421 AZ Nieuwkoop.
tel. 0172-573115
fax. 0172-744940
mob. 06-53739355
email lekdeuren@casema.nl

Inhoud onderhoudscontract:

Deur wordt gekeurd gesteld, gesmeerd, en evt. torsieveren bijgespannen e.d., incl. het gebruik van smeermiddelen en kleinmateriaal

Na goedkeuring wordt de deur voorzien van een onderhoudsinspectiesticker met daarop de datum waarop de goedkeuring heeft plaatsgevonden.

Uitgezonderd zijn de materialen die vervangen moeten worden, dit kan dan eventueel in overleg.

Periodieke controle

- Jaarlijkse controle in april?
- Ze sturen van tevoren een mail naar Munnik/bestuur Puur met de datum. Deze mail bevestigen of andere datum vragen en contractpersoon doorgeven en vraag om contactpersoon.
- Bij de controle hoeft in principe niet iemand permanent aanwezig te zijn, Wel moet iemand de deur open doen.

Storingen garagedeur

- Als afstandsbediening niet werkt dan kan garagedeur geopend worden door op knop te drukken van de schakelkast. Zie afbeelding 1
- Als garagedeur blokkeert, dan kun je op boven/tegen plafond bij garagedeur op groene knop drukken (zie afbeelding 2) met een stok of iets dergelijks. Dan kun je vervolgens de deur handmatig omhoog duwen.



Afbeelding 1 schakelkast deur met openknop Afbeelding 2: zie plafond, groene knop ontgrendel

Storingen afstandsbediening en vervanging

- Bekend probleem: batterij in afstandsbediening is op. Deze kan zelf vervangen worden (knoopcel)
- Bewoners kunnen een nieuwe afstandsbediening aanschaffen. Deze kunnen ze bestellen bij Munnik. Deze heeft enkele voor onze VvE geprogrammeerd en wel op voorraad. Prijs circa € 100.
- Nog enkele afstandsbedieningen die óf op boven-, óf op beneden garagedeur werken. Bij de nieuwste is bovenste knop boven garage en onderste knop....
- Indien er nieuwe moeten komen, dan 5 of meer tegelijk kopen. Motivatie: ze moeten hier ter plekke geprogrammeerd worden door de firma die de garagedeuren onderhoudt. Dat is prijzig en dan kun je de kosten verdelen over meer afstandsbedieningen.

Roest en schade garagedeuren

Rondom de platen bij de deurkrukken en in diverse hoeken is sprake van roestvorming. Hierover is diverse keren overleg geweest met de leverancier. Dat is helaas doorgelopen. Hun rectie: is buiten garantieperiode, komt bij meerdere vergelijkbare garagedeuren in omgeving voor en is niet het gevolg van fabricagefout, maar door 'metaaldeeltjes o.i.d. in de lucht'. Zie kopie mail in bijlage.

We zullen t.z.t. iets moeten doen, voordat het te ver doorroest.

Daarnaast enkele lichte beschadigingen als gevolg van de inbraken.

Inbraken, bakfietsen en beveiligingsbeugels

Diverse inbraken. Wellicht is een dure bakfiets in het zicht de oorzaak. Alleen ingebroken in onderste garage. Twee keer ingebroken via voordeur en tussendeur. Laatste keer was deur-inloopslot geblokkeerd met sigarettenfilter, waardoor deur niet meer in slot viel.

Er zitten 2 haken in muur bij entree onderste garage in e muur waaraan bakfietsen vast gezet worden.

Uitgangspunt: verder geen haken/bevestigingen in muur toestaan. Anders krijgen we lekkages.

Bakfietsplekken zijn indertijd buiten fietscommissie om gegaan. Suggestie: overweeg om deze te laten vervallen als huidige eigenaren verhuizen. Dit i.v.m. inbraakrisico's.

Onderhouds/repairatiebezoek bezoek van leverancier

- Mocht je niet kunnen en er moet wel iemand bij aanwezig zijn en/of de deur opendoen, probeer of je dan iemand anders kunt vinden die het overneemt. Mocht dat niet lukken, dan zorgt het bestuur dat er iemand aanwezig is.
- Het is handig om er even bij te zijn, of de leverancier te vragen voordat hij of zij weggaat even bij jou aan te bellen. Voor ons blijken dat waardevolle momenten te zijn, omdat we dan informatie krijgen die erg nuttig is voor het beoordelen van de factuur en wat de oorzaak van de klacht was. Dit gebruiken we dan voor het toekomstige beheer en/of het zetten van tips op de site en/of in de app voor andere bewoners en toekomstige commissieleden en besturen.

Communicatie

- Er is een aparte CiePuur app voor communicatie met het bestuur
- Gebruik de PuurBuur app voor het informeren of andere ook last hebben van storingen e.d.. Daar kunnen alle bewoners dan op reageren.
- We hebben je ook toestemming gegeven voor de officiële VVE Puur BSH app. Gebruik deze alleen voor officiële mededelingen. Bewoners kunnen hier niet op reageren.
- Je kunt ons ook altijd mailen: puurbsh@gmail.com
- PM/later: borgen en verspreiden kennis per onderdeel/cie en zelf kunnen uploaden van informatie en vragen en antwoorden.

Wat staat er in het meerjaren onderhoudsplan?

- In de mjob staat dat in 2037 de garagedeuren vervangen worden.

Eventuele tips en trucs, overige

- ..
-

Mail m.b.t. roestvorming

Van: Pascal Spaan <ps@vinkbouw.nl>

Datum: 20 december 2023 om 15:34:22 CET

Aan: Puuur BSH <puurbsh@gmail.com>

Onderwerp: Antw: Corrosie toegangspoort garages Puuur BSH

Beste heer Bongers,

Onderstaande e-mail is op 10 mei van dit jaar naar het e-mailadres van de VvE gestuurd.

Beste heer Dragt,

Via deze weg kom ik terug op de onderstaande melding die door u in september 2021 is ingediend. Allereerst onze welgemeende excuses dat dit item zo lang onbehandeld is gebleven. De kwestie is blijven hangen bij de firma Van der Lek Deuren en omdat mijn collega's niet verder kwamen, hebben ze mij verzocht de kwestie naar mij toe te trekken.

Hedenmorgen ben ik met een vertegenwoordiger van Hörmann op locatie geweest, een afspraak die via Van der Lek Deuren tot stand is gekomen. We hebben tijdens dit bezoek 4 door ons gerealiseerde locaties op Buiksloterham bekeken, waar hekwerken van Hörmann zijn geplaatst. Ook van andere locaties hebben wij namelijk vergelijkbare meldingen ontvangen. Een aantal zaken die ons zijn opgevallen:

1. Hörmann heeft nauwelijks problemen met corrosie op hun hekken, enkel bij de locaties in Buiksloterham,
2. Bij alle 4 de locaties zien we overeenkomstige patronen op de hekken,
3. Bij andere - niet door Vink Bouw gebouwde - woonblokken zijn eveneens vergelijkbare patronen te zien, zowel op hekken als andere metalen onderdelen,
4. Op andere (RVS) onderdelen in de gevels is ook corrosie te zien,

In aanvulling op het laatste punt: Bij meerdere locaties in Buiksloterham hebben we in de periode sinds de oplevering meldingen ontvangen van roestplekjes op gecoate onderdelen. We hebben in dat geval moeten vaststellen dat het geen manco van het product zelf betreft, maar metaaldeeltjes die zich vanuit de lucht hechten op het oppervlak en onder invloed van regen gaan roesten.

Al eerder maar ook hedenmorgen weer zijn wij tot de conclusie gekomen dat de corrosie die zichtbaar is op het hekwerk van de parkeergarage veroorzaakt wordt door omgevingsfactoren. Het betreft een voormalig industriegebied, waarvan wij vermoeden dat er zich nog vervuiling in de lucht bevindt die zich hecht aan het (metalen) oppervlak en voor de aantasting/ corrosie zorgt. Dit is iets dat buiten de invloedssfeer van zowel Vink Bouw, Van der Lek Deuren en Hörmann ligt. Tot slot geldt ook dat op het moment dat de melding is ingediend de garantietermijn van 2 jaar conform de garantie- en waarborgregeling van Woningborg (bijlage A, artikel 1.p) teneinde was gekomen.

Op dit moment kan Vink Bouw hierin dus verder niets betekenen. Wel hebben wij Van der Lek Deuren bereid gevonden om in gesprek te gaan met Hörmann om te bekijken of er een mate van coullance mogelijk is bij het uitvoeren van een oplossing/ vervanging. U kunt dit als VvE rechtstreeks met Van der Lek Deuren opnemen.