

Vink Bouw
T.a.v. P. Spaan
Nieuwveenseweg 55
2421 LB Nieuwkoop

Amsterdam. 18 januari 2023

Beste meneer Spaan,

Het spijt ons om dit te moeten doen, maar met deze brief stellen wij Vink Bouw aansprakelijk voor de door ons geleden schade en de eventueel in de komende jaren nog optredende vervolgschade als gevolg van de gebreken van de door u geleverde luchtbehandelingsinstallatie in ons pand PUUUR-BSH. Hieronder zullen wij deze stap toelichten.

Wij willen de juiste (formele) stappen zetten, maar wij hebben deze stap expres nog niet via onze rechtsbijstandsverzekering laten lopen. Wij hopen dat we er samen uitkomen, maar we willen wel de zekerheid dat er ook daadwerkelijk iets gebeurt.

Voorgeschiedenis

Ons gebouw, Papaverweg 45-119 is door u op 30 april 2017 aan ons opgeleverd. Hoewel wij blij zijn met het pand, zijn er vanaf het begin problemen geweest met de luchtbehandelingsinstallatie. Daarom hebben wij al in oktober 2019 door een extern bureau een ventilatieonderzoek uit laten voeren.

De afgelopen jaren hebben wij hier diverse malen met u over gesproken. Met uitzondering van het alsnog inregelen van de decentrale units in 2021, geeft u steeds aan dat er geen reden is voor ons om geleden schade bij u in rekening te brengen. Naar uw oordeel is de centrale luchtbehandelingskast goed opgeleverd en functioneert deze zoals verwacht zou mogen worden.

Wij zijn het hier absoluut niet mee eens. Voor ons staat als een paal boven water dat de installatie door u is opgeleverd met ernstige gebreken.

Wij hebben de afgelopen jaren veel reparatiekosten gehad en onze verwachting is dat dit, zonder ingrijpen, ook in de toekomst zal blijven gebeuren. Het laatste incident van december 2022, waarbij ook de luchttoevoerventilator kapot ging, was voor ons de spreekwoordelijke druppel.

De gebreken en kosten

Ondanks het zeer frequente reguliere onderhoud en tussentijdse controles, hebben wij de afgelopen jaren voor bijna € 10.000 aan kosten gehad i.v.m. het moeten vervangen van onderdelen:

- juni 2020: de motor voor de luchtinvoer (€ 3.425)
- juli 2022: een regelklep vervangen (€ 1.273)
- december 2022: de toevoerventilator vervangen (€ 4.573).

Daarnaast is er sprake van een extreem hoog (incidenteel) stroomverbruik met de nodige extra kosten.

Het defect raken van motoren, ruim binnen de levensduur die normaal gesproken mag worden verwacht en de hoge stroomkosten duiden onomstotelijk op een structureel gebrek in de installatie. In diverse rapportages wordt gesproken over onjuiste drukregeling, al dan niet in combinatie met de grote overcapaciteit van de LBK en over "onbalans".

Toekomst

Wij zijn er van overtuigd dat het echte probleem nog niet verholpen is en dat we in de toekomst voor nog meer kosten komen te staan. Daarom stellen wij u eveneens aansprakelijk voor het in de toekomst moeten vervangen van motoren en onderdelen die ruim binnen de daarvoor normaal geldende termijn moeten worden vervangen.

Het vervolg

Wij vragen u binnen 8 weken met reactie en oplossing te komen. Dit begint met een adequate diagnose van uw zijde, gevolgd door een gepaste oplossing, financiële tegemoetkoming en garantie voor het in de toekomst normaal functioneren van de LBK, met een normaal stroomverbruik.

Ondanks bovenstaande ontevredenheid, toch met vriendelijke groet,

Bestuur VvE PUUUR-BSH.

Papaverweg

Amsterdam