

Overleg Lingotto – JP van Eesteren – VVE Haut 22-02-22

Teams 13:30-15:10)

Thijs Croon (Lingotto)

Jeroen Dunnebacke (JP van Eesteren)

Leontine Bredius, Carel Bal, Jan Willem Breen & Monique Knapen (VVE HAUT)

1. Te smalle parkeerplaatsen

Een aanpassing van de wand lijkt niet de nodige ruimte op de parkeerplekken tegenover de lift te bieden. Arup heeft overigens nog altijd niet de exacte dikte gegeven van de mogelijke aanpassing.

Jan Willem Breen heeft een alternatieve oplossing gezocht: de twee zijparkeerplaatsen zouden de middelste kunnen kopen waardoor de twee buitenste ruime parkeerplaatsen hebben. De twee middelste zouden de twee resterende parkeerplaatsen in de garage kunnen nemen.

Deze oplossing heeft de voorkeur voor alle partijen zowel de bewoners als Lingotto.

Wat is er nog nodig:

1. Juiste deal maken – Jan Willem heeft de prijzen doorgekregen van Lingotto en rekent alles door. Daarvoor heeft hij ook de prijs van de aanpassing van de wand van JPvE nodig.
2. De splitsingsakte moet worden aangepast bij de notaris. Nu zijn de middelste parkeerplaatsen met garage verbonden aan de desbetreffende appartementen. Dit moet worden ontrafeld. Thijs geeft aan dat een aanpassing kostbaar is. Er staat een splitsing op stapel (technische ruimte tbv de batterij in de garage neemt een berging in). Deze nieuwe wijziging zou meegenomen moeten worden bij de notaris.

Jan Willem geeft aan dat als deze oplossing niet gaat lukken, dan zijn alle betrokkenen (6 bewoners) bereid om een juridische procedure aan te gaan.

Jan Willem neemt ook contact op met de installateurs van de laadpalen. Installatie van de palen op de twee te kleine plaatsen zou niet hoeven plaatsvinden (deze twee blijven over). Op de te kleine parkeerplaats op -1 is de laadpaal al geïnstalleerd.

Aktie: Jan Willem werkt de prijzen uit voor de 4 bewoners die de helft van de smalle parkeerplaats willen kopen. JPvE levert zsm de prijs van het verplaatsen van de wand. Jan Willem komt dan met een voorstel richting Lingotto

Timing: deze week

2. Toegang gebouw & Bring Me

Er wordt nog steeds gezocht naar een alternatief bellenpaneel. Thijs heeft met JPvE ook aan ABB (Domotica leverancier) contact opgenomen mee te denken. SDR lijkt geen alternatieve oplossing te bieden.

Momenteel is er een tijdelijke oplossing (met shortcuts). Thijs heeft aangeboden een alternatief bord met instructies te leveren want alternatieve (beter systeem) zal nog wel even op zich laten wachten (minimaal 3 maanden).

Overigens lijken ook niet alle shortcuts te werken (bv die van Leontine) we gaan ze als VVE allemaal checken en JPvE geeft ook de opdracht aan SDR om de shortcuts te checken.

JPvE gaat ook aan SDR vragen of er met een sleutel toegang verkregen kan worden tot het gebouw (nu kan dat alleen met een pasje).

Leontine heeft uitvraag gedaan voor extra passen. De geleverde hoeveelheid per woning (2) is ontoereikend. Nieuwe passen zijn duur. Per opdracht 1000 euro. Probleem is dat we niet vooruit kunnen bestellen want elke pas wordt per woning ingeregeld.

JPvE heeft administratie (welke pas bij welke bewoner hoort) – deze administratie wordt overgedragen aan VVE (Leontine). We lopen het risico dat we nu voor niks passen bij bestellen wanneer we voor een ander systeem kiezen.

Bring Me postkasten druppels zijn geleverd, borstels moeten nog worden nageleverd.

Er zijn erg veel storingen in het systeem van de toegangsdeuren zowel speedgate (garage) als toegang (2 x) in de hal. VVE uit ongenoegen en geeft aan dat een aantal bestuursleden en de huismeester hier elke dag (vaak meerdere keren per dag) mee worden geconfronteerd. Jan Willem geeft aan dat vwb de garage het lijkt alsof er fouten in het ontwerp zitten – hoek van inrijden is lastig. Hij is met Alldoorco nog bezig met het zoeken van een oplossing. Hij komt eventueel later terug op problemen met garagedeur en lift.

Voor wat betreft de toegang tot de hal zijn we het allemaal eens dat deze zeer provisorisch geïnstalleerd is. Draden hangen los en systeem levert ook tocht problemen op (omdat de deuren open blijven staan) waardoor de liften niet functioneren. Jan Willem geeft aan dat dit probleem al zes weken bekend is. We eisen als VVE dat dit probleem asap wordt opgelost. Dit is niet te doen. Jeroen pakt het meteen op met SDR.

Overigens was er afgelopen weekend ook een probleem met toegang met pas – VVE gaat onderzoeken of dit een structureel probleem is. Jan Willem geeft aan dat het ook kan zijn dat er net een storing was en dan werkt de pas ook niet.

Fietsenstalling – helling

Architect en JPvE geven aan dat aanbrengen nieuwe fietsgoot (verder van de muur) soelaas kan bieden eventueel met (gemotoriseerd) borstel systeem. Kosten zouden moeten worden uitgezocht en besproken met VVE. VVE geeft aan dat dit geen oplossing is. We verwachten een bruikbare helling tbv de fietsenstalling. Deze is niet bruikbaar. Thijs geeft aan dat de hellingshoek net binnen de norm valt (24,5 ipv 25 graden). VVE dringt ook aan op een esthetisch goede oplossing. Geen lapwerk op een nieuw gebouw. Afspraak is dat Lingotto polshoogte gaat nemen en ons dan bericht hoe ze dit passend kunnen oplossen.

Aktie: Lingotto/JPvE onderzoeken alternatieven belsystemen met ABB en SDR; Timing 8 maart.

Check shortcuts in huidige bellenpaneel (JPvE) timing : deze week. Tijdelijk bellenpaneel instructie (shortcuts) Thijs: deze week. JPvE uitzoeken mogelijkheid toegang met sleutel bij voordeur en fietsenkelder- timing deze week.

Bring Me – borstels – timing - zsm

Toegangsdeuren problemen oplossen SDR – JpvE stuurt aan – timing -deze week

Check & aanbieden oplossing helling fietsenkelder Lingotto – timing- 8 maart

Extra passen bijbestellen – Leontine – timing deze week

3. Foutieve nummering

Nummering op 12^e verdieping is niet juist. Ook op de 10^e is er een nummer te veel. Thijs pakt dat op. Dit moet worden uitgevoerd door bedrijf in Eindhoven. Lift platen zijn besteld. Die in de hal moet nog komen. Ook op voordeuren moet nummering nog worden aangepast.

Aktie: Lingotto timing: 8 maart

4. Garage upgrade

Vanuit VVE is er contact opgenomen met Lingotto en JPvE over de huidige staat van de garage. JPvE geeft aan dat deze garage conform bestek is opgeleverd: zijnde een in het werk gestorte garage. Jeroen begrijpt dat als je een gecoate garage verwacht je niet tevreden bent met onze garage. Een coating is mogelijk na polijsten en schuren. Dit polijsten en schuren wil JPvE wel doen (er is al een proefvak gemaakt – parkeerplek 33) maar coaten wil JPvE niet voor haar rekening nemen. Carel heeft gevraagd namens VVE aan Thijs of Lingotto niet een geste wil doen om de garage er beter uit te laten zien en niet als een modderschuit waarop een vlag (het gebouw) is geplaatst. Overigens zijn er ook vlekken op plafond en op de muren en pilaren die zouden moeten worden aangepakt.

Thijs geeft aan dat garage is opgeleverd en eerst alle openstaande punten van JPvE weggewerkt zijn voordat ze een beslissing nemen. Afgesproken is dat Gerard Camello een rondje in de garage maakt met JPvE en ook kijkt naar het proefvak om te kijken hoe we hier mee omgaan. Jan Willem geeft aan dat het gepolijste proefvak (op zijn parkeerplek) er absoluut niet fraai uitziet.

Upgrade zal ook betekenen dat auto's opnieuw uit garage moeten. Het was mooi geweest als we eea nu hadden kunnen laten uitvoeren nu de sprinklers en opladers worden geplaatst. Jeroen geeft aan dat we dan ook meer tijd nodig hadden (3 ipv 2 weken). Extra kosten zijn geraamd op 11.000 euro excl. BTW voor de coating. Inclusief schilderen meer (wellicht 20.000 euro) Indien VVE deze kosten op zich zou willen neemt moet dat in in een ledenvergadering besloten worden.

VVE vindt dat garage nu niet passend is bij de uitstraling van HAUT.

Actie: onderzoek Lingotto ter plaatse om vast te stellen of upgrade bij een passende oplevering hoort. Timing: deze week

5. Beveiligde stopplaatsen lift 18 en 20^e verdieping

Drie jaar geleden heeft Lingotto opdracht aan JPvE gegeven om bij Mitsubishi een module te installeren die maakt dat bewoners van de 18^e en de 20^e met een liftpasje toegang hebben tot deze etages. (deze verdiepingen zijn via trappenhuis wel toegankelijk zonder pas).

Mensen zonder pas kunnen niet uitstappen met de lift op de 18^e of 20^e verdieping. Voor deze module is betaald door de eigenaren van de appartementen op die etages. De liften zijn echter geleased door de VVE. De VVE is niet geïnformeerd over deze toepassing/module. Lingotto geeft aan dat dit een fout is van Lingotto. Wat Lingotto zich niet realiseerde is dat met dit systeem/module er ook een ophaalservice gemoeid is voor bezoekers van deze etages. Met die ophaalservice krijgen de bezoekers direct (en zonder stopplaatsen op tussengelegen etages) toegang tot de bewoner in kwestie. De VVE vindt deze toepassing onaanvaardbaar. We wensen deze toepassing module aan te passen. Gevraagd is om de toepassing zoals die is gemaakt door Mitsubishi en de afspraken die gemaakt zijn met de bewoners aan de VVE te overleggen.

Actie: Lingotto/ JPvE geeft openheid van zaken inzake gemaakte afspraken inzake beveiligde stopplaatsen module inclusief de afspraken met betreffende bewoners. Timing: 8 maart

6. Inspectie zonnepanelen (Scope 12)

De opstalverzekering van HAUT eist een inspectierapport van de installatie van de zonnepanelen – het zogenaamde scope 12 rapport. Dit is een eenmalig inspectierapport dat **alle** verzekeraars eisen alvorens ze de opstalverzekering in werking kunnen stellen. JPvE heeft bij de onderaannemer gecheckt, maar deze geeft aan dat er geen wettelijke verplichting bestaat deze inspectie te doen (als installateur). Deze kosten van circa 1500 euro zouden we bij Lingotto neer willen leggen omdat het gebouw niet verzekeraar is zonder dit inspectie certificaat. De VVE verwacht een goedgekeurd rapport te ontvangen van de inspectie alvorens het gebouw definitief in gebruik te kunnen nemen.

Actie: Lingotto beraadt zich om deze eenmalige kosten op zich te nemen. Timing – 8 maart

Volgende vergadering:

8 maart 13:30 Teams