Vereniging van Eigenaren “De Weenahof”

Technische Commissie

Advies onderhoud en/of vervangen deurdrangers bij portiekdeuren 1.0

Geachte leden van de VvE,

De Technische Commissie biedt u bij deze haar advies aan over het onderhoud en het eventueel vervangen van de deurdrangers bij de deuren die toegang geven tot portie-ken en galerijen.

Technische Commissie

Björn Hool & George Deibel

Onderhoud en eventueel vervangen van de deurdrangers bij de deuren die toegang geven tot portieken en galerijen 1.0

**Bestaande situatie**

Op de deuren die toegang geven tot portieken en galerijen zijn deurdrangers gemon-teerd die inmiddels een levensduur hebben van 34 jaar. De afschrijvingstermijn van deze drangers is 25 jaar. De 36 drangers functioneren inmiddels niet meer als oor-spronkelijk voorzien.

De aangebrachte drangers voldoen op zich aan de brandtechnische vereisten, name-lijk dat door het volledig dicht gaan van de deuren de compartimentering van onderde-len in het complex gewaarborgd is. De Technische Commissie heeft geconstateerd dat een aanzienlijk aantal eigenaren de spanning op de deuren bezwaarlijk vindt (de deuren gaan moeilijk open en sluiten snel met aanzienlijke kracht). Dit heeft te maken met de toentertijd bestaande modellen drangers die slechts op twee punten stelbaar zijn. Bovendien heeft de Technische Commissie geconstateerd dat eigenaren, waar-schijnlijk vanwege de zwaarte van de deuren, maatregelen hebben genomen die in strijd zijn met de brandpreventie, zoals loshalen of verwijderen van de deurdrangers of deuren met een haak vastzetten.

**Aanpak**

Door **onderhoud** aan de drangers uit te laten voeren kunnen de bestaande drangers weer een aantal jaren mee, qua planning voorlopig 15 jaar. De kosten die daarmee gemoeid zijn liggen in de orde van € 6.000, exclusief het aanbrengen van verwijderde drangers. Daarbij wordt aangetekend dat de drangers dan weliswaar weer een beperk-te tijd mee kunnen, maar aan de druk die moet worden uitgeoefend om de deuren te openen en de kracht waarmee de deuren dicht gaan maar een beperkte verbetering zal zijn te constateren.

Door **vervanging** van de drangers door moderne op vier punten te stellen drangers zullen de deuren veel lichter open gaan en instelbaar soepel sluiten. Bovendien zal bij het sluiten even gewacht worden voordat het laatste deel van het sluiten wordt uitge-voerd. Tenslotte is de afschrijvingstermijn wederom 25 jaar en is niet uit te sluiten dat de werkelijke levensduur, als nu ook het geval is, aanzienlijk hoger zal liggen. De kos-ten voor vervanging liggen in de orde van € 15.000.

Tijdens VvE-vergaderingen is geopperd of vervangen door elektrisch bediende dran-gers mogelijk zou zijn. De kosten hiervan zijn echter zeer aanzienlijk. Dit kost in de or-de van € 60.000. Daarbij komt nog een jaarlijkse post voor onderhoud van € 4.000. Bovendien is sprake van veel grotere storingsgevoeligheid dan bij mechanische dran-gers.

In aanmerking nemend de voordelen van vervanging, waarbij ook het comfort van de eigenaren een belangrijke afweging is, stelt de Technische Commissie voor de deur-drangers te vervangen door nieuwe niet elektrisch bediende exemplaren.

**Aanbeveling**

1. De Technische Commissie adviseert de ALV in de voorjaarsvergadering te beslui-ten over de deurdrangers, hetzij door noodzakelijk onderhoud te plegen, hetzij door te besluiten tot het vervangen van de deurdrangers.

TC 8 januari 2015