

Nieuwsbrief



Jaargang 6 – editie 1

datum : 5 april 2024

Beste medebewoners,

Hierbij de eerste nieuwsbrief van het jaar met de laatste updates en wetenswaardigheden uit ons gebouw.

Algemene Ledenvergadering (ALV)

Op maandag 15 april is de jaarlijkse ALV en alle eigenaren hebben hiervoor inmiddels de stukken via de mail ontvangen. Aangezien er ook een aantal onderwerpen zijn die ook voor de huurders van belang zijn worden deze in deze nieuwsbrief vast ter sprake gebracht.

Terugblik 2023

2023 was voor het bestuur een lastig jaar. We kregen te maken met nieuwe verplichtingen zoals het laten keuren van de droge blusleidingen, de zonnepanelen, het dak en de elektrische installatie van het gebouw, de overgang naar een (voordeligere) andere verzekeraar, de problemen met de lift, de lekkages, de schildercampagne en niet te vergeten alle zaken rondom het nieuwe MJOP.

Het kostte heel veel tijd en inspanningen, soms zelfs slapeloze nachten.

Er is nu echt dringend behoefte aan een extra bestuurslid en uitbreiding van het aantal vrijwilligers.

Helaas hebben bovenstaande zaken ook gezorgd voor veel extra kosten en de noodzaak om de maandelijkse bijdragen voor 2024 sterk te verhogen. Naast inflatie en sterk gestegen prijzen moeten we gaan reserveren voor het groot onderhoud aan het dak. Eigenaren kunnen dit al zien in de toegezonden uitnodigingen voor de ALV en de samenvatting van het MJOP, details volgen tijdens de ALV.

Het laden van Elektrische Voertuigen in de garage.

Dit is een onderwerp dat in ontwikkeling blijft en wij willen u dan ook graag op de hoogte houden van de laatste ontwikkelingen. Inmiddels vindt er een proef plaats met enkele bewoners met het zogenaamd **langzaam** laden. Zij laden hun auto op via het algemene stroomnet en verrekenen de kosten met de VvE. Als bijlage treft u een enquête aan met betrekking tot het **snel** laden van elektrische voertuigen. Wij verzoeken alle eigenaren en alle huurders (ook als u niet van plan bent elektrisch te gaan rijden of geen auto bezit) deze enquête in te vullen en in te leveren bij Arie van der Linden (nr.54). De resultaten van de enquête zullen bepalen of, en zo ja wanneer, we offertes zullen aanvragen.

Openstaande punten Firma Blokland.

Recent heeft de Firma Blokland samen met het bestuur een rondgang gemaakt op de dek van de 1^e verdieping, de garageverdiepingen met bergingen en de balkons van de woningen 70 en 71 om een overzicht te krijgen van de lekkages. Naar aanleiding hiervan heeft de firma Blokland voorstellen gedaan om tot oplossingen te komen. Deze voorstellen zijn onder andere om op een aantal plaatsen zogenaamde verdampingsgoten te plaatsen die er voor moeten zorgen dat er geen water meer op auto's terecht komt en op een aantal plaatsen gaten opnieuw te vullen met pur-schuim. Verder is er vastgesteld dat er bij aantal woningen in de voorgevel bij de hemelwaterafvoeren groene uitslag zichtbaar is. Verder onderzoek is noodzakelijk om te zien of de oorzaak achterhaald kan worden. Hierbij zullen bij meerdere woningen een aantal stenen uit de gevel verwijderd worden en op basis van wat er wordt aangetroffen zullen er vervolgstappen genomen worden.

Schoonmaak

Zoals u wellicht gemerkt heeft laat de schoonmaak helaas nog te wensen over. Dit heeft ook te maken met het contract dat is afgesloten, het bedrijf heeft onvoldoende medewerkers om meer tijd aan ons complex te besteden, hoe graag we dat ook zouden willen. Er is door een aantal bewoners een lijst met wensen/opmerkingen gemaakt en deze heeft als basis gediend om bij meerdere partijen een offerte op te vragen. In de begroting is wel al een hoger bedrag opgenomen voor schoonmaak en tijdens de ALV hoopt het bestuur de mogelijkheden te kunnen voorleggen.

Het schoonhouden van de galerijen c.q. de ruimte voor de appartementen is en blijft een taak voor de bewoners. Aan ons allen om eens een lapje over de reling en de stalen gootjes bij uw woning te halen. Het PAM tapijt op de galerijen en bruggen zullen bij droger weer centraal gereinigd worden, we testen momenteel meerdere middelen en methodes.

Gebruikersovereenkomst airco's en serres

Het is inmiddels (onder voorwaarden) mogelijk een serre of een airco installatie te laten installeren. Recente jurisprudentie geeft echter aan dat de overeenkomsten die onze VvE hiervoor hanteert wettelijk niet voldoende zijn.

Een serre of airco installatie verhogen de (verkoop / vastgoed) waarde van een appartement. Omdat de waarde van de appartementen de verhoudingen en stemrechten volgens de splitsingsakte bepaalt zou deze akte na iedere serre / airco opnieuw berekend moeten worden. Dat vereist notariskosten en aanpassingen voor alle andere appartementen, vereist toestemming van hypotheekbanken en kost zeker een jaar.

De enige manier om deze problemen te voorkomen is te zorgen dat een airco of serre niet als "Vastgoed" te boek staat. Dat betekent dat de verleende toestemming 'tijdelijk' moet zijn en de serre of airco 'wegneembaar' moet worden geplaatst. Bij verkoop van het appartement wordt het dan als 'inboedel' beschouwd en wordt de toestemming overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

De overeenkomsten worden voor alle bewoners die een serre of airco hebben laten plaatsen opgemaakt en aangeleverd ter bespreking en ondertekening.

Iemand iets voor de Rondvraag ?

Vragen van eigenaren voor de rondvraag op de vergadering graag uiterlijk 11 april inleveren bij het bestuur zodat we een zo goed mogelijk antwoord hebben tijdens de vergadering. Huurders kunnen hun vragen stellen of opmerkingen maken via Ed Jonkers, ons bestuurslid namens Tablis.

BBQ 2024

Ook in 2024 willen wij de jaarlijkse BBQ weer organiseren. Er zijn twee mogelijke data geselecteerd, zaterdag 13 juli of zaterdag 24 augustus. Tijdens de ALV zal er door de vergadering een keuze gemaakt worden.

Berichten voor de Nieuwbrief kunt u mailen naar secretariaat@vvedebonkelaar.nl