

Vogelhof post

Nieuwsbulletin van de Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Vogelhof

Aagje Dekenlaan 123a, 1403 HD Bussum - vogelhofpost@vvevogelhof.nl

Nieuwe bewoners

Afgelopen maanden zijn der diverse appartementen van eigenaar gewisseld en zijn er nieuwe huurders op de Vogelhof komen wonen. In beide situaties zijn de verhuisactiviteiten in volle gang. Soms worden er kleine of grotere verbouwingen uitgevoerd, voordat men daadwerkelijk gaat verhuizen. In ons huishoudelijk reglement staat helder beschreven op welke momenten er geluidsoverlast mag plaatsvinden en vooral ook op welke momenten niet. Het blijkt dat de nieuwe eigenaren en huurders het huishoudelijk reglement niet of niet voldoende hebben gelezen, waardoor er op niet toegestane momenten geluidsoverlast ontstaat. Over het algemeen is onbekendheid met het huishoudelijk reglement de oorzaak van de geluidsoverlast. Het er op wijzen is in alle gevallen voldoende om de overlast te stoppen, maar vanaf de galerijkant is het erg lastig om er achter te komen op welke etage en in welk appartement de geluidsoverlast ontstaat.



We zullen in het vervolg de nieuwe eigenaren en huurders meteen bij de overdracht of bij het tekenen van de huurovereenkomst wijzen op het huishoudelijk reglement.

Postadres



In de hal van de entree is een extra brievenbus opgehangen met nr 123a. Alle voor de Vogelhof bestemde post komt op dat nr bij ons binnen. Na controle door de financiële commissie of door de onderhoudscommissie wordt de post door de secretaris doorgestuurd naar de administrateur. Op deze wijze hebben wijzelf als eerste inzicht in de correspondentie van de Vogelhof. Eventuele adreswijzigingen van secretaris of administrateur behoort nu tot het verleden, er is 1 adres, Aagje Dekenlaan 123a.

Website Vogelhof

De website van de Vogelhof wordt goed bezocht. dagelijks zijn er bezoekers die meerdere pagina's raadplegen voor informatie. De site bevat veel nuttige en zakelijke informatie. Voor de eigenaren is een inlog code nodig om achter deze versleuteling te komen. Achter deze versleuteling staat nog meer informatie zoals a de actuele bewonerslijst en het nieuwe huishoudelijk reglement. Als u de code niet (meer) weet kunt u deze opvragen bij Bram ten Hoven, nr 45 op de 3e etage.

Kozijn beschadigd

Het kozijn van de toegangdeuren naar de afvalruimte is onherstelbaar beschadigd. Medewerkers van het GAB zijn zeer onzorgvuldig te werk gegaan en hebben deze schade veroorzaakt. In het verleden is het kozijn en de deuren/scharnieren al meerdere malen gerepareerd door onzorgvuldig gedrag.

Wij hebben vorig jaar het GAB al laten weten dat de schade in het vervolg bij hen verhaald zal worden als deze ontstaat door onzorgvuldig gedrag. Bij het GAB is de schade aangemeld en geregistreerd.

Tot op heden is er nog geen reactie ontvangen van het GAB maar wij zullen de schade al wel laten herstellen. Het vervangen van het kozijn inclusief het schilderwerk bedraagt bijna € 1100,00. Deze kosten komen niet voor rekening van de VvE maar ten laste van het GAB.



Vogelhofpost

Afzuigkappen

Op de algemene ledenvergadering is dit onderwerp aan de orde gekomen. Omdat het een belangrijk onderwerp is, is er de toezegging gedaan om in de Vogelhofpost hier nogmaals aandacht aan te besteden, met name voor die personen die niet op de algemene ledenvergadering aanwezig waren.

Vanwege enkele ongelukken met koolmonoxide heeft de onderhoudscommissie een onderzoek laten doen welke rookkanalen er in ons gebouw aanwezig zijn. Uit de (bouw)tekeningen die we ter beschikking hebben, kon geen duidelijk beeld hiervan worden gevormd.

Het onderzoek heeft aangegeven dat er in elke keuken een afvoerkanaal aanwezig is waarop een afzuigkap aangesloten kan worden.



Kán, maar het mag zeker niet in alle gevallen. Er mogen alleen die afzuigkappen op het afvoerkanaal aangesloten worden als er geen motor aanwezig is, de zogenaamde motorloze afzuigkappen. Door de natuurlijke “trek” die in het rookkanaal aanwezig is, ontstaat er een zuiging onder de afzuigkap die de luchtjes en rook via het kanaal zal afvoeren. Het aantal m3 luchtafvoer per uur is beperkt. Als u een grotere capaciteit wilt hebben dan kunt u afzuigkap plaatsen met motor.



U kiest dan voor afzuigkap met recirculatiemodus. Een afzuigkap met recirculatiemodus filtert kookdampen door een koolstoffilter en blaast de schone lucht weer terug de keuken in. Recirculatie van gezuiverde lucht is handig in situaties waarin geen mogelijkheid is om de lucht af te voeren, of als u niet te veel lucht aan de keuken wilt onttrekken (bijvoorbeeld als een keuken beperkte luchttoevoer heeft). De lucht wordt gefilterd met speciale filters (meestal koolstof). Sommige kappen zijn alleen geschikt voor recirculatie, anderen kunnen optioneel de gezuiverde lucht recirculeren. Deze afzuigkappen mogen **niet op het afvoerkanaal** worden aangesloten.

Tips:

- Maak vooraf de keuze voor een motorloze kap of een met motor. Houd hierbij rekening met de eventuele aanwezigheid van een centraal afzuigstelsel.
- Houd bij het plaatsen rekening met de luchtafvoer. Hoe korter en hoe minder bochten, des te beter zal de kap zijn werk doen.
- De kap moet even breed zijn als uw kookplaat.
- Zorg voor een passende goed geaarde stroombron. Vrijstaande modellen zijn relatief eenvoudig zelf te plaatsen. Voor de overige modellen is meer technische kennis vereist.

Warmwatervoorziening

De warmwatervoorziening kan op twee manieren plaatsvinden. Door middel van een (gas)geiser of door een elektrische boiler.



De elektrische boilers zijn in diverse formaten verkrijgbaar. tw: 30, 50, 80 liter en nog grotere. De elektrische boilers vragen weinig onderhoud.

De geisers dienen elk jaar door een vakkundige installateur te worden onderhouden. Dit dient u zelf te regelen. Geiser mogen op alleen op het rookkanaal in de keuken worden aangesloten. Het is verstandig als u kiest voor een geiser om een koolmonoxidemelder aan het plafond te laten plaatsen.



Vogelhofpost

Reglement van splitsing

Op de laatst gehouden zitting van het kantongerecht te Hilversum heeft de kantonrechter nogmaals bedadrukt dat het erg verstandig zou zijn om het oude reglement van splitsing te vervangen door het model van 2006. Dit reglement sluit veel beter aan op de huidige wetgeving en voorkomt dat zaken aan de kantonrechter voorgelegt moeten worden.

Er zullen actuele offertes opgevraagd worden en zal er terugkoppeling naar de eigenaren plaatsvinden.

Informatie van de nieuwe administrateur.



Op de algemene ledenvergadering is unaniem gekozen voor de nieuwe administrateur Verenigingsbeheer. Bij elke uitgave van de Vogelhofpost zal aan de administrateur gevraagd worden of er van zijn kant nog wetenswaardigheden zijn die we kunnen plaatsen. Op deze wijze kan er tussen de eigenaren en de administrateur een goede relatie ontstaan. In het colofon vindt u alle gegevens van de administrateur.

Wilt u meer weten van de administrateur dan kunt u de website bezoeken.

Bezoek aan de bouwbeurs

Om op de hoogte te blijven van onderhoud, verbeteringen en modernisering van ons flatgebouw, zijn Ria en Henk van Paridon en Bram ten Hoven, naar de bouwbeurs Rai geweest.

We hebben daar informatie inge-

wonnen over o.a. zonnepanelen, een nieuw belsysteem met videobeeld en de mogelijkheden van het bekleden en eventuele verhoging van de galerijvloer.

Dit laatste zou zorgen dat het storende geluid van de leren hakken van schoenen reduceert tot 0. Hierover zijn wij al door diverse bewoners benaderd.

Wij hebben ons breed laten informeren en hebben gevraagd om ons documentatie op te sturen. Er zijn vele mogelijkheden die natuurlijk in prijs verschillen. Zoals u ziet willen we graag op de hoogte blijven van de vele mogelijkheden die steeds meer ter beschikking komen. Indien we in de toekomst besluiten om dergelijke verbeteringen aan te brengen weten wij er al veel over en kunnen u op de vergadering daarover inlichten.

Bram ten Hoven

Digitale tijdperk

Om het milieu te sparen is door de vergadering gevraagd om alle papieren van de communicatie dubbelzijdig te printen. Het is een goede zaak om op deze manier aandacht te hebben voor het milieu.

De Vogelhofpost wordt voor een belangrijk deel geprint. Het zou beter zijn als we deze zoveel mogelijk digitaal kunnen uitgeven.

Vriendelijk verzoeken wij u om de voorkeur te geven om de Vogelhofpost digitaal te ontvangen. Een email naar vogelhofpost@vvevogelhof.nl is voldoende om dit verzoek te kunnen uitvoeren.

Wilt u het milieu nog minder belasten? Geeft dan aan dat u alle communicatie zoals uitnodigingen, agenda's, notulen etc. digitaal wilt ontvangen, wij verzorgen de rest.

Procedure Stam

Op de algemene ledenvergadering is op verzoek van de administrateur opdracht gegeven om een juridische procedure te starten om de achterstallige betaling van de stookkosten 2008/2009 te kunnen ontvangen.

Na een langdurige correspondentie over en weer, en een onderbouwende motivatie van de kant van de VvE, heeft de kantonrechter op 28 maart het vonnis uitgesproken. De VvE is volledig in het gelijk gesteld en heeft mevr. Stam -Busker veroordeeld tot het betalen van de nota en alle proceskosten. Over de achterstallige betaling ontvangt de VvE de wettelijke toegepaste rente.

Het te vorderen bedrag aan stookkosten ad € 414,97 is verhoogt met de proceskosten ad € 998,46. De deurwaarde verzorgd de inning. Hiermee is een langlopend meningsverschil opgelost.

Prodecure Visser

Sinds begin 2009 is er een langlopend conflict over de balkonkast van de heer Visser op nr 57. Er hebben diverse zittingen plaatsgevonden en er zijn 2 vonnissen uitgesproken. De VvE is telkens male in het gelijk gesteld.

Op 18 januari 2012 heeft mr. H.M. Patijn, kantontechter Rechtbank Amsterdam Sectie Kanton Hilversum, bepaald dat de VvE machtigd is om de verlangde aanpassing te laten uitvoeren, indien en zonodig met behulp van de sterke arm van de politie en justitie en met behulp van een hoogwerker. Visser had tot 18 april de gelegenheid om tegen dit vonnis hoger beroep aan te tekenen, hetgeen op 17 april heeft plaatsgevonden. Dit wordt dus wederom vervolgd.

Vogelhofpost

Commissies Vogelhof

De Vogelhof heeft een financiële en een onderhoudscommissie. Door deze commissies wordt de betrokkenheid van de eigenaren voor ons gebouw vergroot. Omdat deze commissie ook diverse kleine taken op zich nemen is het mogelijk om de maandelijkse servicekosten zeer aantrekkelijk te houden.

Dhr. E. Gooijer is diverse jaren actief geweest in financiële commissie. Echter door tijdgebrek heeft hij deze functie moeten meerleggen.

De onderhoudscommissie is door het vertrek van dhr. H. Born afgeslankt en behoeft uitbreiding naar minimaal 2 personen.

Om de ingekomen post goed te behandelen en naar de juiste personen door te sturen is een secretaris onontbeerlijk. Momenteel wordt deze functie uitgevoerd door mevr. P. Heijligers maar als er een ander persoon deze taak wilt overnemen draagt zij het graag over.

Wij zijn op zoek naar personen die een van deze functies voor enige jaren willen vervullen. Het is mee praten en meedenken om goede voorstellen aan de ledenvergadering voor te leggen.

Voor de roem hoeft u het niet te doen, maar de waardering van de overige eigenaren is de moeite waard om op deze wijze een steentje bij te dragen aan de Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Vogelhof.

Het bestuur en de commissieleiden kunnen u nadere informatie geven over de vacatures.

Onderhoud gebouw

Dit jaar staan er diverse onderhoudswerkzaamheden in de planning. Het schilderwerk aan de oostkant, de galerijkant, wordt door de firma Kleuver helemaal nagelopen en daar waar nodig gerepareerd. De borstwering aan dezelfde zijde wordt geschilderd. Alle voordeuren worden onder handen genomen en alle binnenzijden van de toegangsdeuren naar de galerijen worden opnieuw geschilderd.

Aan de oostkant, de galerijkant, is de gevel inmiddels geïsoleerd, inclusief isolatie achter de houten beschotting. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd door Vink Isolatie Culemborg. Met deze isolatie zal er minder warmte verloren gaan aan de koude kant van het gebouw en zal het wooncomfort toenemen.

De 40 jarige galerijverlichting bij de voordeuren wordt komend jaar helemaal vervangen door energiezuinige led-verlichting armaturen. Dit zal zeker een gunstig effect hebben op het energieverbruik.

De armaturen in de berging worden daar waar nodig is vervangen. Deze armaturen zijn in matige tot slechte staat, maar pas bij storing wordt de desbetreffende armatuur vervangen. Binnen 1 á 1,5 jaar zullen alle armaturen in de berging vervangen zijn. Alle werkzaamheden aan de verlichting worden uitgevoerd door de Fa. Breul uit Bussum.

De toezichtcamera bij de entree heeft al diverse keren zijn nut bewezen. Echter de beeldkwaliteit van deze camera verslechtert aanzienlijk. Het vervangen van deze camera met een goede

beeldkwaliteit is noodzakelijk en zal dit jaar nog plaatsvinden.

Servicekosten

Naast een degelijk meerjaren onderhoudsplan (MJOP) streeft het bestuur naar aantrekkelijke maandelijkse servicekosten. Voor het derde achtereenvolgend jaar blijven de maandelijkse servicekosten op het zelfde niveau. De bedragen zijn als volgt: voor een 2 kamer appartement € 128,00, voor een 4 kamerappartement € 217,00 en voor een 5 kamerappartement is het maandelijks bedrag € 270,00, dit is inclusief voorschot stookkosten.

Agenda

25 maart 2013

Algemene ledenvergadering

Bestuur Flatgebouw Vogelhof

Voorzitter

R. Harsevoort, 06 22 27 23 19

Vice voorzitter

A. ten Hoven

Secretariaat: vacant

Commissie van onderhoud

H. van Paridon en vacant

Financiële commissie

R. van Paridon, J.H. de Vries en vacant

Administrateur Vogelhof

Verenigingbeheer

Postbus 169, 3700 AD Zeist

Telefoon 030 691 49 10

VvE Flatgebouw Vogelhof

email: info@vvevogelhof.nl

www.vvevogelhof.nl

Postadres A. Dekenlaan 123a,
1403 HD Bussum

Bankrelatie:

ABN-AMRO 44.16.85.455

t.n.v. Vogelhof Bussum

vogelhofpost@vvevogelhof.nl