

Nieuwsbrief In het vizier



Officiële nieuwsbrief
appartementencomplex
Bosbeshof Ede

✉ communicatiecommissie@veluwseproeftuin.nl



Van het bestuur

Voor je ligt de 5e nieuwsbrief van onze VvE met weer een update over de zaken die spelen bij bestuur en de commissies.

We wensen je veel leesplezier!

Samenvatting Informatieavond van 14-11-2023

Op de VvE informatieavond, waar 44 bewoners aanwezig waren, is gesproken over 2 onderwerpen: de externe beheerder en de situatie t.a.v. onze aannemer: Van Wijnen.

Ten aanzien van de beheerder is gesteld dat de diensten van De Dom (onze huidige externe beheerder) erg tegenvielen: het bedrijf had de zaken niet goed op orde en uiteindelijk te weinig kennis en ervaring met VvE's, vandaar dat gezocht is naar een betere beheerder. Na vergelijking van een aantal beheerders is het bestuur uitgekomen op MVGM, een vastgoedbeheerder die als grotere organisatie veel meer aan kan, niet alleen de administratie maar ook het technisch beheer. Ze hebben 20 vestigingen in het land. De intentie is om vanaf **maart 2024** te starten met hen. Uiteraard is hiervoor instemming van de VvE vergadering vereist, die eind februari/begin maart 2024 zal plaatsvinden. Indien mogelijk willen we al eerder op één of andere wijze gebruik maken van diensten van MVGM.

De afgelopen periode hebben met name Arjen en Henny constructieve gesprekken gevoerd met Van Wijnen, waarbij weliswaar toezeggingen gedaan zijn, maar die niet hebben geleid tot resultaten.

De problemen betreffen vooral de balkons en galerijen: Volgens de deskundigen is het hardhout niet goed behandeld vóór de montage.

Het hout op de balkons sluit niet af (brede kieren!) en dat is een gevaar voor onderburen. Bij vernieuwing is de complicatie dat de balustrades op het houtwerk bevestigd zijn. Verder zijn de hardhouten delen geschroefd op vurenhouten balken en dat lijkt fout.

Op ons verzoek heeft Van Wijnen onderzoek uitgevoerd. Conclusie van hen was dat er geen problemen zijn. Als VvE denken we daar anders over en zijn van mening dat het houtwerk niet goed is aangelegd, waardoor we op termijn voor grote (en dure) problemen komen te staan. Omdat het overleg met Van Wijnen niet geleid heeft tot een bevredigende oplossing, overweegt het bestuur om juridische stappen te ondernemen.

Het bestuur heeft hiertoe Tomlow Advocaten benaderd en gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Een eerste rapport is inmiddels ontvangen en op basis van het aangeleverde materiaal maken we volgens hen kans van slagen. Voor officiële stappen hebben we uiteraard akkoord van de VvE (ALV) nodig.

De eerste stap is een formele aansprakelijkheidsstelling en ingebrekestelling richting Van Wijnen. Verder moeten we een onafhankelijke partij vinden die e.e.a. (technisch) goed kan beoordelen en objectief kan concluderen dat het houtwerk inderdaad foutief is aangebracht. Daarna kunnen dan juridische stappen genomen worden, die overigens veel geld zullen kosten. Helaas kunnen we geen aanspraak maken op onze juridische bijstandsverzekering aangezien het geschil is ontstaan vòòrdat de verzekering is afgesloten. Hierover wordt nog wel verder gesproken met Centraal Beheer.

Nieuwsbrief In het vizier



Officiële nieuwsbrief
appartementencomplex
Bosbeshof Ede

✉ communicatiecommissie@veluwseproeftuin.nl



De verwachting is dat het gehele traject ongeveer 1½ à 2 jaar zal kunnen duren, afhankelijk van de reactie van Van Wijnen.

Komende VVE vergadering zal het bestuur met een concreet voorstel komen (incl. kosten) m.b.t. de juridische stappen, waarover dan gestemd zal worden.



Van de Commissie Huiskamer (Veluwse Lounge)

Kerstversiering

Zoals jullie weten heeft Ellen een coördinerende rol gespeeld om via de actie "Ede Doet" geld bij elkaar te krijgen om kerstversiering te kopen. Dat is goed gelukt want er is zo'n 420 euro bij elkaar gebracht! Ellen heeft de Commissie Huiskamer gevraagd om hier kerstversiering voor aan te schaffen. We hebben twee kerstbomen, kerstboomverlichting, kerstballen, en slingers aangeschaft. Verder gaan we kerststukjes maken voor in de Veluwse Lounge en een kerstkrans voor in de laagbouw. Tevens zullen we verlichtingssnoeren rond de ramen van zowel hoog- als laagbouw aanbrengen. Zaterdag 9 december zullen we dit gaan aanbrengen.



Puzzel in de Veluwse Lounge

Het leek ons een leuk idee om in de Veluwse Lounge een legpuzzel neer te leggen, waarbij iedereen die langskomt een stukje van de puzzel kan neerleggen. Dit is een gebruik dat overgewaaid is uit Amerika en in veel kantoren wordt gedaan als ontspanningsmomentje. Net als bij mediteren, ontspant puzzelen je brein en lichaam, het vermindert stress en het kan zelfs je hartslag en bloeddruk omlaag brengen, aldus de theorie. Hoe dan ook, het leek ons gewoon leuk, dus doe gerust mee en leg een paar stukjes!



Van de groencommissie

algemeen

De groencommissie is weer bij elkaar geweest en heeft een aantal mogelijkheden besproken om terras en tuin verder in te richten. Hierbij denken we aan een extra picknicktafel en/of een stiltebank aan de zijkant van de laagbouw. Verder denken we aan parasols / schaduwdoeken voor op het gezamenlijke terras. We gaan deze ideeën verder uitwerken en een voorstel maken voor de VvE vergadering. Verder willen we een grasmaaier aanschaffen om de parkeervakken van de laagbouw periodiek te maaien (dit doet Van Ginkel nl. niet).

Hedera in de garage

De zijkanten van de garage zijn voorzien van hederastruiken. Deze groeien door het traliewerk heen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat er daardoor een groene zijwand ontstaat. Daarvoor hebben we wel jullie hulp nodig! Kunnen jullie (voor zover jullie dat al niet doen),

Nieuwsbrief In het vizier



Officiële nieuwsbrief
appartementencomplex
Bosbeshof Ede

✉ communicatiecommissie@veluwseproeftuin.nl



voor jullie eigen parkeerplaats de hedera stengels terugsteken, zodat we een mooie dichte haag krijgen?



Van de Technische Commissie

Technisch beheer

De afgelopen periode is de technische commissie bezig geweest met wat kleine klusjes: het bijbestellen van cilinders en sloten, het stellen van de deurdrangers, het verhelpen van klemmende deuren, het herstarten van de zonnecellen, ondersteuning van externe onderhoudsleveranciers/instanties. Andere klusjes die we gaan oppakken zijn o.a. afwerking van de VvE kasten, deurstoppers voor de tuindeuren en aanbrengen van stoot-strips. Het echte onderhoudswerk en het verhelpen van storingen zal de technische commissie niet gaan doen. Dit willen we uitbesteden aan een professionele organisatie die ook beschikbaarheid en bereikbaarheid kan waarborgen. Door de eerdergenoemde keuze om naar een andere externe beheerder te gaan, zal ook het technisch beheer uitbesteed worden en zullen t.z.t. storingen via TWINQ gemeld kunnen worden, waarna de externe beheerder zal zorgen dat de storing opgelost wordt, uiteraard gebruik makend van de onderhoudscontracten die afgesloten zijn voor de meeste cruciale onderdelen.

Investeringsvoorstellen

Door verschillende bewoners zijn ideeën geopperd om voorzieningen in het gebouw aan te brengen om de veiligheid en/of het

gebruiksgemak te verhogen. Denk hierbij aan elektrische deuropeners voor de fietsenstalling en beveiligingscamera's. De TC zal hiervoor onderzoek doen naar mogelijkheden en kosten, waarna dit ter stemming gebracht kan worden op de komende VvE vergadering.

Vocht in de bergingen hoogbouw

Al begin van de zomer bleek dat de luchtvochtigheid in de bergingen erg hoog was en bij sommige bergingen (vooral aan de stijlwand) leidde tot condens- en schimmelvorming.

Van Wijnen heeft in september/oktober de zaak opgepakt en toen ontvochtigers geplaatst.

Met de opmerking van enkele bewoners dat de oorzaak misschien lag aan het niet lijken te werken van de ventilatie werd in eerste instantie niets gedaan. Totdat Wim samen met de installateur door het pand is gaan lopen en aangetoond heeft dat de ventilatie inderdaad niet werkte. De ventilatie is toen begin oktober in werking gezet. Vooralsnog lijkt dit goed te werken. De luchtvochtigheid is nu structureel lager dan eerder (van >87% naar +/- 60%) en er geen nieuwe schimmelvorming aangetoond.

Nu is het even afwachten wat er gebeurt als de buitentemperatuur omhoog gaat, aangezien de relatieve luchtvochtigheid stijgt als de buitentemperatuur stijgt. Verschillende bewoners hebben inmiddels een hygrometer in hun berging geplaatst. Het is nu zaak om de vinger aan de pols te houden en bij flinke verhoging van de vochtigheid dit te melden bij de Technische commissie.

Nieuwsbrief In het vizier



Officiële nieuwsbrief
appartementencomplex
Bosbeshof Ede



✉ communicatiecommissie@veluwseproeftuin.nl



Onderwerpen buiten VvE verantwoordelijkheid



Van de activiteiten groep

Bring your own bottle borrel op een zaterdag

Zoals bekend organiseren we **elke 1^e vrijdag van de maand** een borrel in de Veluwe Lounge, waarbij een ieder zijn eigen drankje meeneemt. Inmiddels zijn er al 5 borrels geweest, waarbij veel bewoners van zowel hoog- als laagbouw aanwezig waren. Wij vonden het erg gezellig!

Van verschillende kanten horen we dat het ook op prijs wordt gesteld als we een keer op de zaterdag een borrel gaan organiseren. Dat gaan we in het nieuwe jaar zeer zeker doen, waarschijnlijk gaan we een proef doen in februari. Jullie horen dat nog van ons, via de activiteiten-app.

Wandelingen

Op zaterdag 21 oktober jl. hebben we een eerste wandeling georganiseerd: een dorpswandeling door Ede, met aansluitend soep in de Veluwe Lounge. De belangstelling was groot en veel bewoners gaven aan dit vaker te willen doen. De activiteitencommissie wil daarom elke maand een wandeling of fietstocht organiseren, soms door het dorp, soms door het bos of heide.

De eerstkomende wandeling zal plaatsvinden op **zondag 28 januari om 10.00u.** We gaan dan naar Bennekom om een Stolpersteine (struikelstenen) wandeling te gaan lopen: een wandeling in het kader van de bevrijding van Auschwitz, dat op 27 januari 1945 bevrijd is. Internationaal wordt daarom jaarlijks op de laatste zondag van januari de Holocaust

herdacht. In Bennekom grijpt een groep vrijwilligers deze herdenking iedere 2 jaar aan om de daar liggende 24 Stolpersteine een 'gezicht' te geven. Bij alle Stolpersteine worden foto's geplaatst van de slachtoffers en op verschillende adressen zijn gidsen aanwezig voor een korte uitleg. Stolpersteine zijn gedenksteden die ons helpen na te denken over het lot van Joodse slachtoffers rond en tijdens de 2e wereldoorlog.

De wandeling starten we gezamenlijk met een korte introductie en uitleg op een nader te bepalen plek die goed bereikbaar is. Hierna lopen we de route en krijgen we uitleg bij de verschillende adressen. Alles in de dorpskern van Bennekom, totale route bedraagt ong. 3,5 km. Je kunt je te zijner tijd opgeven via de bekende intekenlijsten. Via de app infomeren we jullie daar verder over.

Kerstkoffie op 23 december

Het lijkt ons een leuk idee om met elkaar aandacht te besteden aan kerst. Daarom organiseren we op zaterdag 23 december van 10.00-11.00 een Kerstkoffie met kerststol. Hopelijk komen velen van jullie!

Nieuwjaarsborrel in januari

Omdat de 1^e vrijdag van januari erg vroeg valt in de maand en veel bewoners er dan niet zijn, willen we de 1^e borrel van januari verplaatsen naar 12 januari. We willen daar meteen een nieuwjaarsborrel van maken, waarbij de activiteitencommissie zal zorgen voor een nieuwjaarscocktail en hapjes! Wel geldt het "bring your own bottle" -concept als je nog een extra drankje wilt.

