



NIEUWSBRIEF FEBRUARI 2025

Beste eigenaren,

ALGEMENE LEDENVERGADERING ALV

De ALV is gepland op woensdag 16 april in het Zwanenmeer, Beemsterstraat 491, Amsterdam. De ALV begint om 20.00 uur.

De zaal is open vanaf 19.30 uur. Het is een gewone ALV waarin onder andere de jaarstukken 2024 en begroting 2025 worden behandeld. Alle informatie betreffende deze vergadering worden op tijd naar u gestuurd via Munnik.

Mocht u een onderwerp willen toevoegen, dan graag deze naar het bestuur mailen voor 31 maart 2025, zodat wij deze als ingekomen stuk of agendapunt kunnen behandelen op de ALV.

LID VAN BESTUUR

Vanwege een drukke baan valt het voor Ingrid van der Hoorn helaas niet meer te combineren met het vele werk dat een lid van het bestuur heeft. Vooral als je zoals Ingrid graag het nauwgezet doet.

Hiermee legt zij haar functie als lid van bestuur neer.

Dit betekent dat wij op zoek zijn naar een nieuw lid van bestuur, bij voorkeur een financiële achtergrond.

SLIMME METERS LIANDER

Geen reactie nog ontvangen wanneer de slimme meters geplaatst gaan worden in de gemeenschappelijke ruimten. De technische commissie houdt zich hiermee bezig.

VATTENFALL – GAS – FLEXIBEL CONTRACT

Januari is er € 46,909 ct/m3.

Als wij een vast tarief hadden dan was de prijs €50,761 ct/m3.

BESTUURPARKFLAT2@GMAIL.COM

Voor vragen altijd naar bovengenoemd e-mail adres. Wij ontvangen te vaak privé vragen/opmerkingen of berichten.

Bij calamiteiten, zoals lekkages dan wel 1 van de technische mensen bellen voor overleg en mail naar bestuurparkflat2@gmail.

LAMPEN

De lampen op de galerij die stuk waren zijn allemaal vervangen door Hans Stoffels. Bij sommige was het binnenwerk defect, ook deze zijn door Hans gerepareerd.

HONDEN

Het komt regelmatig voor dat er in de centrale hal of in de liften een hond zijn behoefte doet, maar dat dit door de eigenaart niet wordt opgeruimd. Graag uw aandacht bij het in en uit gaan van de lift even achterom kijken. In de trapportalen liggen ook hondenharen en Hans Stoffels (huismeester) veegt/dweilt deze regelmatig, maar dat blijkt niet meer voldoende.

It happens regularly that dogs pee in the central hall or elevator. Dear dog owner, please look behind you when getting in or out the elevator to see whether the dog has peed.

If so, please clean it up. The stairwells are also covered with dog hair and Hans Stoffels (caretaker) sweeps/mops the stairwells on a regular basis, but that is no longer sufficient.



EN BIJNA MAANDELIJKS VERZOEK AUB GEEN AFVAL NAAST DE CONTAINER/ PLEASE PUT NO WASTE NEXT TO CONTAINER

Als een container vol is, dan graag geen afval ernaast deponeren. Afval gaat verwaaien en trekt bovendien ongedierte aan. Ook nog meer afval.

Breng uw afval naar een andere container (naast parkflat 1) of zet het tijdelijk in uw bergruimte. Doe melding bij de gemeente via [Meldingen.amsterdam.nl](https://meldingen.amsterdam.nl) dat de container vol is. Zo draagt ook u bij aan het schoonhouden van de omgeving.

If the container is full, please do not put any waste next to it. The waste will attract more waste and will be blown away by wind.

Keep your waste in your storage and inform the council meldingen.amsterdam.nl that the container is full.

Please help to keep our neighborhood clean



TECHNISCHE ZAKEN

Vanaf heden gaan wij u ook via de nieuwsbrief (aparte bijlage) informeren over technische zaken zoals onderhoud, onderzoek naar verbeteringen en de werkzaamheden in het gebouw.

De steeds meer en meer voorkomende lekkages of andere oorzaken waar wij met zijn allen als eigenaren ook iets aan kunnen/moeten doen.

Zoals meer ventileren, het aanschaffen van dubbele beglazing, schoonhouden van de buitenkant van uw appartement en het schoonmaken van de regenput op het balkon.

Hierbij de bijlage met informatie van onze technische zaken.

1. Lekkages

Het afgelopen jaar zijn er een aantal lekkages geweest in de box ruimtes. Dit betekent uren en ook soms dagen werk aan het schoonmaken van de ontstane schades. Een voorlopige offerte voor het vervangen van de 15 mm leidingen is ontvangen; kosten ongeveer EUR 12,000 maar deze dient nog verder besproken te worden.

Het gaat dus niet om het vervangen van de hele warmwater voorziening in de box ruimtes. Dit kost ruim EUR 100.000,00. Dit zal in de MJOP meegenomen moeten gaan worden.

2. De liften

Vervanging van de liftdeuren staat al jaren in het MJOP. Vervanging hiervan gaat ongeveer EUR 200,000 kosten.

Het is gebleken dat de aangeboden oplossing van Hali, onze huidige partner, die was goedgekeurd op de ALV van vorige jaar, niet voldoende storingsvrij kan functioneren. Dit was dus een grote tegenvaller.

Een oplossing van Sky liften met ook een dranger maar dan op de liftkooi kreeg geen goedkeuring van het liftinstituut. Sky liften gaf niet op en is nu een andere oplossing met drangers op deur aan het uitwerken. We hopen binnenkort hier uitsluitsel over te hebben. Drangers zijn ongeveer 60% goedkoper dan nieuwe liftdeuren.

.

3. Reparaties

De vele lekkages in appartementen, kwamen door verschillende oorzaken. Op de hoeken van ons gebouw, waren de voegen in erbarmelijke staat. Inmiddels aangepakt door de firma Koers. Offerte ligt klaar om het restant te repareren.

Ook zitten er nog "gaten" boven de betonnen vloeren en in de muren van het gebouw. Inmiddels zijn deze allemaal gedicht aan de galerijkant. Maar nog niet aan de balkonkant.

Ook zijn er nog appartementen, met enkelglas en bij slechte ventilatie en/of geen verwarming aan, geeft dat heel veel condens. Wat schimmel aan de muren geeft in de hoeken van het appartement. Ook loopt het vocht langs de ramen, naar beneden tot op de galerij aan toe. En ook begrijpelijk, naar het lagergelegen appartement.

Dit is ook het geval bij de hemelwater afvoeren. Als de putjes niet schoon worden gehouden, geeft dat lekkage aan het eronder gelegen appartement. Ook is er een afvoerput in de straat vervangen, die veel wateroverlast gaf op de eerste verdieping. Verwachting is dat er meer zullen volgen.

Ook in de box ruimtes zijn de hemelwaterafvoeren gereinigd. Hier zat tot 30 cm vuil in de buizen!

4. Het intercomsysteem

Het intercomsysteem geeft diversen storingen van bellen die het niet meer doen tot vervelende bijgeluiden. Drie bedrijven hebben tevergeefs geprobeerd storingen te verhelpen. Het vervangen van het intercomkastje heeft ook niet geholpen om de storing op te lossen. Storingen liggen derhalve aan de installatie. Er zullen nieuwe offertes opgevraagd moeten gaan worden voor vervanging, waarbij de voorkeur is voor het gebruiken van de huidige bedrading, maar die moet wel goed zijn.

5. Het schilderwerk

Dit wordt nauwlettend in de gaten gehouden. RVS hoeklatten zijn op de galerijdeuren geplaatst, om verdere beschadigingen te voorkomen. Er zal jaarlijks beoordeeld moeten worden wat moet en kan, gezien de financiële positie van de VVE.

6. Betonrot

Er is bij verscheidene balkons, betonrot geconstateerd. Dit zit bij de voornamelijk ijzeren pinnen waar de balustrades op staan. Er ontstaan zichtbare scheuren. Ook hier liggen offertes voor klaar.

7. Het schoonhouden van de galerijen.

Sommigen zijn zo vuil, dat deze met schoonmaakazijn gereinigd zijn. Dit heeft enorm geholpen om de groene aanslag te verminderen. Ook rondom het gebouw is dit gedaan. Dit hoort echter door de eigenaren/bewoners gedaan te worden en niet door bestuursleden.

8. De standleidingen

Standleidingen zijn de afvoerbuizen van het toilet, keuken en de doucheruimte. Met name de standleidingen van de CV zijn er zeer slecht aan toe en deze hebben al voor diverse lekkages gezorgd. Reparatie van deze lekkages is zeer prijzig met name doordat er asbest zit.

Bestuur is met hulp van Architecten bureau Gijs van Thienen naar een totaal oplossing aan het kijken waarbij ook verduurzaming wordt meegenomen.

Een plan dat nu wordt uitgewerkt is om individuele verwarming per appartement te krijgen te plaatsen in de gangkast waar voorheen de

stortkokerafvoer zat. Dan wordt het benodigde warme water voortaan in het appartement verwarmd en niet op de begane grond.
De overige standleidingen zullen dan gerelined worden.

Dit in plaats van het vervangen en relinen van de standleidingen en dan ook moeten vervangen van de eerder genoemde horizontale warmwaterleidingen, aansluiten nieuwe standleiding op huidige CV-leidingen, nieuwe gemeenschappelijke CV-ketel(s) etc.

Bij beide voorstellen zal de achterwand van de toiletruimte gesloopt moeten worden bij de meeste appartementen.

Helaas hebben de vergaderingen terzake moeten uitstellen door het gebrek aan offertes. Wij hopen in mei/juni 2025 te starten met deze vergaderingen.

Saignant detail is, is dat onze vaste firma Klomp alleen maar warmtepompen wil plaatsen.