



Appartementencomplex Sequoia

Nieuwsbrief nr. 67 - februari 2024

E-mailadres VVE:
info@sequoiakrimpen.nl

Postadres: Fort Rijnauwen 4,
2926 VH Krimpen aan den
IJssel

Van de voorzitter

Geachte bewoners,

De jaarlijkse algemene ledenvergadering van onze vereniging staat gepland op 10 april a.s.

Het bestuur wil graag uw mening horen over de manier waarop we ons complex in goede staat kunnen houden. De vergadering is daar een uitstekende gelegenheid voor. Besluiten worden bij voorkeur genomen op basis van een grote meerderheid van stemmen. Het is dan ook belangrijk dat u ook dit jaar weer aanwezig bent. Als u verhinderd bent, dan kunt u zich laten vertegenwoordigen.

Als u punten voor de agenda hebt dan kunt u die indienen bij info@sequoiakrimpen.nl tot 7 maart.

Financiën

Op de agenda staat zoals gebruikelijk de financiële situatie van onze vereniging met de jaarcijfers van 2023 en de begroting voor 2024. Op basis van de begrote kosten en ons onderhoudsplan (het MJOP) wordt de maandelijkse bijdrage voor dit jaar vastgesteld. De kosten van onderhoud zijn vorig jaar en dit jaar fors gestegen, en de verwachting is dat ze nog verder zullen stijgen. De inflatie over 2022 en 2023 bedraagt circa 14,8%. Een verhoging van de maandelijkse bijdrage met dit percentage is nodig om het onderhoud te kunnen betalen.

Daarnaast wordt een beroep op u gedaan om zuinig om te gaan met de voorzieningen in ons complex. Eenvoudige maatregelen zoals het niet blokkeren van de elektrische deuren, geen vet door de afvoer spoelen en het schoon houden van de algemene ruimten helpen om de kosten laag te houden.

Agendapunten voor de ALV

Verder staan er op dit moment de volgende punten op de agenda:

- Gebruikersovereenkomst voor de zonnepanelen voor bewoners om het onderhoud en de toekomstige overdracht van de zonnepanelen bij verkoop van de woning mogelijk te maken.
- Beleid van de VVE ten aanzien van het gebruik van beschikbare ruimte voor zonnepanelen op onze daken.

- Aanvraag voor zonnepanelen door bewoners.
- Aanvraag voor een airco/warmtepomp op het dak van de waterwoningen Fort Asperen.
- Schattingen voor de komende jaren met betrekking tot het meer jaren onderhoudsplan (MJOP), en de financiering hiervan.
- Candelaberen van de sequoia bomen

Lekkage van de waterleiding of waterafvoer

Met enige regelmaat is er in ons complex sprake van lekkage van de waterleiding. Soms wordt dit veroorzaakt door een koppeling of waterleiding in de vloeren en in andere gevallen zijn aanpassingen in de woning de oorzaak.

Het is verstandig om bij een geconstateerde lekkage direct contact op te nemen met het VVE bestuur. Leden van de technische commissie helpen u bij het vaststellen van de oorzaak van de lekkage. Als dat nodig is, wordt in overleg met de bewoner een lekdetectie-rapport opgesteld en er wordt contact gezocht met een loodgieter om de noodzakelijke reparatie te verrichten. Afhankelijk van de oorzaak van de schade vindt de reparatie plaats op kosten van de bewoner of van de VVE.

Schade bij lekkage

Als de lekkage is geconstateerd moet door de bewoner bepaald worden of er sprake is van kleine of grote schade. Als de schade naar verwachting hoger is dan het eigen risico moet de verzekering worden ingeschakeld. Afhankelijk van de oorzaak gaat het om de verzekering van de bewoner zelf, van een andere bewoner van ons complex of van de VVE.

- Schade aan de inboedel die wordt veroorzaakt door lekkage in de eigen woning moet gemeld worden aan de verzekering van de bewoner zelf (inboedelverzekering),
- Schade aan de inboedel die wordt veroorzaakt door lekkage in een andere woning moet gemeld worden aan de verzekering van de aangrenzende woning (aansprakelijkheidsverzekering).
- Schade aan de opstallen in de woning wordt gemeld aan de verzekering van de VVE. Dat is de collectieve

verzekering 'eigenarenbelang' op naam van de VVE, waarbij een schade-uitkering kan plaatsvinden aan de bewoner voor zaken die als opstal worden beschouwd.

Bij een gemelde schade wordt vrijwel altijd een schade expert ingeschakeld om de hoogte van de schade-uitkering vast te stellen.

De schade afwikkeling

In de regel wordt een schade in overleg tussen bewoner en de VVE binnen enkele weken door de verzekeringsmaatschappij afgewikkeld. Het herstellen van de schade wordt door of in opdracht van de bewoner zelf gedaan, tenzij het schade betreft aan de gemeenschappelijke ruimten. De bewoner is verantwoordelijk voor herstel. De periode die het herstel in beslag neemt, wordt met name bepaald door de bewoner en de beschikbaarheid van bedrijven die de schade herstellen.

De rol van de VVE beperkt zich tot melding van de schade aan de verzekering. In de meeste gevallen wordt de uitkering bepaald door een onafhankelijke schade expert. Conform onze polisvoorwaarden wordt een schade-uitkering van meer dan Eur 12.500,- uit de collectieve verzekering ter goedkeuring voorgelegd aan de ALV.

Langlopend schadegeval

Terwijl de schades in de regel binnen redelijke termijn worden opgelost in nauwe samenwerking tussen de bewoner en de technische commissie, is bij een lopend schadegeval sprake van een langdurig traject. De schade in het appartement Fort Asperen 11 is geconstateerd op 9 februari 2023 en nog steeds niet hersteld. Er is verschil van inzicht over de hoogte van de schade, die ligt boven het bedrag van € 12.500,-.

De schade aan de opstallen is inmiddels vastgesteld door een onafhankelijke schade-expert en er wordt gewacht op een reactie van de bewoner. De woning is al langere tijd niet meer bewoond. Over het verloop van deze zaak wordt u tijdens de komende vergadering nader geïnformeerd.

André

Agenda werkzaamheden



20 februari –
kandelaberen van enkele sequoiabomen

Schrikt u niet, als u de mensen aan het werk ziet: de bomen worden flink teruggesnoeid, maar dat is hard nodig, anders worden de bomen te hoog en te breed. Dat levert risico's op bij een flinke storm.

De bomen zullen echter al weer heel snel gaan uitgroeien. Eerde hebben zo al de andere sequoia-bomen deze aanpak gehad.

22 februari – Er wordt een (tijdelijke) deur geplaatst in de garage. Dat zal gebeuren tussen 8.00 en 13.00 uur. Als u er weg moet, zult u uw auto al voor die tijd uit de garage moeten halen.

6 en 7 maart - schoonspuiten van het dek en nevelen van de galerijen
U moet daarvoor alles van de galerij hebben weggehaald!

13 maart - schoonmaken van de garage
De garage moet dan geheel leeg zijn, dus auto's buiten de garage parkeren, fietsen en andere attributen in uw berging opslaan.

28 maart - Onderhoud hangladder.
De bewoners van de top-kopwoningen zijn reeds geïnformeerd.

10 april – Vergadering van onze VvE in de Rehobothkerk. Een uitnodiging met agenda wordt u tijdig toegemailed.

Rookgasafvoeren

N.a.v. de nieuwsbrief m.b.t. de rookgasafvoeren zijn er inmiddels drie bewoners die de gegevens van rookgas-afvoeren hebben opgevraagd en de ketels hebben vervangen.

Onderhoud rijdek

De vervanging van rijdeklanken is in handen van de gemeente. Een aantal wordt binnenkort vervangen.

Het loopdek voor de woningen van FA en FR heeft een maximale belasting van 100 kg/m². Enkele weken geleden is er een ambulance opgereden. Er worden nu permanente paaltjes geplaatst om dit te voorkomen.

Monitoring zonnepanelen

Controle van de juiste werking van de zonnepanelen is de verantwoordelijkheid van de bewoners. Als bestuur kijken wij eens per maand, indien u het bestuur hiervoor toestemming heeft verleend, naar de juiste werking. (afgelopen week bleken er van twee bewoners de panelen niet goed te werken en de opbrengst van de algemene panelen van FA was niet juist, alle problemen zijn binnen twee werkdagen opgelost)

Eerste woning in complex Sequoia van het gas af

Afgelopen maand was het eindelijk zover, Stedin heeft mijn gasaansluiting definitief verwijderd.

Toen ik deze woning kocht wist ik dat ik voor all-electric wilde gaan. Niet zo gek als je in de zonnepanelenbusiness zit 😊.

De verwachtingen zijn dat de energieprijzen (en met name de gasprijzen) de komende jaren verder zullen stijgen. Daarom heb ik de afgelopen periode een aantal maatregelen genomen:

- de gaskookplaat vervangen voor een inductie kookplaat
- een close-in boiler geplaatst in de keuken voor warm water
- een elektrische boiler geplaatst voor de badkamer
- de CV-ketel verwijderd om deze te vervangen voor een elektrisch verwarmingstoestel zodat ik gebruik kan blijven maken van de bestaande CV-radiatoren
- een accusysteem aangeschaft (onderdeel van het SolarEdge pakket)

Omdat ik zonnepanelen heb, gaat dat flink schelen in de portemonnee. De maandelijkse kosten gaan hierdoor drastisch omlaag. Bovenstaande stappen heb ik niet alleen genomen omdat ik hier graag mee bezig ben, maar ook omdat ik wil (laten) zien wat er mogelijk is voor andere woningeigenaren. Gebaseerd op de ervaring en kennis tot op heden lijkt all-electric ook voor andere woningen/appartementen in complex Sequoia een haalbare optie te zijn.

Aangezien er op de daken van ons complex nog ruimte is voor flink wat zonnepanelen, heb ik bij het bestuur een verzoek ingediend voor het mogen aanschaffen van extra zonnepanelen. Het doen slagen van dit plan vraagt immers om voldoende capaciteit. Iedereen die de all-electric oplossing overweegt zou ik adviseren om te kijken of uitbreiding tot de mogelijkheden behoort. We weten dat de reeds geplaatste omvormer-apparatuur de mogelijkheid geeft om twee zonnepanelen toe te voegen aan de installatie zonder de omvormerapparatuur te vervangen. Niet iedereen zal zulke drastische maatregelen willen/hoeven nemen als ik, maar elke stap richting minder vaste lasten is er één. Leden van de VvE die interesse hebben, zijn van harte welkom om de installaties een keer te komen bekijken en kunnen hiervoor contact met mij opnemen.

Ik hou jullie graag op de hoogte!

Anxhela Gore, bewoonster FA 2.



*Met het opruimen van zwerfafval zorgen we samen voor een fijne en schone woonomgeving.
krimpenschoon@gmail.com*

Onlangs ontmoetten we op ons terrein een man met vuilgrijper en een grote vuilniszak. Hij had zo juist rondom onze containers het nodige aan vuil verzameld. Als actieve vrijwilliger bij het initiatief Krimpen Schoon overhandigde hij bovenstaand visitekaartje.

Gelukkig zijn er bij ons ook bewoners die de tuin onderhouden en regelmatig ook rommel verwijderen. Dankzij hen ziet het er bij ons altijd zo netjes uit en als u merkt, dat er ergens rommel ligt, aarzel dan niet en ruim het op. Namens ons allen, hartelijk bedankt!

Aanhangwagen

Deze is onlangs gerepareerd. Als u hem heeft gebruikt en u heeft zelf schade gemaakt, of u constateert schade, meldt dat dan direct aan onze technische commissie via info@sequoiakrimpen.nl of rechtstreeks aan Dingeman van Leenen.

Nieuwjaarsbijeenkomst

We kijken met plezier terug op onze nieuwjaarsbijeenkomst van 13 januari jl. Veel bewoners waren naar de Rehobothkerk gekomen en namen de tijd om anderen weer eens te ontmoeten onder het genot van een knabbeltje en een drankje. We waren blij verrast door de opkomst.

