VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam

Notulen voor de Algemene Ledenvergadering

Datum en tijd: dinsdag 16-05-2023 om 20.00 uur
Locatie: nader te bepalen

---

1. Opening van de vergadering

Herman Valk van Valk VvE Beheer opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen

677 van de 1118 stemmen zijn aanwezig, dan wel vertegenwoordigd. Er kunnen dus rechtsgeldige besluiten worden genomen.

3. Ingekomen stukken / mededelingen

De eigenaars ondervinden last van rondhangende jongeren in de trapopgang van nummer 1/2. De overlast bestaat uit hard gepraat dat in de appartementen te horen is, wietroken/blowen. Herman Valk geeft aan dat hier weinig aan te doen is anders dan handhaving te bellen en hopen dat die dan vaker langs komen. Bij nummer 3/4 heeft een bewoner aangegeven dat er een camerabel hangt, daar gaan zij nu niet meer zitten. Mogelijke optie voor nummer 1/2.

4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering

De notulen van de ALV van 2 maart 2022 en 29 juni 2022 worden doorgenomen.
Een aantal punten worden uitgebreid besproken die ook op de agenda staan. Verslag legging zal daaraan gekoppeld worden.

- Offerte voor revisielaag dak aanvragen en
schoorstenen voegen. Opdracht wordt aangepast en alleen schoorstenen voegen.

- Teters offerte vragen voor tussenafsluiters gas en water. Wordt uitgebreid naar de andere box gangen, 2/3 en 4. Eigenaars geven door bij wie de afsluiter zitten zodat het installatie bedrijf een afspraak kan maken. Het bedrijf die dat gaat uitvoeren wordt Smits installatie bedrijf heeft al opdracht voor nummer 1

Schulpzand verzoeken onderhoudscontract te offreren, waarin deze schilderbeurt wordt meegenomen. Punt wordt aangehouden.

5. Financieel

a. Jaarrekening 2022

Er was onduidelijkheid wie de jaarrekening 2022 zouden controleren, in de vergadering 2022 had de kascommissie, die de afgelopen 8 jaar de jaarrekening gecontroleerd hadden aangegeven hiermee te willen stoppen. Herman Valk had dit vermeld in de notulen echter geen mail rondgezonden met de vraag welke eigenaars dit zouden oppakken. In de vergadering geven mw. Munneke en mw. Exterkate aan dit op te pakken en de jaarrekening 2022 na te lopen, bij vragen kunnen zij bij mw ter Veer terecht.

De VvE heeft een positief exploitatieresultaat van 505,05. De VvE kiest ervoor om dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve.

b. Verslag kascommissie

Deze volgt nog

c. Dechargeverlening aan bestuurder

Deze volgt nog

d. Benoemen kascommissie 2023

Voor 2023 zullen de eigenaars mw. Munneke en mw. Exterkate de jaarrekening 2023 controleren als leden van de kascommissie

6. Bestuurlijke zaken

a. Incassomandaat:

De vergadering mandateert de bestuurder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan- betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incasso uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-Lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers, die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wel noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

b. Verkiesbaarheid bestuursledenen

Hiervoor zijn geen gegadigden en blijft Valk VvE Beheer voorlopig de bestuurder

7. Onderhoudszaken

a. Gaten trapopgang dicht zetten

Er is wat verwarring welke gaten het betreft maar het is de nis in de trapopgang van de nummer 3 en 4. In de nis die met een deur dicht gezet kan worden wordt door de rondhangende jeugd troep in gegooid. De ruimte achter het deurtje heeft ook geen functie meer. Herman Valk zal een offerte opvragen om dit dicht te laten metselen.

De gaten waar mw. Munneke aandacht waren deze in de bergingen bij nummer 1 welke tijdens de verbouwing ontstaan waren en nog dichtgezet moeten worden door de aannemer. Punt wordt weer opgepakt en de eigenaars die het betreffen graag even met mw. Munneke dit regelen.

b. Standleidingen / riool

Er zijn de afgelopen 3 jaar geregeld problemen (verstoppingen) met de standleidingen. Er wordt veel overlast hierdoor ondervonden. Het betreft de keuken en de badkamer standleidingen. Er ontstaat een discussie wat hier aan te doen, vervangen is een kostbare zaak en erg in grijpend in de appartementen. Om bij de standleidingen te komen moet er sloop en breekwerk verricht worden in het appartement. Om inzicht in de staat te krijgen van de leidingen en deze goed schoon te laten maken wordt voorgestel om alle 8 de standleidingen schoon te laten maken en er een camera inspectie op uit te laten voeren. Het resultaat van de inspectie wordt dan het uitgangspunt hoe de werkzaamheden in de toekomst worden opgepakt. Herman Valk Zal een offerte opvragen.

c. Werkzaamheden vanuit het MJOP

Werkzaamheden vanuit het MJOP voor 2023 worden doorgenomen. Het schilderwerk binnendeuren bergingsgangen en opknappen hiervan wordt als niet urgent gezien er zijn zaken die eerder opgepakt dienen te worden. Herman Valk stelt voor dat dit soort werk gemakkelijk door de eigenaars zelf opgepakt kunnen worden als zij dit opgeknapt willen hebben. Klein onderhoud dakbedekking staat op de planning maar bij de inspectie werd het dak nog als voldoende bestempeld, wel zal er een offerte aangevraagd worden om de schoorstenen opnieuw te voegen. Vraag is of er nog gebruik van de schoonsteen kanalen gemaakt worden. Van de aanwezige eigenaars is dit niet het geval en er blijken ook al koven verwijderd te zijn. Bij het weghalen van de schoorsteen wel aandacht of dit constructief ook kan, navragen bij de uitvoerende aannemer. Voor 2023 staan er verder geen grote werkzaamheden in de planning medio 2024/2025 komt het schilderwerk voorzijde er weer aan, is dan 7 jaar geleden voor het laatst gedaan.

Intercom bij huisnummers 3 doet het niet/erg slecht. Eigenaars zouden graag een offerte ontvangen om deze te vervangen. Nu hangt alles met draaitjes en elektrapijp aan elkaar. Bij de andere 3 trappenhuizen werkt het nog wel goed.

8. (Concept)begroting

Concept begroting 2023 en vaststellen servicekosten

De begroting 2023 wordt doorgenomen en er is een kleine verhoging voorgesteld ondanks het positieve exploitatie resultaat. De ALV gaat met de nieuwe begroting akkoord, het nieuwe servicebedrag gaat met terugwerkende kracht in per 1 januari 2023.

9. Rondvraag

Mw. Yagmur vraagt wanneer de glasvezel wordt aangelegd, mw. Munneke wil graag weten hoe de kabel naar de verschillende appartementen wordt aangelegd. Herman Valk geeft aan dat dit per appartementen complex middels een installatiedocument wordt aangeboden. Herman Valk zal deze mee sturen als hij deze in bezit heeft.

Tijdens het schilderwerk is er al een inventarisatie voor dubbelglas geweest wat met het schildersbedrijf dan prive afgesproken kon worden. Mw. ter Veer geeft aan dat zij na maanden een hele dure offerte heeft gekregen. Zij is nu zelf ook bezig met een andere firma "Glasactie" in de Marnixstraat. Als er belangstelling is van de andere bewoners kunnen zij bij haar dit aangeven, Mw ter Veer zal een mail rondzenden hier van.

Bij wie worden de buitenramen gelapt en door welke firma. Mw ter Veer geeft aan dat zij een partij heeft die dit doet, zij zal de info hiervoor verstrekken aan diegene die hier belangstelling voor heeft.

Mw ter Veer geeft aan dat zij al eerder meldingen heeft gedaan van scheuren in de muren in de berging. Er is toen niets mee gedaan en de vraag is of bij het opnemen van het MJOP hier naar gekeken is. Herman Valk geeft aan dat dit waarschijnlijk niet het geval is, is ook niet opgenomen in het MJOP. Als Herman Valk langs komt voor eventuele inspectie balkons met aannemer zal hij hier ook naar kijken. In de tussen tijd kunnen bewoners middels merkstrepen zetten en deze op te meten en deze over een jaar na te meten kijken of er veranderingen waargenomen kunnen worden. Vaak zijn het oudere zetscheuren door dat er in het verleden werkzaamheden in en rond het appartementen complex uitgevoerd zijn, controleren kan echter geen kwaad.

Algemene vraag; Of er eigenaars zijn die nog lodenwaterleidingen hebben of bij verbouwingen zijn tegengekomen. Bij een paar eigenaars was dit inderdaad het geval en zij inderdaad nog aangetroffen hebben en vervangen. Herman Valk geeft aan dat op de site van Waternet er adressen van laboratoria staan voor een waterbemonstering aangevraagd kan worden als er twijfels bij eigenaars zijn.

Mw. Munneke geeft aan dat er nog steeds een raam niet open kan omdat het dicht geschilderd is. Herman Valk zal firma Schulpzand vragen.

Mw. Munnike vraagt aan de andere eigenaars of het wenselijk is om ook rookmelders in de bergingen te monteren. Iedereen is hier mee akkoord, moet allee gekeken worden of de huidige melders in het trappenhuis geschakeld zijn, zodat de andere melders hier op aangesloten kunnen worden of dat volstaan kan worden met losse melders. Eigenaars geven dit door aan Herman Valk. Bij losse melders kunnen de bewoners deze zelf aanschaffen en ophangen, bij gekoppelde zal Herman Valk een elektricien langsturen voor offerte.

Door huurders van van der Zwan is geconstateerd dat er wat scheuren op de balkonvloer zitten en wat bulten aan de onderzijde. Er is een offerte voor herstel gemaakt, een bedrag van 9.100,00 euro. Vraag is of ander eigenaars ook scheurtjes op de balkonvloer en bulten

aan de onderkant hebben. Dit graag doorgeven aan Herman Valk. Hij zal dit met Mark Tolsma van van de Zwan bespreken of er nu ook al actie nodig is of dat er tot de volgende schilderbeurt 2024/2025 gewacht kan worden. Staan dan toch al stijgers.

10. Sluiting

Herman Valk dankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 21.15 uur.

Actiepunten VvE

- Eigenaars doorgeven of zij ook scheuren/bulten in de balkonvloer voorzijde hebben	*Datum opvolging: 01-06-2023*
- Kijken wat voor rookmelders er in het trappenhuis hangen	*Datum opvolging: 15-06-2023*

Actiepunten Valk VvE Beheer

- Offerte voor schoorstenen voegen aanvragen	*Datum opvolging: 01-06-2023*
- Schulpzand verzoeken onderhoudscontract te offreren	*Datum opvolging: 01-06-2023*
- Offerte voor dichtzetten nis nummers 3/4 opvragen	*Datum opvolging: 01-07-2023*
- Offerte voor het schoonmaken en inspecteren 8 standleidingen	*Datum opvolging: 15-06-2023*
- Elektricien langsturen eigenaars nummer 3 voor opstellen offerte nieuwe intercom	*Datum opvolging: 15-06-2023*