VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam

Notulen voor de Algemene Ledenvergadering

Datum en tijd: woensdag 24-01-2024 om 19.30 uur
Locatie: MS Teams

---

1. Opening van de vergadering

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

2. Vaststellen aantal stemmen

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

3. Ingekomen stukken / mededelingen

Agenda punt dakbedekking en standleidingen worden bij punt 7 onderhoud nog toegevoegd.

4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering

De notulen van de ALV van 16 mei 2023 worden doorgenomen. Ze worden zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen, en er zijn geen op- of aanmerkingen. De notulen worden dan ook goedgekeurd. Mevrouw Munneke merkt op dat bij de actiepunten een aantal zaken ontbreken die tijdens de vorige ALV zijn behandeld, waar ook actiepunten uit zijn voortgekomen maar niet zijn benoemd. Mevrouw Munneke heeft deze later tot driemaal toe nog nagezonden, maar zonder resultaat. Herman Valk zal de e-mails opzoeken en de punten alsnog toevoegen, dan wel beantwoorden zodra deze zijn afgehandeld.

5. Financieel

a. Jaarrekening 2023

De jaarrekening wordt toegelicht en de balans en exploitatierekening worden doorgenomen. Er is een vraag over het bedrag op de spaarrekening en het bedrag dat als reserve groot onderhoud is opgevoerd, en of deze niet gelijk zouden moeten zijn. Herman Valk geeft aan dat dit inderdaad dicht bij elkaar hoort te liggen, maar dat dit vaak niet het geval is omdat tegenvallers in het onderhoud ten onrechte van de reservering worden afgeschreven en eigenlijk in het exploitatieresultaat zouden moeten vallen. Werkzaamheden vanuit het MJOP zouden alleen uit de reserves gefinancierd mogen worden. De VvE heeft een positief exploitatieresultaat van Euro 504,26. De VvE besluit dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve. Er staat ook nog een vraag open over een bedrag van Euro 1.500,00 aan onderhoud uit 2022. Herman Valk zal hier ook naar laten kijken.

b. Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de jaarrekening nagekeken en gaat akkoord met de gepresenteerde cijfers. Alleen bij een declaratie aan de eigenaar Vink is een verkeerde factuur gekoppeld. Dit zal rechtgezet worden, waarna decharge verleend kan worden. Dit zal per mail verlopen.

c. Dechargeverlening aan bestuurder

Deze volgt nog na het plaatsen van de juiste factuur.

d. Benoemen kascommissie 2024

Ook voor 2024 zullen de eigenaars mevrouw Munneke en mevrouw Exterkate de jaarrekening controleren als leden van de kascommissie. Herman Valk vraagt wel of bij de vergadering van 2025 eigenaars willen overwegen deze taak over te nemen.

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 bestuursleden

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

7. Onderhoudszaken

Plan beton balkons

Er zijn twee offertes ontvangen voor het herstel van de balkons aan de voorzijde. De kosten bedragen ongeveer Euro 1.100,00 per balkon. Er wordt besproken of alle balkons tegelijkertijd moeten worden aangepakt of dat dit gefaseerd kan gebeuren, beginnend met het slechtste balkon. De offertes geven hierover geen duidelijkheid en zijn opgesteld voor een gezamenlijke aanpak. Aan Herman Valk wordt gevraagd of het bedrijf Beton Pro per balkon een prijs kan opstellen en kan aangeven welke prioriteit elk balkon heeft. Herman Valk zal dit uitzetten.

Opknappen trappenhuis

Het opknappen van het trappenhuis door een schildersbedrijf is momenteel te kostbaar. Herman Valk oppert dat eigenaren zelf de handen uit de mouwen kunnen steken om het trappenhuis op een budgetvriendelijke manier te renoveren. Met een commerciële partij komt men al snel uit op een bedrag van Euro 7.000,00 per trappenhuis.

Intercom

De beide offertes voor het intercomsysteem worden doorgenomen, en de kosten voor beide aangeboden systemen liggen rond de Euro 14.000,00. Gezien het huidige budget en de andere te maken kosten, wordt besloten dit voorlopig niet uit te voeren. Eigenaren van de bovenste verdieping geven wel aan dat zij de deur niet vanuit hun appartement kunnen openen en naar beneden moeten lopen.

Dubbelglas en vervangen kozijnen
Het aanbrengen van dubbelglas en het vervangen van kozijnen zijn privékosten, en de VvE zal hier niets mee doen.

Offerte schoorstenen renovatie of verwijderen
In het MJOP staat dat de schoorstenen gevoegd moeten worden, en hiervoor is al een offerte aangevraagd. Er wordt voorgesteld de schoorstenen te laten verwijderen, aangezien ze niet meer worden gebruikt. Dit wordt in twijfel getrokken, en er zal eerst onderzoek naar gedaan moeten worden. Mevrouw Munneke zal haar aannemer vragen naar de kosten voor herstel en verwijderen, inclusief onderzoekskosten. Als voegen voordeliger is, zal dat worden gedaan. Herman Valk zal ook een partij benaderen. Toegang tot het dak via nummer 3 III.

Dakbedekking
Mevrouw Simons geeft aan dat zij voor de aanleg van hun dakterras de bitumen dakbedekking hebben vervangen op advies van de dakdekker. De kosten waren Euro 6.500,00, die zij zelf hebben betaald. Zij vraagt of zij hiervoor een vergoeding kunnen krijgen omdat de dakbedekking gemeenschappelijk is. Er is wel discussie geweest omdat het MJOP aangeeft dat de dakbedekking nog prima is. De ALV staat welwillend tegenover vergoeding, maar dan in een periode van bijvoorbeeld 3 jaar. Ze willen weten of de dakbedekking inderdaad zo slecht is. Herman Valk wordt gevraagd een inspectie te laten uitvoeren om te controleren of hetgeen in het MJOP staat klopt. Dit zal in de volgende ALV worden behandeld.

Riool
De offerte van Buunk Ontstoppingsdiensten voor het preventief reinigen van de standleidingen wordt besproken. Nummer 1 is gereinigd door het bedrijf Breman, en een camera-inspectie is uitgevoerd, dus hier is het niet nodig. Alleen nummer 2, 3 en 4 blijven over. Herman Valk zal ook bij de firma Breman een offerte aanvragen voor reiniging en camera-inspectie.

In het MJOP staat voor 2024 het schilderwerk aan de voorzijde gepland, wat voor het laatst in 2018 is uitgevoerd. De kosten waren toen Euro 22.000,00 voor het schilderwerk en Euro 18.000,00 voor houtrot herstel. Het kan worden doorgeschoven, maar dan moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van een extra bijdrage. Herman Valk zal in het najaar van 2024 offertes aanvragen om hier inzicht in te krijgen.

8. (Concept)begroting

Conceptbegroting 2024 en vaststellen servicekosten

De begroting voor 2024 wordt doorgenomen, waarbij een kleine verhoging wordt voorgesteld. Er ontstaat een discussie over de vraag of het huidige gereserveerde bedrag van Euro 12.500,00 wel voldoende is voor het onderhoud in de komende jaren, gezien ook het lage bedrag dat als reserve staat. Er wordt gesproken over de mogelijkheid om een extra bedrag op te nemen in de begroting of om zelf te sparen, zodat er bij toekomstige werkzaamheden een extra inleg kan worden gedaan. Er wordt aan Herman Valk gevraagd of per onderhoudspunt een bedrag kan worden berekend voor de benodigde inleg. Herman Valk zal deze taak op zich nemen.

De ALV stemt uiteindelijk in met de nieuwe begroting, waarbij het nieuwe servicebedrag met terugwerkende kracht ingaat per 1 januari 2024.

9. Rondvraag

In de vergadering krijgt u de mogelijkheid vragen te stellen.

Eigenaars van nummer 31 III vragen of het akkoord is dat zij de schouw uit de woonkamer verwijderen. iedereen is hier mee akkoord alleen wel opletten omdat er ook en steun van de buitenmuur aanzit dus verwijderen door een erkend aannemer.

Cijferslot tuinhek aanpassen/nieuw nummer. Geeft wel een probleem wand dan moeten alle eigenaars in de straat dit wel door krijgen die maken ook gebruik van het het om achterom te kunnen. Wordt niets meegedaan.

Buiten kraantje aan de achterzijde om de tuin te besproeien. Wordt uitgevoerd gelijk met de aanpassing van de waterafsluiter bij de nummers 2,3, en 4. Contact persoon Mw. ter Veer.

10. Sluiting

Herman Valk dankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 21.30 uur.

Actiepunten VvE

- Navragen aannemer door Mw. Munneke schoorsteen verwijderen of voegen	*Datum opvolging: 01-04-2024*

Actiepunten Valk VvE Beheer

- Offerte aanvragen bij Beton Pro	*Datum opvolging: 01-03-2024*
- Schilder offertes aanvragen voorzijde najaar 2024	*Datum opvolging: 01-08-2024*
- Dakinspectie laten uitvoeren over de staat hiervan	*Datum opvolging: 01-04-2024*
- Opdracht geven aan een loodgieter om bij nummer 2,3,4 een extra kraantje water, plus kraantje buiten achter bij nummer 2	*Datum opvolging: 01-03-2024*
- Timmerman firma Schulpenzand navragen voor herstel raam	*Datum opvolging: 01-03-2024*
- Installatiedocument glasvezel mailen indien in bezit	*Datum opvolging: 01-03-2024*
- Rookmelders laten installeren in de bergingen 1,2,3,4 (De rookmelders zitten op Electra in het trappenhuis van 1-H). Hoe zit dat bij de nummers 2,3,4? Kunnen andere buren ook nog laten weten hoe dat op deze nummers zit? Dan kan de VVE daarmee aan de slag.	*Datum opvolging: 01-03-2024*
- firma Martin Breman offerte vragen inspectie en reinigen standleidingen	*Datum opvolging: 01-03-2024*

PRESENTIELIJST

Vergadering VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam
Datum en tijd: woensdag 24-01-2024 om 19.30 uur
Locatie: MS Teams

Huisnr.	Index	Naam eigena(a)r(es)	Breukdeel	Aantal stemmen	Aanwezigheid
1 - HS	13	R . Doggers en L. Munneke	80 / 1118	80.00	Aanwezig
1 - I	14	J.W. Beers en N. Anaflousse	75 / 1118	75.00	Niet aanwezig
1 - II	15	L.M. Dekker	73 / 1118	73.00	Aanwezig
1 - III	13	J. Molthoff en M. Janszen	77 / 1118	77.00	Niet aanwezig
2 - HS	9	A. Exterkate	64 / 1118	64.00	Aanwezig
2 - I	10	Van der Zwan	65 / 1118	65.00	Volmacht
2 - II	11	Van der Zwan	62 / 1118	62.00	Volmacht
2 - III	12	S. Moelker	66 / 1118	66.00	Aanwezig
3 - HS	5	F.A. Huisman	78 / 1118	78.00	Aanwezig
3 - I	6	V.A. Ananin en A.N. Ananina	72 / 1118	72.00	Niet aanwezig
3 - II	7	J. ter Veer	71 / 1118	71.00	Aanwezig
3 - III	8	N.C.M. Simons	78 / 1118	78.00	Aanwezig
4 - HS	1	I. Vink	61 / 1118	61.00	Niet aanwezig
4 - I	2	C. Yagmur	63 / 1118	63.00	Aanwezig
4 - II	3	K.A. Parada-Diaz	62 / 1118	62.00	Niet aanwezig
4 - III	4	Van der Zwan	71 / 1118	71.00	Volmacht
				1118	