

Verslag van de Algemene Ledenvergadering op 16 april 2025

Vereniging van Eigenaren Gebouw Rozengracht 219 – 225D

Aanwezig:

- 221b R. Sledziewski
- 221c S. Onland
- 221d C. Carli
- 225a D. Rijkers
- 225b P. Canrinus; R. Matthies
- 225c B. van 't Wout
- 225d Olgu Kocoglu; Elif Bayatlioglu

Afwezig:

- 221a Y. Hooijenga (heeft D. Rijkers gemachtigd)
- 219 O. Smitshuijzen (geen afmelding)

1 en 2. Opening, vaststellen agenda en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en dankt de leden voor hun aanwezigheid. Er kunnen voldoende stemmen worden uitgebracht om ter vergadering besluiten te nemen.

De voorzitter condoleert D. Rijkers met het overlijden van Margot Schoenmacker. Vervolgens heet hij de nieuwe eigenaren van 225d welkom. Een deel van de vergadering wordt t.b.v. hen in het Engels gehouden.

De voorzitter deelt mee dat de stukken niet naar de kascommissie zijn gestuurd en er daarom geen verslag van de kascommissie is. S. Onland zegt dat hij wat pro-actiever om de stukken had kunnen vragen. Voor nu wordt besloten de jaarrekening alsnog ter controle aan de kascommissie voor te leggen. Nadat het advies van de commissie aan de leden is gegeven, kan in een extra (schriftelijke) vergadering de jaarrekening worden vastgesteld, waarschijnlijk gevolgd door het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid in 2024. In de loop van de vergadering wordt de begroting voor 2025 aan deze procedure toegevoegd.

D. Rijkers maakt op verzoek van de voorzitter het concept verslag van de vergadering.

S. Onland zegt dat op warme dagen het bovenste deel van het trappenhuis erg warm wordt. Hij vraagt of het luchtcirculatiesysteem kan worden verbeterd. C. Carli voegt daar aan toe dat het in de zomer heel heet wordt in het appartement. Kan het dak worden geïsoleerd en/of wit worden geschilderd? Er wordt een commissie gevormd bestaande uit B. van 't Wout, S. Onland en M. Smid om dit punt te onderzoeken en advies uit te brengen aan de leden.

De voorzitter meldt dat de juridische procedure met de vorige eigenaar van 225d is afgerond. Alle openstaande schulden zijn betaald. Het was een zeer vervelende periode, de voorzitter is blij dat de zaak tot een einde is gekomen.

3. Verslag van de vergadering van 24 april 2024

221d heeft nog steeds geen tekening van de geplaatste zonnepanelen aangeleverd. Zonder die tekening is er geen toestemming van de vve voor het plaatsen van de panelen. C. Carli is ervan overtuigd dat die tekening allang is verstuurd. Aangezien het bestuur niets heeft ontvangen, zal zij de tekening nog een keer versturen.

Het bestuur heeft geen voorstel gedaan over het isoleren van de achtergevel (kozijnen en glas). Dit zal alsnog gebeuren. R. Sledziewski en S. Onland geven nu al aan dat zij niet geïnteresseerd zijn. Daarom zal het bestuur eerst inventariseren of er een meerderheid is om dit als vve op te pakken. Als er een meerderheid is, zal het bestuur offertes vragen en een voorstel aan de leden voorleggen. Is er geen meerderheid, dan kunnen de leden die dat willen individueel verder gaan. De hiervoor benodigde toestemming van de vve zal zeer waarschijnlijk worden verleend.

C. Carli meldt dat 221d nog steeds veel last heeft van geluidsoverlast, van de burens links en rechts. Ze komt hier later op terug met een overzicht van de pijnpunten.

Het bestuur heeft geen actie genomen op de punten betreffende de deurbel: vervangen druktoetsen en betere speaker. Van een betere speaker wordt niet veel effect verwacht: het lawaai op straat is vaak de boosdoener dat mensen onverstaanbaar zijn. Voor het vervangen van de druktoetsen worden offertes gevraagd en aan de leden ter beoordeling voorgelegd.

Het verslag wordt verder zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Jaarverslag van het bestuur

Het bestuur wijst er nogmaals op dat er voorzichtig moeten worden omgegaan met het doorspoelen van vet e.d. door de gootsteen. Verstopping ligt op de loer.

De mededelingen in het verslag over de vergoedingen door de vorige eigenaar van 225d betreffen het kalenderjaar 2025. Er is €80 betaald voor het repareren van de brievenbus van 225d. Dat is inmiddels in gang gezet. De €500 voor reparatie van de achtergevel zal volgend jaar aan de algemene reserve worden toegevoegd, geormerkt voor de reparatie. De opmerking over de teveel betaalde bijdrage van €84 is volgens D. Rijkers niet juist. Dit zal in bij de kascommissie aan de orde komen.

De drangers van de voordeur van 225 en van de fietsenkelder worden in 2025 vervangen. Dit zal alsnog in de begroting voor 2025 worden opgenomen.

Voor het overige wordt het jaarverslag van het bestuur vastgesteld.

5 en 6. Jaarrekening 2024, begroting 2025, decharge bestuur

Deze onderwerpen worden binnenkort in een extra vergadering behandeld.

7. Benoemen nieuwe kascommissie

S. Onland en D. Rijkers stellen zich opnieuw kandidaat en worden met algemene stemmen benoemd.

8. Procesvolmacht

De procesvolmacht aan het bestuur wordt met algemene stemmen vastgesteld tot de eerstvolgende alv.

9. Vervangen lekkende glaspanelen

Vervanging bij 225a zal binnenkort plaatsvinden. R. Sledziewski zorgt voor een aangepaste offerte en initieert een afspraak voor de werkzaamheden. De vervanging bij 225d zal volgend jaar plaatsvinden en dan ook worden begroot.

10. Preventief doorprikken standleidingen vanaf het dak

Het bestuur stelt voor dit preventief doorprikken van de standleiding eens per jaar te laten uitvoeren, tegelijk met het klein onderhoud aan het dak. Besloten wordt dat het bestuur een prijs opvraagt en dit vervolgens aan de leden ter goedkeuring voorlegt. Zo mogelijk wordt het nog dit jaar voor het eerst uitgevoerd en daarom alsnog in de begroting meegenomen.

11. Dakonderhoud ter hoogte van de terrassen.

Onderhoud van het dak is nodig om schade te voorkomen en groot onderhoud (o.a. vervangen bitumen) zo lang mogelijk uit te stellen. Het gaat dan om het verwijderen en herplaatsen van de tegels, reiniging en kleine reparaties. Schade door achterstallig onderhoud is natuurlijk niet wenselijk. Onduidelijk is of het onderhoud nu al nodig is. De laatste keer is het gedaan in 2016 en toen is aangegeven dat het weer zou moeten gebeuren in 2025. Het bestuur meldt dat M. Miloo, die het toen heeft aangenomen, het niet meer wil doen. Als hij daar bij blijft, moet er dus naar een andere uitvoerder worden gezocht.

Besloten wordt om in ieder geval jaarlijks bij het klein onderhoud een rapportage te vragen over de kwaliteit van de dakbedekking en de verwachte levensduur. Ook zal het bestuur offerte(s) vragen voor het onderhoud, zodat hiervoor een planning kan worden gemaakt en er rekening mee kan worden gehouden in de begroting. Dat zal dan waarschijnlijk in 2026 plaatsvinden.

12. Lekkage box 221d en 225d

Er is lekkage geweest, maar niemand weet waar de lekkage vandaan kwam. De voorzitter vraagt iedereen om bij lekkage foto's te maken en die aan B. van 't Wout te geven. Hij zal vervolgens de loodgieter inschakelen.

13. Rondvraag en sluiting

R. Sledziewski meldt dat de veiligheidsbuizen achter het raam in de woonkamer van 225d ontbreken. Het blijkt dat de makelaar bij verkoop hiervan wist en zou kijken of die buizen nog ergens lagen. De vve zal zorgdragen voor vervanging van die buizen en proberen de kosten te verhalen op de vorige eigenaar c.q. de verkopende makelaar.

C. Carli meldt dat er iets ontbreekt in een raam, waardoor het niet goed sluit. Diverse leden geven aan dat je het raam kan resetten. Dat zal het probleem waarschijnlijk oplossen.

Er is verder niets voor de rondvraag en de voorzitter sluit de vergadering.