



Notulen

VvE woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam (633 - O)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 8 april 2025, aanvang 16:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 14; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10 (71,43 procent)

Aanwezig

De heer B. Álvarez Dias en/of Mevrouw A. Vasallo Santos, De heer M. Brath en/of Mevrouw D. Brath, De heer V. Degoyan, De heer P. van Eenennaam en/of Mevrouw E. Westerweele, Mevrouw J. Huang, De heer J.J. Komen en/of Mevrouw A.K. de Groot, Mevrouw B.M. Kuiper, Mevrouw J.A. Sarembock, De heer D.H. Schweitzer en/of Mevrouw M.J. Danielson

Volmacht afgegeven

De heer B.E. Evans en Mevrouw E.L. Parziale

Afwezig

De heer J.P.S. Cardeira, De heer J.B.H.G. Erkelens en Mevrouw W.C. van Veen, Mevrouw O. Ozkara, De heer M. Siniscalchi

1 Opening, vaststellen stemmen / agenda

Mevrouw Schoonderwoert (Velzel VVE Diensten) opent de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. De vergadering wordt opgenomen ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

De vergadering voor VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h) én VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o) vindt tezamen plaats met gelijke agenda en bijbehorende documenten.

Modelreglement 2006 is van toepassing.

Derhalve is er geen quorum vereist en zijn er voldoende stemmen aanwezig, dan wel via volmacht vertegenwoordigd, om voor de geagendeerde punten (buiten het groot onderhoud of uitgaven uit het reservefonds) besluiten te kunnen nemen. Mocht er tijdens de vergadering een besluit genomen worden inzake het onttrekken van middelen uit de onderhoudsreserve, dan is er een quorum vereist van twee derde van de uit te brengen stemmen en dient twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen akkoord te gaan. Aangezien voor een dergelijk besluit in 633-h onvoldoende quorum is, dient er dan een tweede vergadering gearrangeerd te worden. Na de vergadering bleek dit echter niet nodig te zijn.

Aanwezige/vertegenwoordigde stemmen:

- VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h); 1 (zijnde de vertegenwoordiging van VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o)) (te behalen stemmen 2)
- VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o); 10 (te behalen stemmen 14)

Het bestuur heeft een aanvullende mededeling over de coffeeshop (87-G), dit wordt besproken bij agendapunt 2.

De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn de volgende ingekomen stukken en/of mededelingen:

- Update over de coffeeshop: De eigenaar van de coffeeshop (de heer Erkelens) heeft medio 2023 een vergunning aangevraagd voor hernieuwde exploitatie van de coffeeshop met het gebruik van soft drugs. Deze aanvraag is door de gemeente afgewezen op grond van nadelige gevolgen voor de leefomgeving. Betreffende eigenaar heeft daarop een bezwaar ingediend. De procedure is voor zover bekend nog steeds gaande.
- Er is één volmacht ontvangen.

3 Goedkeuren notulen van de algemene ledenvergadering gehouden d.d. 11.04.2024

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen d.d. 11 april 2024. De notulen worden vastgesteld.



Er wordt een vraag gesteld door mevrouw Kuiper over het verschil tussen de hoofdvereniging (633-h) en de ondervereniging (633-o). Mevrouw Schoonderwoert legt kort uit dat de hoofdvereniging bestaat uit de bedrijfsruimte op de begane grond samen met de rest van het gebouw, zijnde de woningen. De ondervereniging betreft alleen de woningen. Het onderhoud vindt voornamelijk plaats vanuit de hoofdvereniging, terwijl het onderhoud in de ondervereniging beperkt is tot het trappenhuis.

4 Verslag kascommissie / verkiezing kascommissie boekjaar 2025

Verslag kascommissie

De kascommissie, de heer Van Eenennaam, heeft de jaarstukken bekeken en een aantal vragen over specifieke factureren, waaronder dubbele betalingen en onduidelijkheden over de verantwoordelijkheid van kosten voor reparaties. Hij vraagt zich af of bepaalde kosten, bijvoorbeeld die betrekking hebben op een verstopping, niet voor rekening van de eigenaar zelf komen? Mevrouw Schoonderwoert licht toe dat in dergelijke gevallen altijd contact gezocht wordt met de betreffende onderhoudspartij om te achterhalen waar de oorzaak van de verstopping lag. In het kort is een verstopping in de verticale leidingen voor rekening van de VvE en in de horizontale leidingen voor rekening van de eigenaar. De bewijslast wordt echter niet altijd duidelijk, in dat geval vindt overleg plaats met het bestuur voor wiens rekening de kosten komen. Voor de dubbele facturen/betalingen vraagt mevrouw Schoonderwoert om deze per mail te melden zodat zij dit gerichter kan nakijken. Eventuele correcties vinden dan plaats in het boekjaar 2025. De verdere vragen worden naar tevredenheid beantwoord.

De kascommissie is van mening dat beide jaarstukken een juist beeld geven van de grootte en samenstelling van de vorderingen en schulden van de vereniging per 31 december 2024 en de exploitatiekosten over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2024. De kascommissie stelt voor de stukken goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur over het boekjaar 2024.

(Her-) Verkiezing kascommissie 2025

De vereniging is op zoek naar twee eigenaars die zich willen aanmelden als lid van de kascommissie voor het boekjaar 2025. De heer Van Eenennaam geeft aan dat hij niet meer beschikbaar is vanwege reisplannen. De heer Brath en mevrouw Sarembok bieden aan om deel te nemen aan de kascommissie. De vergadering accepteert deze aanmeldingen en benoemt de nieuwe kascommissie voor het lopende boekjaar 2025.

5 Goedkeuren jaarrekeningen 2024-decharge bestuur

Mevrouw Schoonderwoert neemt de jaarrekeningen 2024 door met de aanwezigen en geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening van zowel de hoofd- als ondervereniging. Voor de hoofdvereniging bedraagt het saldo op de bankrekening aan het einde van het boekjaar afgerond €17.486,-. De debiteuren hebben als totaal een voorstand, wat betekent dat er meer betalingen zijn ontvangen dan verwacht. De schulden van de vereniging zijn de reservefondsen, die zijn bedoeld voor onderhoud. De algemene reserve staat negatief door het verrekenende exploitatieresultaat. De onderhoudsreserve bedraagt €14.300,-. Er is een apart reservefonds voor de NEN Keuringen die betrekking hebben op 87-G. Crediteuren bedragen €398,-, wat facturen zijn die in december zijn ontvangen maar pas in januari worden betaald. De resultatenrekening toont een negatief exploitatieresultaat van €1.000,-, wat betekent dat er meer kosten zijn gemaakt dan begroot.

Vervolgens bespreekt mevrouw Schoonderwoert de jaarrekening van de ondervereniging. Het saldo op de bankrekening is daar afgerond €14.387,-. Ook hier is er als totaal een voorstand bij de debiteuren. De algemene reserve bedraagt €3.100,- en de onderhoudsreserve €9.100,-. De ondervereniging eindigt met een positief exploitatieresultaat, wat betekent dat er minder kosten zijn gemaakt dan begroot.

De vergadering keurt de beide jaarrekeningen 2024 goed en verleent decharge aan het bestuur voor het genoten boekjaar. Het exploitatieresultaat mag worden verrekend met de (algemene) reserve(s).

6 (Her) - verkiezing bestuur

De bestuurder, mevrouw Danielson geeft aan dat zij graag versterking ziet van het bestuur, er speelt regelmatig het nodige onderhoud en het is aan alle eigenaars om op termijn een rol te vervullen in de VvE. Eén bestuurslid is te gering voor deze VvE's. Zij blijft wel beschikbaar als bestuurder en wordt herbenoemd door de vergadering als bestuurder voor de hoofd- en ondervereniging.

Na kort overleg toont mevrouw Kuiper interesse, echter zij is pas sinds kort lid van de VvE en kan moeilijk inschatten wat de rol precies inhoudt. Mevrouw Schoonderwoert stelt voor dat zij eerst als aspirant-bestuurslid gaat meedraaien. De vergadering stemt in met de deelname van mevrouw Kuiper als aspirant-bestuurslid voor de hoofd- en ondervereniging, waarbij zij nog niet formeel wordt geïnstalleerd of ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Mevrouw Kuiper zal wel alle relevante stukken ontvangen die mevrouw Danielson als bestuurslid ook ontvangt, zodat er inzicht is in de werkzaamheden van het bestuur.

7 Algemeen Onderhoud

Onderhoud Rookgasafvoeren/kanalen.

De vergadering spreekt uitvoerig over de status en het noodzakelijke onderhoud aan de gemeenschappelijke en individuele rookgasafvoeren. Mevrouw Schoonderwoert licht toe dat sinds 2023, op basis van de Gasketelwet, strengere regels gelden voor cv-ketels en rookgasafvoeren. Meerdere aanwezigen vragen hoe deze wetgeving van invloed is op de huidige situatie, met name omdat in het gebouw een gemeenschappelijke schacht aanwezig is waar individuele pijpen in uitkomen. Ook komt ter sprake dat, wanneer één eigenaar de ketel wil vervangen, het onderhoud aan het gemeenschappelijke deel soms verhinderd kan worden door de opbouw van het kanaal. Mevrouw Schoonderwoert geeft aan dat dit onderwerp bij veel VvE's speelt en dat onderhoud en vervanging vaak gezamenlijk moeten worden aangepakt om te voorkomen dat er bij individuele ingrepen complicaties ontstaan.

Een eigenaar merkt op dat iedereen uiteindelijk een keer toe is aan vervanging van de cv-ketel. Individuele aanpassingen zouden kunnen leiden tot versnipperde werkzaamheden, ongelijke kwaliteit en mogelijke schadeclaims. Een ander vraagt waarom men alle pijpen zou moeten vervangen als slechts één eigenaar een nieuwe ketel nodig heeft. Mevrouw Schoonderwoert benoemt dat de wet voorschrijft dat, zodra een ketel vervanging nodig heeft, ook de rookgasafvoer aan bepaalde voorschriften moet voldoen. Dit kan ertoe leiden dat het complete gemeenschappelijke deel moet worden aangepakt om nieuwe cv-ketels veilig te kunnen installeren.

Verskillende leden bespreken de mogelijkheid om met één bedrijf in zee te gaan, zodat niet elke woning afzonderlijk gaat werken met een eigen installateur. De veiligheid en duidelijkheid staat daarbij voorop. Mevrouw Schoonderwoert antwoordt dat het niet verplicht is om alle ketels tegelijk te vervangen. Wel wijst zij erop dat de gedeelde rookgasafvoer geen blokkade in het proces mag worden voor individuele eigenaars die hun systeem willen vervangen. Het streven is om een uniforme aanpak te realiseren, die nu of binnen afzienbare tijd voor iedereen bruikbaar blijft, zonder telkens nieuwe openbreekwerkzaamheden.

Vervolgens komt aan de orde de opgave van Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV voor het vervangen van alle rookgasafvoeren die ruwweg €32.000,- bedraagt. Echter in de offerte staat dat herstel van eventueel opengebroken vloeren of badkamermuren niet in de prijs is opgenomen. Mevrouw Schoonderwoert merkt op dat daarmee wel rekening moet worden gehouden, omdat eigenaars voor het private deel (bijvoorbeeld de vloer van de eigen badkamer) zelf mogelijk de kosten dragen, terwijl reparaties aan het gemeenschappelijke kanaal door de VvE zouden kunnen worden betaald. Er wordt besproken dat bij dergelijke werkzaamheden wanden of vloeren in afzonderlijke appartementen moeten worden geopend en dat de betreffende eigenaars nadien het herstel in eigen beheer of mogelijk via hetzelfde installatiebedrijf laten uitvoeren.

Een aantal eigenaars vraagt zich af of men in plaats van een nieuwe gasgestookte cv-ketel kan overstappen op alternatieve verwarmingssystemen. Daarop wordt gewezen dat de kabels en aansluitingen in het pand wellicht niet zijn berekend op volledig elektrische systemen. Toch vinden meerdere eigenaars het verstandig om deze optie te verkennen. De vergadering is het erover eens dat het wenselijk is om de verschillende kosten en voor- en nadelen van gasgestookte en elektrische systemen in kaart te brengen. Ook komt naar voren dat sommige ketels uit 2012 en aan het einde van hun levensduur zijn, wat de urgentie van een gezamenlijke oplossing vergroot. Op het moment van de vergadering is er echter geen noodzaak voor directe vervanging. Verder bespreken de leden de mogelijke gevolgen als er brandschade of andere schade door een verouderd rookgaskanaal optreedt, wordt deze schade dan uitgesloten door de verzekeraar? Velzel VVE Diensten vraagt dit na.

Tot slot ontstaat een discussie over de financiering van het project. Een paar eigenaars geven aan dat de totale kosten kunnen oplopen tot ongeveer €40.000,- en dat deze investeringen flink drukken op de individuele portemonnee. Men vraagt of een lening via de bank mogelijk is, waarbij de aflossing vervolgens door de VvE in de maandelijkse bijdrage wordt verrekend. Mevrouw Schoonderwoert benoemt dat er banken bestaan die speciale leningen voor VvE's aanbieden. De meningen van de eigenaars over een lening zijn verdeeld. Mevrouw Danielson is huiverig voor een gezamenlijke schuld, omdat er in het verleden al betalingsachterstanden bij individuele leden zijn geweest. Zij is als bestuurder uiteindelijk verantwoordelijk voor het financiële beleid van de VvE en geeft aan niet te willen meewerken aan een lening. Mevrouw Schoonderwoert concludeert dat er eerst duidelijkheid nodig is over de technische aspecten en kosten, waarna de vergadering kan beslissen hoe en of men eventuele financieringsoplossingen wil benutten.

Besluitvorming

De vergadering besluit tot het uitvoeren van onderzoek naar alternatieve verwarmingsopties (zoals elektrisch) en in kaart brengen van mogelijke kosten en baten. Mevrouw Sarembock biedt aan dit op te

pakken, de heer Brath biedt zijn hulp aan voor onderzoek naar een alternatieve financiering. Een concreet voorstel wordt voorgelegd in een volgende (extra) algemene ledenvergadering. Het is nog niet duidelijk of aan een dergelijk adviestraject kosten zijn verbonden. De vergadering geeft het mandaat aan het bestuur voor inwinnen van extern advies over technische en financiële oplossingen binnen redelijke financiële grenzen. Deze kosten worden te zijner tijd ten laste van de begrotingspost klein onderhoud geboekt. Velzel VVE Diensten vraagt vast na bij Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV waarom dat de herstelkosten van opengebroken delen niet zijn meegenomen en of daar wel een indicatie voor te geven is. Wellicht wil de VvE ook nog een tweede offerte maar daar wordt eerst het onderzoek naar alternatieve verwarmingssystemen voor afgewacht.

Dakwerkzaamheden

Mevrouw Schoonderwoert gaat in op terugkerende lekkageproblemen en verwijst naar een advies en offerte van Loodgietersbedrijf M. Barendse. Hierin staat dat het huidige, relatief platte dak en de opbouw van sommige dakterrassen bij hevige regenval lekkages veroorzaken. De indicatie voor de herstelkosten bedragen volgens Barendse €22.500,- (excl. btw). Volgens de heer Degoyan ontstaan er met name problemen bij een woning op nummer 87-E, waar een dakterras is aangelegd. Mevrouw Schoonderwoert merkt op dat het splitsingsreglement/akte van deze VvE specifiek vermeldt dat de eigenaar van een dakterras zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van dat terras én de onderliggende dakconstructie. De VvE heeft eerder al advies gevraagd aan Rijssenbeek Advocaten hoe de betreffende bepalingen in de splitsingsakte dienen te worden geïnterpreteerd. In het kort komt het erop neer dat bij groot onderhoud en schade en de daarmee gemoeide kosten de hoofdaansprakelijkheid blijft liggen bij de eigenaar van het dakterras, tenzij deze kan aantonen dat het probleem vanuit een gemeenschappelijk deel komt. Dit betekent dat ook de kosten van herstel voor rekening van betreffende eigenaar komen. Mevrouw Schoonderwoert zegt toe het advies van Rijssenbeek Advocaten te delen met alle eigenaars en de heer Evans, als eigenaar van 87-E, verder specifiek te informeren.

Enkele eigenaars vragen of de VvE-verzekering dan helemaal niets vergoedt. Mevrouw Schoonderwoert verduidelijkt dat de opstalverzekering indien nodig gevolgschade aan wanden en plafonds kan vergoeden als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, maar niet de kosten van het achterstallig onderhoud of structurele reparaties die voor rekening van de betreffende eigenaar komen. Ook is er een opmerking dat de vorige eigenaar van 87-E bij verkoop mogelijk niet goed heeft gecommuniceerd over bestaande lekkage, maar mevrouw Schoonderwoert wijst erop dat dit een privaatrechtelijke kwestie is tussen koper en verkoper. De VvE is daar verder geen partij in.

Mevrouw Vasallo Santos (85-A) geeft aan dat ook in haar appartement sprake is van vocht, maar dat onduidelijk is of dit met hetzelfde dak te maken heeft. Het lijkt onwaarschijnlijk gezien de situering van 85-A ten opzichte van 87-E. Volgens mevrouw Danielson is deze melding niet nieuw. Het voorstel is eerst na te gaan welke stappen hier al zijn ondernomen en of er een eerder onderzoek naar de exacte oorzaak is geweest. Mocht er onvoldoende duidelijkheid bestaan, kan men een nieuwe inspectie laten uitvoeren.

Vorbereiding schilderwerk

Vervolgens komt het onderhoud van de achtergevel ter sprake. Mevrouw Schoonderwoert herinnert aan het voorgaande besluit om in 2026 het schilderwerk aan de achterzijde te laten uitvoeren. De vergadering besluit dit punt opnieuw te agenderen voor de algemene ledenvergadering 2026. Voorafgaand aan deze vergadering vraagt Velzel VVE Diensten, in afstemming met het bestuur, twee offertes op.

8 Goedkeuren begroting 2025 en servicebijdrage per 1 januari 2025

Mevrouw Marjo Schoonderwoert neemt de voorgestelde begroting 2025 en de servicebijdrage per 1 januari 2025 door met de aanwezige leden. Zij refereert daarbij ook aan de toelichting op deze begrotingen zoals vermeld in de agenda:

"In deze voorgestelde begrotingen zijn de kosten zoveel mogelijk aangepast aan de reeds bekende werkelijke kosten van 2025 en/of 2024 verhoogd met een index. Als de vergadering besluit om het onderhoud zoals vermeld bij agendapunt 7 uit te voeren is eerst een eenmalige bijdrage van de leden noodzakelijk, het saldo in het reservefonds (633-h) is onvoldoende voor de financiering van deze werkzaamheden. Op basis van de huidige bekende gegevens dient de VvE rekening te houden met een totaal eenmalige bijdrage van minimaal €40.000,- Er vanuit gaande dat er een eenmalige storting gaat plaatsvinden is de dotatie groot onderhoud vooralsnog gelijk gehouden. Tijdens de algemene ledenvergadering zal besloten worden of een aanpassing van de dotaties dit jaar al gewenst is."

De vergadering bespreekt de voorgelegde begrotingsvoorstellen en besluit om de totale begroting van 633-h met 20% te verhogen tot afgerond €33.400,-. Deze verhoging wordt toegevoegd aan de begrotingspost dotatie groot onderhoud waarmee deze wordt vastgesteld op €19.561,- Dit om toekomstige kosten beter te kunnen dekken. De doorberekening van deze verhoging aan de woningen vindt plaats via de begroting van 633-o.



Er zijn verder geen op- en/of aanmerkingen op de begrotingen 2025 en de servicebijdrage per 1 januari 2025, waarmee deze, met inachtneming van bovenstaande wijzigingen, worden goedgekeurd.

Het nieuwe maandbedrag staat in de brief (met in de bijlage de goedgekeurde begroting en 2025) vermeld, die Velzel VVE Diensten na de vergadering aan de eigenaars stuurt. De verrekening in dit bericht, betreft het verschil tussen de vorige goedgekeurde begroting en deze goedgekeurde begroting. Hierin is geen rekening gehouden met een eventuele voor- of achterstand. De eigenaars kunnen hun debiteurenstanden in Twinq vinden. Bij vragen kunt u contact opnemen met Velzel VVE Diensten.

9 Het machtigen van het bestuur en/of de VvE-beheerder in samenspraak met het bestuur, tot het instellen van rechtsmaatregelen als een eigenaar de financiële verplichtingen aan de VvE niet nakomt.

Mevrouw Schoonderwoert legt uit dat alle bewoners verplicht zijn om tijdig de juiste bedragen te betalen. Indien dit niet gebeurt, moeten er stappen worden ondernomen om de betaling te verkrijgen. Jaarlijks wordt toestemming gevraagd van de eigenaars om deze procedure te volgen.

De vergadering machtigt het bestuur en/of de VvE Beheerder in samenspraak met het bestuur, om de vorderingen over te dragen aan een incassobureau en indien nodig gerechtelijke stappen te ondernemen, indien een lid ondanks meerdere herinneringen in gebreke blijft met de betalingsverplichting aan de VvE.

10 Rondvraag

Ten eerste vraagt mevrouw Kuiper om een sleutel voor het belbord zodat zij het naamkaartje kan verwisselen. Er is onduidelijkheid over wie de sleutel momenteel heeft. Mevrouw Kuiper wordt geadviseerd om opnieuw een bericht in de VvE- app te plaatsen.

Daarnaast vraagt mevrouw Huang of de kosten voor het repareren van een raam voor eigen rekening zijn. Mevrouw Schoonderwoert verduidelijkt dat de ramen onder de verantwoordelijkheid van de VvE vallen en dat de kosten door de VvE worden gedragen. Mevrouw Huang wordt verzocht om foto's van het raam te sturen, zodat een bedrijf kan worden ingeschakeld voor reparatie.

Vervolgens wordt er gesproken over een veiligheidscamera. Mevrouw Sarembok heeft een eigen camera geïnstalleerd in het appartement, gericht op de deur, en waarschuwt voor mogelijke oplichting bij pakketleveringen. Er wordt geen verdere actie ondernomen, maar mevrouw Sarembok benadrukt het belang van voorzichtigheid.

Ten slotte wordt de planning van de algemene ledenvergadering voor 2026 besproken. Velzel VVE Diensten neemt volgend jaar contact op met het bestuur om de datum vast te stellen, bij voorkeur vindt de vergadering fysiek plaats op kantoor Velzel VVE Diensten.

11 Sluiting

Mevrouw Schoonderwoert sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.



Besluitenlijst

VvE woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam (633 - O)

- 1 Opening, vaststellen stemmen / agenda**
 - 1.1 De agenda wordt vastgesteld met toevoeging van een update over de coffeeshop.
 - 1.2 De vergadering besluit akkoord te gaan met een opname van de vergadering.
- 3 Goedkeuren notulen van de algemene ledenvergadering gehouden d.d. 11.04.2024**
 - 3.1 De notulen d.d. 11 april 2024 worden vastgesteld
- 4 Verslag kascommissie / verkiezing kascommissie boekjaar 2025**
 - 4.1 De heer Brath en mevrouw Sarembok bieden aan om deel te nemen aan de kascommissie. De vergadering accepteert deze aanmeldingen en benoemt de nieuwe kascommissie voor het lopende boekjaar 2025.
- 5 Goedkeuren jaarrekeningen 2024-decharge bestuur**
 - 5.1 De vergadering keurt de beide jaarrekening 2024 goed en verleent decharge aan het bestuur voor het genoten boekjaar. Het exploitatieresultaat mag worden toegevoegd aan de (algemene) reserve(s).
- 6 (Her) - verkiezing bestuur**
 - 6.1 Het bestuur, mevrouw Danielson, blijft ongewijzigd en wordt herbenoemd door de vergadering.
 - 6.2 De vergadering stemt in met de deelname van mevrouw Kuiper als aspirant-bestuurslid, waarbij zij nog niet formeel wordt geïnstalleerd of ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Mevrouw Kuiper zal wel alle relevante stukken ontvangen die mevrouw Danielson als bestuurslid ontvangt, zodat er inzicht is in de werkzaamheden van het bestuur.
- 7 Algemeen Onderhoud**
 - 7.1 De vergadering besluit dat verdere opties voor rookgasafvoer en verwarmingssystemen worden onderzocht.
 - 7.2 De vergadering besluit dat de verantwoordelijkheid voor dakreparaties verbonden aan private dakterrassen bij de betreffende eigenaar ligt, conform het splitsingsreglement.
- 8 Goedkeuren begroting 2025 en servicebijdrage per 1 januari 2025**
 - 8.1 De begroting 2025 en de servicebijdrage per 1 januari 2025 worden goedgekeurd met aanpassingen.
 - 8.2 De vergadering besluit om de dotatie voor het reservefonds met 25% te verhogen, wat resulteert in een totale dotatie van €19.561,-.
- 9 Het machtigen van het bestuur en/of de VvE-beheerder in samenspraak met het bestuur, tot het instellen van rechtsmaatregelen als een eigenaar de financiële verplichtingen aan de VvE niet nakomt.**
 - 9.1 De vergadering machtigt het bestuur en/of de VvE Beheerder in samenspraak met het bestuur, om de vorderingen over te dragen aan een incassobureau en indien nodig gerechtelijke stappen te ondernemen, indien een lid ondanks meerdere herinneringen in gebreke blijft met de betalingsverplichting aan de VvE.
- 10 Rondvraag**
 - 10.1 Contact opnemen met het bestuur in 2025 om de datum voor de algemene ledenvergadering 2026 vast te stellen



Actiepuntenlijst

VvE woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam (633 - O)

Controleren welke onderzoeken en reparaties reeds zijn uitgevoerd, en indien nodig een aanvullend technisch onderzoek laten verrichten om de precieze oorzaken per appartement in kaart te brengen.

Vochtproblemen 85-A Zie notulen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 mei 2025

Behandeld door: Pascale Weberink (medewerker kantoor)

Delen advies Rijssenbeek

De VvE heeft eerder al advies gevraagd aan Rijssenbeek Advocaten hoe de betreffende bepalingen in de splitsingsakte dienen te worden geïnterpreteerd. In het kort komt het erop neer dat bij eventuele schade en de daarmee gemoeide kosten de hoofdaansprakelijkheid blijft liggen bij de eigenaar van het dakterras, tenzij deze kan aantonen dat het probleem vanuit een gemeenschappelijk deel komt. Dit betekent dat ook de kosten van herstel voor rekening van betreffende eigenaar komen. Mevrouw Schoonderwoert zegt toe het advies van Rijssenbeek Advocaten te delen met alle eigenaars en de heer Evans, als eigenaar van 87-E, verder specifiek te informeren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 mei 2026

Behandeld door: Marjo Schoonderwoert (medewerker kantoor)

Inwinnen van extern advies over technische en financiële oplossingen binnen redelijke financiële grenzen door de bestuursleden, alvorens een definitief voorstel aan de vergadering voor te leggen.

Het is nog niet duidelijk of aan een dergelijk adviestraject kosten zijn verbonden. De vergadering geeft het mandaat aan het bestuur voor inwinnen van extern advies over technische en financiële oplossingen binnen redelijke financiële grenzen. Deze kosten worden te zijner tijd ten laste van de begrotingspost klein onderhoud geboekt.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 september 2025

Behandeld door: Marjo Schoonderwoert (medewerker kantoor)

Opvragen van nadere details voor de huidige offerte bij Jaspers-Ebbers Totaaltechniek BV, met extra aandacht voor herstellkosten in de appartementen.

Zie uitgebreide toelichting in notulen.

Terugkoppeling Jaspers eerst afstemmen met bestuur.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 12 mei 2025

Behandeld door: Pascale Weberink (medewerker kantoor)

Verder bespreken de leden de mogelijke gevolgen als er brandschade of andere schade door een verouderd rookgaskanaal optreedt, wordt deze schade dan uitgesloten door de verzekeraar? Velzel VVE Diensten vraagt dit na.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 30 september 2025

Behandeld door: Marjo Schoonderwoert (medewerker kantoor)

Activeren begroting 2025

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 30 april 2025

Afsluiten van het boekjaar en verrekenen van het exploitatieresultaat.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 mei 2025

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 30 april 2025

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 mei 2025

Uitvoeren van onderzoek naar alternatieve verwarmingsopties (zoals elektrisch) en in kaart brengen van mogelijke kosten en baten.

Doet de VvE zelf

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 30 april 2025

Opvragen offertes voor het schilderwerk aan de achterzijde in 2026.



Voorafgaand aan ALV Aanvragen vanaf 633-h zie notulen
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 29 september 2025
Behandeld door: Pascale Weberink (medewerker kantoor)