

Notulen

Van de Algemene Ledenvergadering van VvE Statensingel 1-107

Datum: 13-12-2023

- 01.** Opening.
De bestuurder, Pitlo Vastgoed Beheer B.V., vertegenwoordigd door M.R. Pitlo opent de vergadering en heet de aanwezige leden van harte welkom.
- 02.** Vaststelling van het aantal stemmenaantal.
Uit de presentielijst blijkt, dat er van de totaal 54 stemmen binnen de vereniging 34 stemmen in persoon, dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Er kunnen daarom volgens het Reglement van Splitsing van Eigendom rechtsgeldige besluiten betreffende de geagendeerde onderwerpen worden genomen.
- 03.** (Her) benoeming contactpersoon VvE.
De heer H.D.J. Treurniet, appartement 61 is bereid namens de vereniging op te treden als contactpersoon. Pitlo Vastgoed Beheer B.V., zal aanblijven als bestuurder en de vergadering voorzitten. Met algemene stemmen gaan de leden hiermee akkoord.
- 04.** Ingekomen stukken/mededelingen.
Er zijn geen ingekomen stukken e/o mededelingen ontvangen.
- 05.** Goedkeuring notulen Ledenvergadering d.d. 02.05.2022.
Met algemene stemmen worden de notulen zowel inhoudelijk als tekstueel goedgekeurd.
- 06.**
 - a. Bespreking/goedkeuring balans resultaten rekening 2022.
De bestuurder geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening 2022. Verder zijn er geen vragen en/of opmerkingen over deze stukken en deze worden, onder voorbehoud van de kascontrole, goedgekeurd.
 - b. Verslagkascommissie boekjaar 2022.
Mevrouw A. van Wingerden heeft de stukken op de vergadering overhandigd gekregen en zal de stukken nog nazien. Zij geeft de leden in overweging om de bestuurder voor het boekjaar 2022 decharge te verlenen pas nadat zij de stukken heeft goedgekeurd.
 - c. Bestemming exploitatiesaldo 2022.
Uit het jaarverslag blijkt, dat er een positief exploitatie saldo is ontstaan. Besloten wordt om het saldo toe te voegen aan de reservering onderhoud.
 - d. Decharge bestuurder boekjaar 2022.
Met algemene stemmen wordt de bestuurder voor het boekjaar 2022 decharge verleend op het moment dat mevrouw A. van Wingerden de jaarstukken voor akkoord heeft bevonden.
 - e. Benoeming kascontrolecommissie boekjaar 2023.
Mevrouw A. van Wingerden is bereid deze taak opnieuw op zich te nemen.
- 07.** Bespreken / besluiten MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en energie adviesrapport.
Na het doornemen van de adviezen wordt met algemene stemmen besloten dat de bestuurder offertes gaat opvragen voor het isoleren van de spouwmuren en het isoleren van de vloeren zoals opgenomen in het energie adviesrapport. De bestuurder zal ook tevens bekijken of er subsidiemogelijkheden aanwezig zijn voor deze verduurzamingsmaatregelen. De offertes worden in een volgende ledenvergadering ter besluitvorming voorgelegd.

08. Onderhoud

- Bespreken / besluiten schilderwerk voor- en achtergevel.

De bestuurder heeft nog offertes uit 2022 m.b.t. schilderwerkzaamheden. Met algemene stemmen geven de leden aan, dat de voorzijde nog in goede staat is en dat ze eerst in 2024 de achterzijde willen laten schilderen. De bestuurder zal herziende offertes opvragen en deze op een volgende ledenvergadering ter goedkeuring voorleggen aan de leden. Dit geldt dan tevens voor aanpak van eventueel houtrot bij constatering van de schilder. De bestuurder krijgt van de leden de volmacht om alvast een quick scan uit te voeren met betrekking tot de flora en fauna wet vanwege eventuele spouwmuur isolatie. Na de quick scan volgt een advies of er eventueel maatregelen genomen dient te worden voor een vervolg onderzoek. De quick scan kosten bedragen circa € 2.500,- excl. btw.

- Bespreken / besluiten vervangen zinkwerk voorgoot.

De bestuurder overlegt een oudere offerte. Met algemene stemmen wordt besloten hier geen opdracht voor te geven.

- Nabespreking werkzaamheden kopgevel

De bestuurder geeft aan dat de werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd en dat de kopgevel weer in goede staat is hersteld. Verder zijn hier geen vragen meer over.

- Algemeen

De bestuurder overhandigt een offerte met betrekking tot herstel houtrot bij nummer 25. Bij deze woning dienen er houten gevelkozijnen vervangen te worden vanwege het aanwezig houtrot. De bestuurder heeft een offerte bij vd Ende aannemer opgevraagd, de kosten hiervoor bedragen € 7.675,70 incl. btw. Met algemene stemmen wordt besloten dat de bestuurder nog een tweede offerte opgevraagd en dat hij opdracht kan geven aan de goedkoopste offerte.

Verder worden er tijdens de vergadering geen dringende onderhoudszaken gemeld.

09. Extra bijdrage.

Met algemene stemmen wordt besloten hier voorlopig niets mee te doen.

10. Begroting 2023 bespreken en vaststellen.

Verwijzend naar agendapunt MJOP doet de bestuurder het voorstel om de bijdragen per 01.01.2024 met 25% te verhogen zodat er meer reservering wordt opgebouwd.

Met algemene stemmen wordt besloten om de bijdragen te verhogen. Voor de servicekosten begroting verwijzen wij u naar de VvE Portal.

Appartement	Breukdeel	Nieuwe bijdrage maand
1/3/5/13/15/17/25/27/29/ 37/39/41/49/51/53/61/63/ 65/73/75/77/85/87/89/97/ 99/101	53/2700	€ 114,75
7/9/11/19/21/23/31/33/35/ 43/45/47/55/57/59/67/69/ 71/79/81/83/91/93/95/103/ 105/107	47/2700	€ 101,75

Het verschil in de bijdragen per appartement heeft te maken met de breukdelen genoemd in de akte van splitsing.

- 11. Verzekeringen**
Bij het niet afsluiten van een Rechtsbijstand verzekering op naam van de VvE is Pitlo Vastgoed Beheer B.V. niet aansprakelijk voor enige schade die de VvE zou kunnen leiden indien deze eventueel in bepaalde gevallen van toepassing zou kunnen zijn voor de VvE. Dit geldt ook voor andere eventueel af te sluiten verzekeringen voor de VvE. De VvE heeft in ieder geval op naam staan een uitgebreide Opstalverzekering en een Bedrijven Aansprakelijkheid verzekering. Voor meer informatie over de verzekeringen verwijzen wij u naar de tussenpersoon. Met algemene stemmen besluiten de leden geen Rechtsbijstand verzekering af te sluiten.
- 12. Toestemming aan bestuurder om eventuele schade uitkering aan de opstal, hoger dan het bedrag genoemd in de Akte van Splitsing c.q. Opstalverzekering uit te laten keren op de rekening van de VvE.**
Met algemene stemmen gaan de aanwezige leden hiermee akkoord.
- 13. Machtigen bestuurder voor het instellen van rechtsvorderingen en de hieruit voortvloeiende kosten door te berekenen aan de leden met een betalingsachterstand.**
De leden gaan akkoord met het machtigen van de bestuurder tot het instellen van rechtsvorderingen en hieruit voortvloeiende kosten door te berekenen aan de leden met een betalingsachterstand. Indien kosten en bijdragen in zijn geheel dan wel gedeeltelijk niet meer te vorderen zijn zullen deze ten lasten komen van de VvE.
- 14. Rondvraag.**
Hier wordt geen gebruik van gemaakt.
- 15. Sluiting.**
De bestuurder dankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Rotterdam, 02 januari 2024

Pitlo Vastgoed Beheer B.V.