

Notulen

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 1 april 2019, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 7417; aantal stemmen vertegenwoordigd: 7417 (100 procent)

1a. Opening

De beheerder opent om 19.45 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Het betreft een gezamenlijke ledenvergadering van HS VvE The Double en OS VvE The Double. De volgende bestuursleden zijn aanwezig: penningmeester dhr. C.C. Woodward en secretaris mw. M.L.M. Erdmann-Claessens. Voorzitter dhr. T.J. Seip is met kennisgeving afwezig. Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

Namens de eigenaar van de verhuurappartementen 2Rocks is dhr. W. van Wetering aanwezig. Dhr. Timmerman is namens Compact Real Estate Services (Compact) aanwezig.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door dhr. Ron Steinkuhler als VvE manager en mw. Bea Mantel als notulist.

Op verzoek van het bestuur zit de beheerder de vergadering voor.

1b. Vaststellen stemmenaantal

HS VvE The Double: Van het totaal van 10.000 stemmen zijn 8.656 stemmen aanwezig dan wel door een volmacht vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

OS VvE The Double: Van het totaal van 7.417 stemmen zijn 6.876 stemmen aanwezig dan wel door een volmacht vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2a. Ingekomen stukken/Mededelingen

De verklaring van dhr. Seip is aan alle aanwezigen beschikbaar gesteld en door alle aanwezigen gelezen, voordat de vergadering van start gaat. De vergadering geeft aan, dat de verklaring niet ook nog voorgelezen hoeft te worden. **De verklaring wordt met de notulen meegezonden.**

De vergadering bedankt dhr. Seip voor zijn tomeloze inzet voor de VvE.

2b. Contract huismeester

Het bestuur heeft het contract tussen de VvE en de werkgever van de huismeester opgezegd. Er ontstaat een discussie over het serviceniveau van de huismeester gerelateerd aan de maandelijkse bijdrage hiervoor; zijn takenpakket wordt nog altijd als onduidelijk ervaren en de vergadering zet vraagtekens bij de efficiëntie van zijn werkzaamheden.

Bij de vergadering leeft de indruk dat de huismeester verhoudingsgewijs meer tijd aan de huurappartementen besteedt. De huismeester heeft in het verleden zijn betrokkenheid met het complex getoond.

De vergadering gaat niet akkoord met beëindiging van het contract tussen de VvE en de werkgever van de huismeester; het bestuur herroept de opzegging.

Op de volgende ALV wordt nadere invulling van het huismeesterschap geagendeerd.

Mw. Presura, dhr. Luu, mw. Erdmann en 2Rocks willen zitting nemen in de commissie huismeester. Zij komen minimaal een keer bij elkaar en informeren de vergadering hierover.

Tevens blijft er regelmatig overleg met Compact over het functioneren van de huismeester.

De commissie huismeester informeert de vergadering over hun vorderingen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4a. Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de

voorzitter

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen.

De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 6 juni 2018 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

4b. Doorlopen actielijst

o2b1. Elektrische verbruik in de garage dient te verlopen via een eigen voorziening, niet via de algemene stopcontacten van de VvE.

Afgehandeld.

Elektrisch verbruik in de garage dient te verlopen via een eigen voorziening, niet via de algemene stopcontacten van de VvE.

04b1. Het bestuur onderzoekt een collectief onderhoudscontract Domotica-systeem, i.o.m. de huismeester; individuele wensen worden meegenomen.

Het onderzoek loopt. **Mw. Erdmann zal deze activiteit coördineren.**

04b2. Camera's agenderen voor de volgende ALV.

Geagendeerd.

04b3. Bestuur onderzoekt verruiming openingstijd wellness tot 23.00 uur.

Afgehandeld.

05b1. Eigenaars wordt gevraagd zich te melden voor een functie in het bestuur.

Geagendeerd.

06e1. Het bestuur wordt door de vergadering gemandateerd om een tweede kascommissielid te benoemen.

Afgehandeld.

07a1. Het bestuur onderzoekt of vervanging accu's noodverlichting in 2019 aan de orde is.

Geagendeerd.

07c1. De huismeester onderzoekt mogelijkheden voor het aanpassen van het programma van eisen in overleg met de brandweer.

Vanwege de functie van een vluchtroute is automatisch in het slot vallen van deuren niet mogelijk maar de eigenaars ervaren een gevoel van onveiligheid hierdoor.

Er zal een offertetraject gestart worden na inventarisatie door de heer Woodward door VvE Metea.

Op de volgende ALV wordt de offertes van een automatisch slot van de deuren geagendeerd.

07c2. Voor een camerasysteem is offerte gevraagd, toegevoegd wordt monitor in de hal.

Geagendeerd.

07c3. Onderwerp veiligheid wordt geagendeerd voor de volgende ALV.

Geagendeerd.

08a1. Eigenaars wordt verzocht geen vuilniszakken in binnentuin, garage of openbare ruimtes te plaatsen; bij constatering wordt een boete ingevoerd.

Geagendeerd.

08a2. De huismeester geeft zijn opmerkingen inzake taakbeschrijving aan het bestuur, die deze verwerkt in het document. Het aangepaste document wordt nogmaals verspreid onder de eigenaars.

De beheerder verspreidt het aangepaste document taakomschrijving huismeester onder de eigenaars.

08a3. De vertegenwoordiger neemt dit onderwerp op met 2Rocks en koppelt terug naar het bestuur.

Afgehandeld.

08a4. De penningmeester verzorgt per mail opgave van bijdragen voor erfpachtcanon t.b.v. belastingaangiften van eigenaars als zij dat aan hem vragen.

Afgehandeld.

08a5. Frequentie schoonmaak parkeergarage wordt besproken met schoonmaakbedrijf, bestuur en

huismeester.

De frequentie is gewijzigd van zeven naar zes keer. Afgehandeld.

5. Organisatie vereniging

5a. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

(Vrijwel) de enige inkomstenbron voor de vereniging is opbrengst uit de voorschotbijdragen. Het is dan ook van groot belang dat alle voorschotbijdragen en overige vorderingen vanuit de vereniging (zoals doorbelastingen, stook- en waterafrekeningen) tijdig binnenkomen. Meestal gaat dat goed, maar het komt voor dat er bij een individueel lid toch een achterstand in de betaling ontstaat. VvE Metea moet dan als beheerder van de vereniging adequaat kunnen reageren. Daarvoor wordt de volgende procedure gehanteerd:

Stap 1: de voorschotbijdragen moeten voor de eerste van de maand voldaan zijn. Als blijkt dat de voorschotbijdragen niet voldaan zijn, stuurt VvE Metea hierover een herinnering.

Stap 2: als de voorschotbijdragen en/of vorderingen, ondanks de herinnering, nog niet betaald worden, volgt een aanmaning conform de Wet Incasso Kosten (WIK). Dit is voor het lid de laatste kans om zonder verdere consequenties de voorschotbijdragen te betalen, of om in overleg met VvE Metea een betalingsregeling te treffen.

Stap 3: wordt ondanks de herinnering en aanmaning nog altijd niet betaald, dan wordt een advocaat of incassobureau/deurwaarder ingeschakeld. De advocaat of het incassobureau / de deurwaarder zal de invordering van de achterstand in betaling overnemen. De kosten die hij daarvoor rekent komen volgens het splitsingsreglement voor rekening van het lid dat niet betaalt. De advocaat of incassobureau/deurwaarder stuurt in ieder geval altijd een sommatie. VvE Metea stuurt de betreffende eigenaar een bevestiging van 'het uit handen geven'.

Stap 4: leidt zelfs de inschakeling van een advocaat of incassobureau/deurwaarder niet tot betaling van de achterstallige bedragen, dan zal de advocaat of het incassobureau (bij de volmacht van de ledenvergadering gegeven aan VvE Metea die namens de vereniging uiteindelijk opdracht geeft om de wanbetaler te dagvaarden) gaan dagvaarden. In de dagvaarding wordt aan de rechter gevraagd de wanbetaler te veroordelen tot betaling. Als de rechter de veroordeling uitspreekt, kan de vereniging zo nodig door beslaglegging of executoriale verkoop de verschuldigde bedragen innen.

VvE Metea wijst de algemene ledenvergadering erop dat, tenzij zij anders beslist, vorderingen na zes maanden omgeslagen worden over de overige leden zoals beschreven in de splitsingsakte of het modelreglement en dat de algemene ledenvergadering zodoende de resultaten van de incassoprocedure niet afwacht.

Zoals in het verleden besloten:

De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om vorderingen (in tegenstelling tot wat is vermeld in de splitsingsakte of het modelreglement) niet al na zes maanden om te slaan over de overige leden, maar de resultaten van de incassoprocedure eerst af te wachten.

5b. (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

Dhr. Seip heeft aangegeven zijn bestuursfunctie neer te leggen; de vergadering dankt hem nogmaals voor zijn buitengewone inzet voor de VvE.

Volgens het Handelsregister is VvE Metea bestuurslid maar VvE Metea vervult de rol van beheerder/administratie en maakt geen onderdeel uit van het bestuur.

De splitsingsakte meldt dat een bestuurder een natuurlijk persoon is.

Mw. O-A Presura (140B) en dhr. Luu (140K) geven aan dat zij belangstelling hebben om zitting te nemen in het bestuur. Alvorens zij definitief besluiten willen zij eerst ervaren of de functie iets voor hen is.

2Rocks informeert bij de gevolmachtigen naar interesse in een bestuursfunctie.

Secretaris mw. M.L.M. Erdmann-Claessens (140F) en penningmeester dhr. C.C. Woodward (142A) vormen het bestuur.

5c. Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

Als de vergadering besluit te reserveren voor toekomstig planmatig onderhoud, dan schrijft het splitsingsreglement voor dat de gelden van het reservefonds op een aparte bankrekening worden geplaatst. VvE Metea adviseert om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen. De voorzitter of het bestuurslid, samen met één van de twee meetekende leden zijn dan bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging.

In geval van aanwending van de middelen bij groot onderhoud zal VvE Metea de tekenbevoegden vragen een formulier te ondertekenen ten einde de overboeking te realiseren naar de rekening-courant van de vereniging.

Bestuursleden dhr. C.C. Woodward (142A) en mw. Erdmann-Claessens (140F) en niet-bestuursleden

dh. R. van der Weide (138F) en dh. P. Lakeman (2 Rocks) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

VvE Metea treedt op als administratief beheerder en is in die hoedanigheid ingeschreven in de KvK en zelfstandig bevoegd om namens de VvE wijzigingen door te voeren bij de bank, overboekingen uit te voeren aan de hand van een dubbele handtekening op een overschrijvingsformulier en/of een spaarrekening te openen bij een bank.

5d. Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering besluit dat schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan, door de verzekeringsmaatschappij dienen te worden uitgekeerd op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de voorschotbijdragen door de leden worden overgemaakt. Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal ieder jaar dienen te worden vastgesteld.

Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5e. Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

De vereniging heeft onder andere als taak om het gebouw te verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade. Deze zaken worden gedekt binnen de opstalverzekering. De premie, en ook eventuele uitkeringen, worden gebaseerd op de herbouwwaarde. Deze herbouwwaarde is van groot belang: een te hoge herbouwwaarde leidt tot te hoge premie, terwijl een te lage herbouwwaarde kan leiden tot een schade-uitkering die niet de volledige schade dekt.

Volgens de splitsingsakte of het modelreglement stelt de vergadering het bedrag van de verzekeringen vast. De vergadering is bij dit besluit niet vrij: het verzekerde bedrag van de opstalverzekering moet aansluiten bij de herbouwwaarde. Er zijn verschillende manieren om tot een herbouwwaarde te komen. De meest zekere manier is het laten opstellen van een taxatierapport.

Als aan een erkend taxateur gevraagd wordt de herbouwwaarde te taxeren, en dit taxatierapport wordt aan de verzekeraar overlegd, dan garandeert de verzekeraar dat op dat moment geen sprake van onderverzekering is. Wordt bovendien een indexclausule in de polis opgenomen, die ervoor zorgt dat de verzekerde waarde jaarlijks meestijgt met de bouwkosten dan geldt die garantie wettelijk gezien voor een termijn van zes jaar. Uw vereniging heeft een polis van een verzekeraar, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van tien jaar.

De VvE heeft een taxatierapport, dat geldig is tot 2025.

De VvE zal in 2025 een besluit nemen omtrent de (her)taxatie.

5f. Besluit inzake verzekeringen

De VvE is vanaf 18-12-2014 verzekerd bij Meijers Assurantiën.

VvE Metea controleert de polissen van de bij haar in beheer zijnde VvE's jaarlijks op:

- Aantekening van de taxatie op de polis.
- Is het eigenarenbelang meeverzekerd.
- Missen er dekkingen, bijvoorbeeld de glasdekking.
- Is de premie marktconform.

Conform het modelreglement en/of de akte van splitsing dient de vergadering de verzekeraars aan te wijzen.

De vergadering besluit dat indien één van bovenstaande controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5g. Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea verzorgt voor de vereniging een groot aantal taken in het kader van het beheer van het gebouw. In dit kader worden namens de vereniging onder andere opdrachten verstrekt. Hierover wordt achteraf verantwoording afgelegd aan het bestuur en aan de vergadering.

Vaak zijn opdrachten een gevolg van specifiek door de vergadering genomen besluiten, zoals het aangaan van een contract met een verzekeraar of het geplande schilderwerk. Het komt echter ook regelmatig voor dat de beheerder moet reageren op situaties die van te voren niet voorzien waren, zoals lekkages of verstoppingen. In dat geval moet de beheerder snel en doelmatig kunnen reageren.

Het is goed om duidelijke afspraken te hebben over het mandaat dat de beheerder in dergelijke gevallen heeft, en deze afspraken ook periodiek aan de vergadering voor te leggen. Aan de vergadering wordt voorgesteld

dat VvE Metea een mandaat krijgt om in het belang van de vereniging opdrachten tot een maximum van € 500,00 te verstrekken. Voor opdrachten die dat bedrag te boven gaan dient vooraf toestemming van het bestuur gevraagd te worden. Bij calamiteiten, met name buiten kantooruren, kan VvE Metea dit mandaat overschrijden. Hiervan wordt het bestuur zo spoedig mogelijk in kennis gesteld.

Indien achteraf blijkt dat, op basis van de akte, reglementen of wet, uitgevoerde werkzaamheden niet onder de vereniging vallen, zullen de gemaakte kosten worden doorberekend aan de betreffende eigenaar.

VvE Metea wordt gemandateerd tot € 500,- om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan.

5h. Huishoudelijk Reglement (HHR)

Het bestuur stelt voor de twee jaar geleden genomen besluiten in het HHR te vermelden. Zo zijn ook de huurders op de hoogte.

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen in het HHR.

De beheerder verspreidt bij de notulen de Nederlands- en Engelstalige versie van het HHR.

5i. Camera's en veiligheid

Onduidelijk is de preventieve werking van een camera. De camera-beveiliging-stickers helpen wel mee aan de veiligheid, evenals de minder lang openstaande deuren. In het verleden is er een dummy-camera geplaatst.

De vergadering gaat niet akkoord met de plaatsing (dummy-)camera's.

De vergadering besluit offertes op te vragen om alle niet-veilige deuren op de elektrische ringleiding aan te sluiten zodat deze automatisch sluiten.

Alvorens een offertetraject te starten, inventariseert de heer Woodward welke deuren hiervoor in aanmerking komen.

6. Financiële zaken 2018

6a. Toelichting jaarrekening 2018

De penningmeester licht de jaarrekening mondeling toe, er zijn geen vragen.

Voor het niet-functioneren van het zwembad is een vergoeding ontvangen.

Voor de opslag van het linnen van de huurders is huur ontvangen.

6b. Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mw. Presura, heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2018 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

6c. Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

De jaarrekening 2018 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door haar gevoerde beleid in 2018.

6d. Bestemming exploitatieresultaat

HS VvE The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.068,04 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

OS VvE Gebouw The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.205,26 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

6e. (Her)benoeming kascommissie

De kascommissie bestaat uit dhr. Timmerman van Compact Services.

7. Onderhoud

7a. Bespreking onderhoudsvoorstel 2019

De hendels van de schuifpudeuren zijn kwetsbaar. Volgens de splitsingsakte zijn deze eigendom van de VvE. Het bestuur stelt voor om bij oneigenlijk gebruik van de hendels de kosten van de reparatie ten laste te laten komen aan de eigenaars.

De vergadering besluit de reparatiekosten van de schuifpuihendels niet door te belasten aan de individuele eigenaar.

De vergadering bespreekt de kwaliteit van de schuifpuien.

Het bestuur onderzoekt de garantie van de schuifpuien met Hillen & Roosen.

Bij gebleken geschiktheid wordt op de eerstvolgende ALV de individuele kosten van de schuifpuien geagendeerd. Dhr. van der Weide neemt zitting in de commissie schuifpui.

Het bestuur is een onderzoek gestart naar ledverlichting in de garage. De investeringen bedragen enkele tienduizenden euro's. De besparingen zijn 500 tot 1000 euro per jaar. Subsidie is mogelijk. Er zijn geen eigenaars die uit ideële overwegingen deze duurzame investering willen doen. Bij een duurzame investering opteert de vergadering voor een terugverdientijd van niet langer dan zeven tot tien jaar als uitgangspunt. De vergadering besluit geen ledverlichting in de garage te installeren.

Vervanging van de accu's van de noodverlichting is noodzakelijk.

7b. Besluit inzake onderhoud

De vergadering besluit de reparatiekosten van de schuifpuhendels niet door te belasten aan de individuele eigenaar.

De vergadering besluit geen ledverlichting in de garage te installeren.

7c. Meerjaren Onderhoud Prognose

In 2018 is de wet gewijzigd en worden VvE's verplicht een minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud aan te houden:

De jaarlijkse reservering bedraagt tenminste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van een door de vergadering vastgesteld MJOP van ten hoogste 5 jaar oud en dat betrekking heeft op een periode van tenminste 10 jaar.

Of indien de VvE geen Meerjaren Onderhoud Prognose heeft: tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor woongebouwen en voor gebouwen met gedeeltelijk wonen.

Voor VvE's die op het moment van inwerkingtreding van het wetsvoorstel nog niet jaarlijks t.b.v. een reservefonds reserveren, geldt een overgangstermijn van 3 jaar.

Om de dotatie aan het reservefonds groot onderhoud onderbouwd te kunnen vaststellen, adviseert VvE Metea als SKW gecertificeerde beheerder het volgende: baseer de dotatie aan het reservefonds in de begroting op een liquiditeitsprognose van een Meerjaren Onderhoud Prognose die niet ouder is dan vijf jaar.

De vergadering besluit een Meerjaren Onderhoud Prognose te laten actualiseren door VvE Metea in 2021.

7d. Duurzaamheid en de VvE

De vergadering besluit dit jaar geen duurzaamheidsadvies op te laten stellen.

Op de eerstvolgende ALV wordt het duurzaamheidsadvies opnieuw geagendeerd.

8. Begroting 2019

8a. Bespreking begroting en liquiditeitsprognose

De penningmeester licht de begroting mondeling toe; deze is gecorrigeerd voor de inflatiecorrectie van de erfpachtcanon. De verzekeringspremies zijn in het algemeen fors gestegen. Voor de glasbewassing is het noodzakelijk elke drie maanden een vergunning aan te vragen voor de inzet van een hoogwerker. Het bestuur verwacht nog wel mogelijke extra kosten voor het liftonderhoud.

Eigenaars die hun appartement verkopen, betalen niet de nieuwe bijdrage. Tot op heden bestond de wijziging in de begroting voornamelijk uit de verhoging van de erfpacht.

De vergadering besluit om, met ingang van 1 januari 2020, in de voorschotbijdragen de verhoging van de erfpachtcanon automatisch te verwerken.

8b. Vaststellen begroting 2019, ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen en eventuele naheffing

De begroting 2019 wordt goedgekeurd.

De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2019.

De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2019.

9. Vaststellen datum Algemene Ledenvergadering 2020

De volgende Algemene Ledenvergadering staat gepland op 6 april 2020.

Mw. A. Steij (138F) zoekt een andere locatie voor de Algemene Ledenvergadering 2020.

10. Rondvraag en sluiting

In het verleden is besloten dat de voertaal van de vergadering Nederlands is. Dat blijft zo.

Een eigenaar geeft aan dat hij overlast ervaart van kortdurende stank uit het rooster; het is geen riool- of tabakslucht. De vergadering geeft aan deze overlast niet te ervaren.

De afkoop van de erfpacht is alleen met 100% medewerking van alle eigenaars mogelijk. De verwachte hoogte bedraagt minimaal 27 keer de erfpachtcanon.

Het bestuur/dhr. Luu inventariseert de wens tot afkoop van de erfpacht onder de eigenaars.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21:55 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

administratief beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

2b. Contract huismeester

- 2b.1 De vergadering gaat niet akkoord met beëindiging van het contract tussen de VvE en de werkgever van de huismeester;
- 2b.1 Tevens blijft er regelmatig overleg met Compact over het functioneren van de huismeester.

3. Vaststellen agenda

- 3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4a. Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

- 4a.1 De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 6 juni 2018 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

4b. Doorlopen actielijst

- 4b.1 Elektrisch verbruik in de garage dient te verlopen via een eigen voorziening, niet via de algemene stopcontacten van de VvE.

5a. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

- 5a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om vorderingen (in tegenstelling tot wat is vermeld in de splitsingsakte of het modelreglement) niet al na zes maanden om te slaan over de overige leden, maar de resultaten van de incassoprocedure eerst af te wachten.

5b. (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

- 5b.1 Secretaris mw. M.L.M. Erdmann-Claessens (140F) en penningmeester dhr. C.C. Woodward (142A) vormen het bestuur.

5c. Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

- 5c.1 Bestuursleden dhr. C.C. Woodward (142A) en mw. Erdmann-Claessens (140F) en niet-bestuursleden dhr. R. van der Weide (138F) en dhr. P. Lakeman (2 Rocks) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

5d. Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

- 5d.1 Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5e. Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

- 5e.1 De VvE zal in 2025 een besluit nemen omtrent de (her)taxatie.

5f. Besluit inzake verzekeringen

- 5f.1 De vergadering besluit dat indien één van bovenstaande controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5g. Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

- 5g.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 500,- om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan.

5h. Huishoudelijk Reglement (HHR)

- 5h.1 De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen in het HHR.

5i. Camera's en veiligheid

- 5i.1 De vergadering besluit offertes op te vragen om alle niet-veilige deuren op de elektrische ringleiding aan te sluiten zodat deze automatisch sluiten.

- 6c. Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur**
6c.1 De jaarrekening 2018 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.
Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door haar gevoerde beleid in 2018.
- 6d. Bestemming exploitatieresultaat**
6d.1 OS VvE Gebouw The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.205,26 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.
6d.2 HS VvE The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.068,04 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.
- 6e. (Her)benoeming kascommissie**
6e.1 De kascommissie bestaat uit dhr. Timmerman van Compact Services.
- 7b. Besluit inzake onderhoud**
7b.1 De vergadering besluit geen ledverlichting in de garage te installeren.
7b.2 De vergadering besluit de reparatiekosten van de schuifpuihendels niet door te belasten aan de individuele eigenaar.
- 7c. Meerjaren Onderhoud Prognose**
7c.1 De vergadering besluit een Meerjaren Onderhoud Prognose te laten actualiseren door VvE Metea in 2021.
- 7d. Duurzaamheid en de VvE**
7d.1 De vergadering besluit dit jaar geen duurzaamheidsadvies op te laten stellen.
- 8a. Bespreking begroting en liquiditeitsprognose**
8a.1 De vergadering besluit om, met ingang van 1 januari 2020, in de voorschotbijdragen de verhoging van de erfpachtcanon automatisch te verwerken.
- 8b. Vaststellen begroting 2019, ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen en eventuele naheffing**
8b.1 De begroting 2019 wordt goedgekeurd.
De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2019.
De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2019.
- 9. Vaststellen datum Algemene Ledenvergadering 2020**
9.1 De volgende Algemene Ledenvergadering staat gepland op 6 april 2020.

Actiepuntenlijst

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

02a.1 De verklaring wordt met de notulen meegezonden.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

02b.1 het bestuur herroept de opzegging.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

02b.2 Op de volgende ALV wordt nadere invulling van het huismeesterschap geagendeerd.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

02b.3 De commissie huismeester informeert de vergadering over hun vorderingen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

04b.1 Mw. Erdmann zal deze activiteit coördineren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

04b.2 Op de volgende ALV wordt de offertes van een automatisch slot van de deuren geagendeerd.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

04b.3 De beheerder verspreidt het aangepaste document taakomschrijving huismeester onder de eigenaars.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

05b.1 2Rocks informeert bij de gevolmachtigen naar interesse in een bestuursfunctie.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

05h.1 De beheerder verspreidt bij de notulen de Nederlands- en Engelstalige versie van het HHR.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

05i.1 Alvorens een offertetraject te starten, inventariseert de heer Woodward welke deuren hiervoor in aanmerking komen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

07a.1 Het bestuur onderzoekt de garantie van de schuifpuien met Hillen & Roosen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

07a.2 Bij gebleken geschiktheid wordt op de eerstvolgende ALV de individuele kosten van de schuifpuien geagendeerd.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

07a.3 Dhr. van der Weide neemt zitting in de commissie schuifpui.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

07d.1 Op de eerstvolgende ALV wordt het duurzaamheidsadvies opnieuw geagendeerd.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

09.1 Mw. A. Steij (138F) zoekt een andere locatie voor de Algemene Ledenvergadering 2020.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

10.1 Het bestuur/dhr. Luu inventariseert de wens tot afkoop van de erfpacht onder de eigenaars.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019