

Vereniging van Eigenaren - Westlandgracht 239, Amsterdam

Datum: 5 april 2018
Tijd: 20:00u
Locatie: Westlandgracht 239-III

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afwezig:

[REDACTED]

Notulen:

1. Opening

Aanwezigen zijn blij dat er na enige tijd van afwezigheid weer eens een bijeenkomst van de VVE is en iedereen spreekt de wens uit om in de toekomst regelmatig een dergelijke vergadering te organiseren.

2. Mededelingen/ingekomen stukken

N.v.t.

3. Vaststellen notulen vorige vergadering

N.v.t.

4. Jaarcijfers 2017

Exploitatierkening van de Vereniging over 2017 geeft enkele uitzonderlijke posten weer:

- (i) €239.62 aan bankkosten
- (ii) €379.77 aan elektraverbruik, versus €75.20 in 2016

[REDACTED] zal hier opheldering over vragen bij de VVE Beheerder.

5. Onderhoud

De VVE is het erover eens dat het volgende onderhoudswerk op zeer korte termijn dient te worden uitgevoerd:

- Schilderwerk kozijnen (voor en achter)

Het houtwerk aan de *voorzijde* bevat een aantal gaten en onbeschilderde delen, zoals weergegeven in het in 2015 (kosteloos) opgestelde verf-technisch rapport. Tevens zijn er in het verleden diverse houtrot reparaties uitgevoerd waarvan de aansluitingen over het algemeen niet in orde zijn. Door de blootstelling aan wind, zon en regen zal dit onvermijdelijk lijden tot lekkages en (verdere) houtrot, met name in de erkers.

Ook het houtwerk aan de *achterzijde* is dringend toe aan een verfbeurt, om te voorkomen dat er houtrot optreedt en derhalve kozijnen dienen te worden vervangen. Tot slot dient het schilderwerk aan de boven- en onderzijde van de balkons te worden aangepakt, om eventuele lekkage of aantasting (oxidatie) van de stalen draagbalken te voorkomen.

Er is besloten om enkele eerder aangevraagde offertes (2015) opnieuw aan te vragen voor schilderwerk aan zowel de voor als achterzijde.

- Plaatsen dubbel glas en bijbehorende vervanging/reparatie kozijnen (voor en achter)
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] geven aan van deze gelegenheid gebruik te willen maken door tevens dubbel glas in hun kozijnen te laten zetten. [REDACTED] heeft eerder al van een timmerbedrijf een grove prijsindicatie gekregen van zo'n €20,000.00 excl. BTW voor 239-III. Hoewel een dergelijke investering in principe een VVE-kwestie is, wordt besloten dit buiten de VVE om te financieren aangezien er nu en in de nabije toekomst niet genoeg geld in kas van de VVE zit om een dergelijk project te financieren. Dit betekent wel dat het in de toekomst plaatsen van dubbel glas en eventuele bijbehorende vervanging van de kozijnen voor 239-II en 239-I ook voor persoonlijke rekening zal komen.

6. Meerjarig onderhoudsplan

Het is voor Vereniging Van Eigenaren sinds 1 januari 2017 verplicht om een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te stellen, waarin duidelijk wordt omschreven wanneer welke onderhoudswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Indien gewenst en/of noodzakelijk kan de maandelijkse VVE bijdrage hier vervolgens op worden aangepast.

N.a.v. recente hypotheekaanvragen van [REDACTED] zijn er 2 offertes aangevraagd voor het opstellen van een dergelijk plan:

- (i) PIT Beheer: €986.00 excl. BTW (€1,193.06 incl. BTW)
- (ii) Archetex: €1,050.00 incl. BTW

Er wordt besloten voor de goedkoopste optie te kiezen (Archetex). Er wordt tevens besloten dat het inderdaad van belang is om z.s.m. een dergelijk onderhoudsplan te laten opstellen, maar dat het verstandig is hiermee te wachten tot na de geplande schilderwerkzaamheden aan de voor- en achterzijde van het pand. Zodoende zal het MJOP een accurater beeld geven van de noodzakelijke toekomstige onderhoudswerkzaamheden en bijbehorende geschatte kosten.

7. Rondvraag en sluiting

De VVE stelt zich tot doel om de komende twee weken offertes aan te vragen voor schilderwerkzaamheden, en vervolgstappen per email te bespreken met als doel deze werkzaamheden nog voor de zomer uit te laten voeren.