

Wanneer : om 10.00 uur

Locatie : een ruimte van Newomij VvE Beheer, A.J. Ernstraat 595 G te Amsterdam

De agenda luidt als volgt:

01. Opening

02. Ingekomen stukken/mededelingen

03. Toelichting op het appartementsrecht en informatie over het functioneren van een Vereniging van Eigenaars

04. Verkiezing bestuur en commissies

- a. Benoeming van bestuursleden en goedkeuring van enkele mandateringen voor het bestuur
- b. Benoeming leden technische commissie
- c. Benoeming kascommissie.

05. Regels ten aanzien van verhuizingen, liftgebruik, huishoudelijk afval en verhuisafval

06. Bespreking en vaststelling van de begroting op jaarbasis en de daaraan verbonden maandelijkse exploitatiebijdragen, het nemen van besluit over af te sluiten contracten en het vaststellen van een voorschot verwarmingskosten.

07. Rondvraag en sluiting

Toelichting op de agenda

03. Toelichting op het appartementsrecht en informatie over het functioneren van de Vereniging van Eigenaars

Bij dit agendapunt wordt onder andere aan u uitgelegd wat een vereniging van eigenaars is, welke uitgangspunten er gelden en wie welke besluiten dient te nemen.

04. Verkiezing bestuur en commissies

Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld:

4.a. Benoeming van bestuursleden en goedkeuring van enkele mandateringen voor het bestuur

In de akte van splitsing is vastgelegd dat er een bestuur wordt gekozen. Als eerste bestuurder is de ontwikkelaar benoemd.

Omdat het de bedoeling is dat de ontwikkelaar alle woningen verkoopt en vervolgens geen eigenaar meer is, is het voorstel dat het bestuur gaat bestaan uit een afvaardiging van de individuele eigenaars. Om te voorkomen dat hiervoor een aparte vergadering georganiseerd moet worden is het voorstel om te besluiten dat als kandidaten zich aanmelden zij het bestuur kunnen vormen en de ondernemer terugtreedt als bestuurslid. Aangezien de kans voor mogelijk wordt gehouden dat een even aantal eigenaars zich aanmeldt is tevens het voorstel om ermee in te stemmen dat in afwijking van de bepalingen in de akte het akkoord is dat hiervan sprake is. Als er sprake is van een even aantal leden dienen betreffende leden zich er wel voor in te zetten dat het bestuur alsnog komt te bestaan uit een even aantal leden.

Verder wordt tijdens de vergadering aan u goedkeuring gevraagd voor een enkele specifieke bevoegdheden van het bestuur.

Mandaat bestuur voor het treffen van rechtsmaatregelen

Aan u wordt toestemming gevraagd dat het bestuur rechtsmaatregelen mag treffen indien een eigenaar niet aan zijn betalingsverplichting voldoet. Dit naast de uitgangspunten die al gelden in de akte van splitsing.

Besluit appartementen clause

In de verzekeringspolis van menig opstalverzekeraar is de zogenaamde 'appartementenclausule' opgenomen. Deze clausule bepaalt dat door de algemene ledenvergadering wordt besloten hoe/op welke wijze een schade-uitkering boven een bepaald bedrag wordt uitgekeerd. De verzekeringsmaatschappij kan hierdoor aan een uit te keren schadebedrag de voorwaarde stellen dat zij eerst een besluit van de algemene ledenvergadering wenst voordat zij tot uitkering overgaat. Om te voorkomen dat verzekeringsmaatschappijen uitkeringen kunnen uitstellen is het noodzakelijk dat de ledenvergadering een besluit neemt over alle toekomstige situaties waarop de appartementenclausule van toepassing is verklaard.

Het voorstel is om te besluiten dat in geval van een schadesituaties waarop de appartementsclausule van toepassing is de schade aan de Vereniging van Eigenaars uit te keren.

Wanneer de vergadering instemt met dit voorstel wordt dit besluit in de notulen opgenomen. Wanneer de verzekeringsmaatschappij vervolgens de appartementsclausule van toepassing verklaart dan moet de dan zittende voorzitter van de vereniging een afschrift van de notulen voorzien van een handtekening en datum, waarna de uitkering aan de vereniging kan plaatsvinden.

Tijdens de vergadering wordt met betrekking tot dit agendapunt aan u gevraagd of u instemt met voorstel ten aanzien van het benoemen van bestuursleden en het verlenen van de verschillende mandaten.

4.b. Benoeming van leden voor de technische commissie

Voor het ondersteunen van het bestuur en de aan te stellen van de technisch beheerder kan een technische commissie worden ingesteld.

Net als bij de verkiezing van bestuursleden is het voorstel dat als eigenaars zich beschikbaar stellen voor de technische commissie zij hierin formeel zitting kunnen nemen. Tijdens de vergadering wordt aan u gevraagd of u hiermee instemt.

4.c. Benoeming kascommissie

Tot slot moet er een kascommissie worden gekozen. De kascommissie heeft als taak jaarlijks de financiële jaarstukken, die worden gemaakt onder verantwoordelijk van het bestuur, te controleren. Heeft de vereniging geen kascommissie dan kan besloten worden om de stukken te laten controleren door het aanstellen van een accountant.

Omdat aan het aanstellen van een accountant kosten zijn verbonden en het onlogisch is dat de ondernemer ook de rol van kascommissie op zich neemt is het voorstel om de kascommissie straks te laten bestaan uit een of meerdere eigenaars. Het voorstel is derhalve om wanneer een eigenaar zich aanmeldt als kascommissielid deze formeel de kascommissie vormt. Tijdens de vergadering wordt aan u gevraagd of u hiermee instemt.

05. Regels ten aanzien van verhuizingen, liftgebruik, huishoudelijk afval en verhuisafval

Omdat de kans voor mogelijk wordt gehouden dat eigenaars kort nadat zij eigenaar zijn geworden (kleine) verbouwingen uit gaan voeren dan wel gaan verhuizen lijkt het praktisch om hierover afspraken te maken. Dit lijkt mede praktisch om te voorkomen dat schade ontstaat aan het gemeenschappelijk eigendom. Ontstaat er schade dan dienen de kosten door de eigenaars gezamenlijk gedragen te worden.

Om te voorkomen dat de vereniging wordt geconfronteerd met kosten voor het herstel van het gemeenschappelijk eigendom is het voorstel om het volgende af te spreken:

- Afval dien direct afgevoerd te worden naar de daarvoor bestemde locaties en niet achter gelaten te worden in de gemeenschappelijke ruimtes;
- Het verhuizen van voorwerpen dan wel het aanvoeren van bouwmaterialen dient zo veel mogelijk buitenom te geschieden. Wanneer dit niet mogelijk is en gebruik gemaakt moet worden van de lift(en) dan dient de lift beschermd te worden.
- Ontstaat schade aan het gemeenschappelijk eigendom dan dient dit gemeld te worden bij de beheerder.

Tijdens de vergadering wordt aan u gevraagd of u instemt met bovenstaande voorstellen. Wanneer de vergadering hiermee instemt dan kan te zijner tijd besloten worden om deze regels ook vast te leggen in huishoudelijk reglement dat op termijn van toepassing verklaard kan worden.

06. Bespreking en vaststelling van de begroting op jaarbasis en de daaraan verbonden maandelijkse exploitatiebijdragen, het nemen van besluit over af te sluiten contracten en het vaststellen van een voorschot verwarmingskosten.

De begroting is opgesteld op basis van ervaringscijfers en de bedragen zijn derhalve ramingen. Voor de verzekeringen zijn offertes aangevraagd op basis van de door de ontwikkelaar opgegeven herbouwwaarde van het complex.

In de akte van splitsing is vastgelegd op welke manier de kosten over de appartementen verdeeld moeten worden. De verdeling van deze kosten worden in de begroting weergegeven als kostenverdeelsleutels. Deze kostenverdeelsleutels en het breukdeel dat geldt voor het appartement bepalen de hoogte van de maandelijkse bijdrage die elke eigenaar moet betalen.

Voor de vereniging is bepaald dat de kosten op drie manieren moeten worden verdeeld. Aan de algemene kosten die zijn gespecificeerd onder A moeten de eigenaren van alle appartementen overeenkomstig het breukdeel in de akte van splitsing mee te betalen. Aan de kosten onder B betalen alle eigenaars in gelijke delen mee en de kosten onder C worden in gelijke delen verdeeld over de appartementen gelegen op de 1^e tot en met de 4^e verdieping.

Ten aanzien van het begrote bedrag voor verzekeringen merken wij op dat dit bedrag is gebaseerd op een opgave van de herbouwwaarde van de ontwikkelaar. Een taxatie van de herbouwwaarde door een erkende taxateur wordt aangeraden om de exact te verzekeren waarde vast te stellen en om onderverzekering voor een periode van 6 of 10 jaar te voorkomen.

Specificatie bijdragen

Op basis van de begrote kosten en de bepalingen in de akte van splitsing zijn de exploitatiebijdragen per appartement berekend. Een specificatie van de berekende bedragen per appartement is opgenomen onder de begroting.

Tijdens de vergadering wordt na de toelichting op de begroting aan u gevraagd of u akkoord kan gaan met de voorgestelde begroting en bijbehorende bijdragen. Indien dat het geval is dan krijgt het bestuur

het mandaat om contracten af te sluiten. Het voorstel is om de maandbijdrage voor elk appartement van toepassing te verklaren per de eerste van de maand nadat het eerste appartement wordt overgedragen.

Invoegen definitieve concept begroting

Afsluiten contracten

Zoals eerder vermeld krijgt het bestuur op het moment dat de vergadering instemt met de begroting het mandaat om contracten af te sluiten. Nu reeds wordt voorgesteld om op het moment dat de begroting wordt goedgekeurd in te stemmen met het afsluiten van de volgende overeenkomsten dan wel het verlenen van de volgende opdrachten:

- Het afsluiten van de verzekeringen bij Meijers Assurantiën.
- Het verlenen van opdracht voor het laten taxeren van de gemeenschappelijke delen van het complex.
- Het afsluiten van een contract met Newomij VvE Beheer voor het administratief en bestuurlijk beheer overeenkomstig de bepalingen in de akte van splitsing.
- Het afsluiten van overeenkomsten voor de gemeenschappelijke installaties met de partijen die deze installaties ook hebben gerealiseerd.

Tijdens de vergadering wordt aan u gevraagd of u instemt met de voorgestelde contracten en opdrachten.

Machtiging/Stemformulier

Ik kan niet naar de vergadering komen van

Ik machtig hierbij _____

en/of

Ieder van de medewerkers van Newomij VvE Beheer, gevestigd te Amsterdam

om namens mij het woord te voeren, voorstellen te doen, te wijzigen en in te trekken en mijn stem uit te brengen

Onderstaand mijn stemvoorkeur voor onderstaande voorstellen:

Verkiezing bestuur	voor/tegen/blanco*
Mandaat bestuur incassoprocedure	voor/tegen/blanco*
Mandaat bestuur uitkering schade aan VvE	voor/tegen/blanco*
Verkiezing technische commissieleden	voor/tegen/blanco*
Verkiezing leden kascommissie	voor/tegen/blanco*
Vaststelling begroting	voor/tegen/blanco*
Vaststelling bijdrage en moment van betalen eerste bijdrage	voor/tegen/blanco*
Afsluiten contracten	voor/tegen/blanco*

* doorhalen wat niet van toepassing is

Opmerkingen : _____

Ondertekening

Naam : _____

Eigenaar van : _____ (eigendomadres)

Datum : _____ Plaats : _____

Handtekening : _____

U kunt dit formulier afgeven bij één van de bestuursleden of retourneren aan Newomij VvE Beheer .