

Buren
Johan de Wittlaan 15
2517 JR Den Haag

Adres
Dr. Kuyperstraat 5
2514 BA Den Haag

Contactgegevens

www.statenpleinvvebeheer.com

Kamer van Koophandel
27328277

BTW nummer
NL 8200.04.704.B.01

Betref: eigendomsoverdracht Vogelkersstraat 56 te Den Haag

A-1 Vogelkersstraat 56 (Woning)

Mutatiekosten

Er zijn mutatiekosten verschuldigd ad. € 90,00 (incl. B.T.W.) voor zowel kopende als verkopende partij dit bedrag (**totaal € 180,00**) over te maken naar: NL 88 RABO 0148.1852.74 t.n.v. Statenplein VvE Beheer B.V. o.v.v. Mutatie Vogelkersstraat 56.

Maandelijkse bijdrage

De bijdrage voor bovengenoemd appartementsrecht bedraagt € 94,37 per maand. Per 1 juni 2022 is de bijdrage aangepast naar € 75,00 per maand.

De verkoper dient de volgende bedragen nog te voldoen:

€ 3.551,74 tot en met april 2022 (zie einddeclaratie Boitenluhrs in de bijlage).

€ 94,37 periode mei 2022.

€ 32,50 periode 1-13 juni 2022.

De koper dient de volgende bedragen vooruit te voldoen:

€ 42,50 periode 14-30 juni 2022

€ 75,00 periode juli 2022

Extra bijdrage koper:

€ 1.230,92 extra bijdrage inzake onderhoud conform besluit notulen 21-02-2022 (zie bijlage).

Graag verzoek ik u het totaalbedrag van € 5.027,03 te voldoen op de rekening van de Vereniging.

Hierna dient de koper iedere eerste dag van elke maand, ingaande per 1 augustus 2022, de maandelijkse bijdrage over te maken op de rekening van de Vereniging, het betreft een vooruitbetaling.

Rekeninggegevens: NL83 INGB 0008 7132 00 t.n.v. VvE Vogelkersstraat 56-62, o.v.v. bijdrage en de betreffende maand(en)

Reservefonds

Reserve per 31-12-2021 € 4.230,81 Aandeel: 3/14 = € 906,60

Afwijkende afspraken ten opzichte van de splitsingsakte/modelreglement:

Alle kosten verbonden aan het onderhoud, reparatie en vervanging van de kozijnen voor en achterzijde en deuren komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

Informatie verantwoordelijkheid koper/nieuwe eigenaar betreffende verhuur van een appartement

Verhuur:

In beginsel is verhuur van een appartement toegestaan echter is een en ander vastgelegd in de akte van splitsing. Indien deze akte anders voorschrijft zal de betreffende eigenaar/verhuurder de bestuurder van de Vereniging moeten inlichten. Ook dient de bestemming in acht te worden genomen en kan er geen andere bestemming plaatsvinden zonder goedkeuring van o.a. de Vereniging. De leden van de Vereniging zullen dan tijdens de algemene leden vergadering (of zoveel eerder) een geldig besluit nemen en eventueel toestemming geven al dan niet in strijd met de akte welke altijd hoofdelijk geldig blijft.

Verzekering:

Betreffende verhuur van een appartement en of kamerverhuur conform de richtlijnen van de akte en verkregen toestemming zoals hierboven omschreven is de verhurende eigenaar verplicht dit te melden bij de verzekeraar. De premie voor verzekeringen zullen daarop worden aangepast. De beheerder zal aansluitend een kostenverdeling maken welke terug te zien is in de financiële jaarstukken.

Aan deze opgave, zover bij ons bekende gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend ondanks de zorgvuldigheid waarmee deze opgave is samengesteld.

Indien u aanvullende informatie wenst verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Statenplein VvE Beheer BV

Statenplein VvE Beheer BV verwerkt persoonsgegevens per 25 mei 2018 in aansluiting op de Autoriteit Persoonsgegevens, de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Notulen Algemene Leden Vergadering 2022

Vereniging van Eigenaars : Vogelkersstraat 56-62 te 's-Gravenhage

Datum en tijd: maandag 21 februari 2022 om 17.00 uur

Locatie: Dr. Kuyperstraat 5 2514 BA Den Haag - Noorder Office

1. Opening van de vergadering

De beheerder opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen (eventueel vertegenwoordiging via machtiging)

De beheerder stelt aan de hand van de getekende presentielijst en of mailbevestiging (online vergadering) vast dat er 3 van de 4 uit te brengen stemmen aanwezig zijn al dan niet middels een machtiging. De beheerder stelt aansluitend vast dat er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

3. Verkiezing, benoeming voorzitter en bevoegdheden ter besluitvorming.

██████████ stelt zich beschikbaar als voorzitter van de vereniging voor het lopende jaar. De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde benoeming.

De vergadering stelt vervolgens de bevoegdheden van de voorzitter vast en mandateert hierbij de voorzitter betreffende:

- het verlenen van goedkeuring voor onder andere offerte en of prijsopgaven bij spoedeisend onderhoud vanaf € 500,00 tot en met € 1.000,00 ex BTW.
- aanspreekpunt voor afspraken inzake het opnemen van onderhoud door uitvoerende partijen al dan niet ondersteund door de beheerder.
- aanspreekpunt voor opnames inzake inspecties etc
- het opvragen van offerte(s) betreffende verzekeringszaken opvolgend aan een vergaderbesluit.
- communicatie met verzekeraar indien een goedkeuring en of wijziging in het belang van de VvE blijkt.
- andere relevante goedkeuringen waaronder mandaten welke zijn vastgesteld tijdens een vergadering voor het goedkeuren van betaling na uitvoering van werkzaamheden

4. Ingekomen stukken en vaststellen van de agenda

De agenda wordt door de vergadering goedgekeurd en aansluitend vastgesteld.

5. Exploitatie 2021

- De jaarstukken 2021 worden na positief advies van de eigenaren door de vergadering goedgekeurd en aansluitend vastgesteld.
- De vergadering verleent decharge aan het bestuur/administrateur Statenplein VVE Beheer BV voor het gevoerde beleid over 2021

6. Onderhoud, reservering & proces (bevoegdheden) ter besluitvorming

Offertes ter besluitvorming betreffende gezamenlijk schilderwerk voor en achterzijde :

- ██████████ offerte 160921.1 a € 9.124,00 inclusief btw (ex algemene kosten)
- ██████████ offerte 27-08-2021 a € 7.199,45 ** uitgaande van 3 deuren dekkend schilderen en een deur van Edelhout.

Keuze uitvoerder ter besluitvorming:

De vergadering besluit akkoord te gaan met de offerte van Heijstek, deuren en kozijnen vallen onder de private kosten van die betreffende eigenaar.

Uiteraard kunnen de eigenaren die dat wensen bij Heijstek een offerte aanvragen voor privaat onderhoud.

De werkzaamheden worden bekostigd op basis van een eenmalige bijdrage en uitgevoerd september 2022, ██████████ zullen worden verzocht de bijdrage over te maken.

** prijzen genoemde offertes onder voorbehoud van eventuele prijsstijging.

Incasso procedure:

Statenplein wordt gemachtigd conform de overeenkomst inzake het uitvoeren van het incassobeleid om extra benodigde eigen bijdragen omtrent gezamenlijk (noodzakelijk) onderhoud conform de akte van splitsing te incasseren volgens de wettelijke regels. Eveneens indien daar een incassobureau voor moet worden ingeschakeld. De vergadering is volledig akkoord hiermee.

2. Het bespreken van het actueel en toekomstig onderhoud al dan niet op basis van een onderhoudsplan.

- Het bespreken van de vernieuwing van het dak.
 - het dak is in matige staat, dit dient in de toekomst te worden vervangen. De begroting wordt daarvoor aangepast.

Wet Verbetering Functioneren VvE 2022

Huidige regeling: 80% regeling

De eigenaren van genoemde VvE komen overeen dat de huidige regeling in stand blijft voor het jaar 2022.

Energietransitie

Indien de vergadering dit wenselijk acht kan er een comité worden samengesteld voor het verzamelen van informatie betreffende energie besparende zaken zowel privé als voor de gezamenlijke eigenaren. Ideeën en of offertes kunnen aansluitend op de eerstvolgende vergadering worden ingebracht ter bespreking.

Indien het wenselijk is dat Statenplein VVE Beheer BV informatie verzameld en of offertes aanvraagt al dan niet via een energieadviseur kan dit worden besloten, hieraan zijn kosten verbonden welke vooraf worden vastgesteld.

De vergadering geeft aan nog geen actie te willen ondernemen mbt tot gezamenlijke verduurzaming. Eigenaren kunnen later alsnog informatie willen opvragen al dan niet in samenhang met eventueel beschikbare subsidiemogelijkheden.

Dakisolatie is een bespreekpunt voor in de toekomst.

7. Verzekering

De vereniging van eigenaars Vogelkersstraat 56-62 is in het bezit van een geldige waardebeoordeling en garantie tegen onderverzekering conform voorwaarden van de verzekeraar.

De vergadering wenst op dit moment geen vergelijk en of inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.

De verzekering voor de vereniging van eigenaars blijft op verzoek van de eigenaren/vergadering ongewijzigd en stellen vast op basis van eigen kennis en kunde dat het huidige verzekerd bedrag voor de opstal en aansprakelijkheid voldoende blijkt. De VvE verbindt zich hiermee aan de eind- verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid betreffende o.a wijzigingen, taxaties, voorwaarden en verzekerde bedragen. De beheerder maakt de leden erop attent gemaakt dat veel VVE's gebruik maken van een zogenaamd taxatierapport waarbij geldt dat er een garantie tegen onderverzekering is voor een periode van 6 jaar vastgesteld door een onafhankelijke deskundige partij. De leden dienen zelf aan te geven daar gebruik van te willen maken en zijn zich bewust dat er, tot er een definitief taxatierapport is opgenomen op basis van een herziene polis, bij een schade een onvolledige uitkering zou kunnen worden toegekend vanuit de verzekeringsmaatschappij. Dit in verband met een eventueel te laag verzekerd bedrag al dan niet vastgesteld door een schade expert, aldus de verzekeringsmaatschappij. Statenplein VVE Beheer BV erkent in deze geen enkele aansprakelijkheid en of verantwoordelijkheid en eveneens niet uit hoofde van haar functie als bestuurder indien van toepassing. (KVK)

8. Begroting 2022

- De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde en of aangepaste begroting, al dan niet tijdens de vergadering, voor 2022
- De vastgestelde begroting wordt aansluitend door de voorzitter en of anders zoals afgesproken, namens en of door de Vereniging, ondertekend voor akkoord.

De begroting wordt aangepast per 01-03-2022, € 100,00 per maand voor de hoogste, reservering rond de € 1.300,00.

Toelichting: deze reservering is mede nodig gezien toekomstige vervanging voor het dak.

9. Notulen laatste vergadering

De notulen van 2021 wordt door de vergadering goedgekeurd en aansluitend vastgesteld.

10. Terugkerende besluiten

De vergadering gaat akkoord (al dan niet met een meerderheid van stemmen) met het incassobesluit , gebruik persoonlijke gegevens oa inzake verzending van uitnodigingen via e mail voor de jaarlijkse vergaderingen inclusief een concept agenda gevolgd door relevante stukken ter voorbereiding, spoedeisend onderhoud en of opnames en inspecties welke benodigd zijn evenals de machtiging spoedeisend onderhoud.

De vergadering bekrachtigd de eventueel (eerder) gemaakte afspraken , indien van toepassing) verkregen door een besluit met een meerderheid van stemmen tijdens een gehouden vergadering in afwijking van de splitsingsakte.

De vergadering is zich bewust dat deze afspraken geen geldige juridische waarde hebben ten opzichte van die splitsingsakte. Met een meerderheid en een gedoogbeleid kunnen deze afspraken gestand houden. Nieuwe toekomstige eigenaren zullen hiervan in kennis gesteld worden. Deze terugkerende besluiten zijn voor onbepaalde tijd geldig tenzij in een vergadering anders wordt besloten en het document opnieuw wordt vastgelegd en ondertekend.

**toegevoegd wordt : deuren vallen ook onder de kosten voor die betreffende eigenaar.

Besluit:

1. De vergadering gaat akkoord inzake ondertekening van het benodigde document terugkerende besluiten door de voorzitter als gevolmachtigde in opdracht van en namens de VVE of vereniging van appartementseigenaren.

12. Rondvraag

Geen

13. Sluiting

De beheerder bedankt de aanwezigen voor hun online aanwezigheid en sluit de vergadering.