

Notulen

VvE "Havenspoor Harderwijk" (Fase I)', gevestigd te Harderwijk (NO21008-N)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 26 augustus 2024, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 5410; aantal stemmen vertegenwoordigd: 0 (procent)

1. Opening

a. Benoemen voorzitter van de vergadering

Dhr. Braak opent de vergadering en heet de aanwezig welkom. Dhr. Braak wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.

Namens MVGM Zijn dhr. De Braak en dhr. Haring aanwezig.

Namens VIF6 BV zijn dhr. Ten Haaf, mevr. Broekhuis en dhr. Boin aanwezig.

b. Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

VIF6 BV is vertegenwoordigd en heeft thans alle stemmen binnen de VvE. Er kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen. VIF6 BV heeft als voorbereiding op deze vergadering stukken ingezonden (naar MVGM VvE) deze worden behandeld in onderstaande agendapunten.

c. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen of ingekomen stukken.

3. Bestuur

Voorlopig zal dhr. Boin namens VIF6 BV als bestuurder optreden. VIF6 BV zal hiertoe in de registers van de KvK worden ingeschreven.

Eigenaar machtigt de bestuurder voor het doen van uitgave conform begroting; en mag deze overschrijden als hier de urgentie naar is. Wanneer de vermoedelijke uitgaven van de VvE 10% hoger liggen dan de huidige begroting, dan meldt ze dit aan de eigenaar.

- Het mandateren van het bestuur om incassomaatregelen te treffen in het geval van achterstallige betaling.

Met algemene stemmen wordt het incassomandaat, ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling goedgekeurd: *"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering, aanmaning en laatste aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."*

4. Assurantien

In verband met het verzekerd houden van complex zal het bestuur verantwoordelijkheid dragen om het complex verzekerd te krijgen. Hiertoe zal MVGM offertes aanleveren indien dit nodig is.

5. Onderhoudscontracten

Alle lopende onderhoudscontracten zullen ̳ indien mogelijk ̳ worden overgenomen door de VvE.

- Meerjarenonderhoudsplan

Er is reeds een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgemaakt.

De leden dienen zelf zorg te dragen voor een onderhoudscontract t.b.v. cv en mv-installatie.

6. Beheer van de Vereniging

Tot beheerder wordt benoemd MVGM Vastgoedmanagement voor een periode van 12 maanden, (1 oktober 2024 tot en met 30 september 2025), waarna de periode stilzwijgend met telkens 1 jaar wordt verlengd. Het beheer zal bestaan uit bestuurlijke beheer, financieel- en administratief- en technisch beheer (Plus-pakket). De beheerder wordt verzocht zo spoedig mogelijk een bankrekening op naam van de VvE te openen. Dhr. Boin zal namens de VvE de beheerovereenkomst ondertekenen.

7. Begroting 2024

- Bespreken en vaststellen begroting 2025 (of eerder indien deze eerder nodig is).

Tijdens de vergadering wordt de begroting gepresenteerd. Deze begroting, alsmede de voorgestelde maandbijdrage, wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld. De totale jaarbegroting in 2025 bedraagt € 51.750,-. De begroting is opgesteld door beheerder MVGM op basis van een inschatting van de lopende (jaar) contracten en op hoofdlijn van de te verwachten kosten.

Deze bijdrage kan te allen tijde aangepast worden door de gezamenlijke eigenaren als blijkt dat de werkelijk te verwachten kosten hoger of lager zijn.

- Vaststellen maandbijdrage. Er wordt besloten de maandbijdrage met ingang van de datum dat het eerste appartementsrecht overgedragen wordt, wordt voldaan. Dit zal geschieden bij vooruitbetaling per maand op rekening van de VvE.
- Fiatteren van facturen zal, naast MVGM, ook dhr. Boin mee gaan tekenen tot nader order.

8. Formaliteiten

- SKG IKOB toestemming inzage dossiers.

De VvE dient toestemming te verlenen dat SKG-IKOB bij de jaarlijkse audit inzage heeft in de dossiers. De leden verlenen unaniem toestemming.

- Appartementenclausule.

Indien een schade uitkering een bedrag conform Akte van Splitsing te boven gaat geschiedt de uitkering op de rekening-courant van de vereniging. De leden stellen unaniem appartementsclausule vast.

9. Beschrijving over de reservegelden / Onttrekkingen uit het reservefonds inzake gepland groot onderhoud

- Ten aanzien van de beschikking over de reservegelden zijn duidelijke regels gesteld in het Modelreglement.

Er wordt besloten om Dhr. Boin namens VIF6 te laten meetekenen met facturen.

10. Eigenaarsbelang (ter informatie)

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld: de dure badkamer, dure keuken, een dure vloer of inbouwkasten.

11. Rondvraag

Het huishoudelijk reglement wordt nog gedeeld met de beheerder.

12. Sluiting

Dhr. Braak bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE "Havenspoor Harderwijk" (Fase I)', gevestigd te Harderwijk (NO21008-N)

1. Opening

- 1.1 Dhr. Braak wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.

3. Bestuur

- 3.1 Incassomandaat ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling is door de vergadering goedgekeurd.

4. Assurantie

- 4.1 Appartementsclausule vastgesteld - uitkeringen dienen plaats te vinden op de rekening-courant van de VvE.

6. Beheer van de Vereniging

- 6.1 Tot beheerder wordt met ingang van 1 januari 2025 benoemd voor een 1e periode van 12 maanden; MVGM VvE Management.

7. Begroting 2024

- 7.1 Goedkeuring begroting en maandbijdrage 2025 (Na vergelijking met realisatie).

8. Formaliteiten

- 8.1 De vergadering geeft toestemming voor inzage SKW in dossier VvE.

9. Beschikking over de reservegelden / Onttrekkingen uit het reservefonds inzake gepland groot onderhoud

- 9.1 De leden besluiten dat MVGM en dhr. Boin namens de VvE beschikking heeft over de spaargelden.
9.2 De leden besluiten dat MVGM en dhr. Boin namens de VvE gelden mag onttrekken uit het reservefonds inzake gepland groot onderhoud.

11. Rondvraag

- 11.1 Huishoudelijk Reglement voorlopig nog niet vastgesteld 4 Deze wordt nog gedeeld.

Actiepuntenlijst

VvE "Havenspoor Harderwijk" (Fase I)', gevestigd te Harderwijk (NO21008-N)

Akte nog nalopen op mogelijke wijzigingen (o.a. index 7)

Status: Vastgelegd

Contracten omzetten (waar nodig)

Status: Vastgelegd

Doorvoeren begroting 2025 ˆ VIF6 gaat vergelijking doen met de realisatie van 2023.

Status: Vastgelegd

HR delen met MVGM

Status: Vastgelegd

Verzekeringspakket wordt opnieuw bekeken door VIF6 met de tussenpersoon. Belangrijk is dat de polis op naam komt van de VvE. (wordt offerte opgesteld door de tussenpersoon (d.d. 5-9-2024)

Status: Vastgelegd

Aanpassen MJOP i.o.m. Sylryk (Ruud Haring)

Status: In behandeling Afhandeling voor: 6 november 2024

Behandeld door: Ruud Haring (medewerker kantoor)

Aanvragen bankrekeningnummer op naam van de vereniging

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 oktober 2024

Behandeld door: William Rozeboom (medewerker kantoor)