

Notulen

VvE Barmaheerd 4 t/m 9 en 15 t/m 20 (0147)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 17 oktober 2022, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 12; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10 (83,33 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening

Er moet worden vastgesteld of er voldoende stemmen aanwezig zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

Alleen over vooraf gemelde agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- In verband met brandveiligheid is het vanaf 1 juli 2022 verplicht om rookmelders te hebben in elke woning (en op elke etage). U bent dus zelf verantwoordelijk voor het ophangen van rookmelders in uw privéruimten. Meer informatie vindt u op pandgarant.nl/rookmelders.
- Mocht u overlast ervaren, meld dit dan niet bij PandGarant. Wij kunnen hier namelijk geen actie in ondernemen, behalve een mail sturen naar de eigenaar van het appartement. Overlast kunt u melden via deze link: <https://www.gemeente.groningen.nl/overlast-en-zorg-melden>. Er zijn een aantal eigenaren die overlast ervaren van troep in de tuinen van eigenaren/huurders. Er wordt gevraagd of hiervan melding gemaakt kan worden bij Nijestee. De beheerder zal dit oppakken. De beheerder zegt ook dat een tuin privé eigendom is van de betreffende eigenaar en dat de eigenaar hier in principe mee mag doen wat diegene zelf wil. Echter kun je wel in een huishoudelijk reglement vastleggen hoe de eigenaars met hun privéruimten dienen om te gaan. Zo is het makkelijker om eigenaars erop te wijzen wat de afspraken zijn. De VVE heeft nog geen huishoudelijk reglement. De beheerder zal een voorbeeld van een huishoudelijk reglement naar het bestuur toesturen zodat er een begin gemaakt kan worden met het opstellen ervan. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een volstreekte meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste één en vijftig procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Dat betekent dat dit tijdens een reguliere ALV met een gewone meerderheid (de helft plus een) beslist kan worden waar de helft van de eigenaars aanwezig/vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Actiepunt: Voorbeeld Huishoudelijk Reglement naar bestuur

De beheerder zal een voorbeeld van een huishoudelijk reglement naar het bestuur toesturen zodat er een begin gemaakt kan worden met het opstellen ervan.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

De notulen van de vorige vergadering van eigenaars moeten worden vastgesteld.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld.

5.1 Vaststellen jaarrekening 2019

- De kascommissie bestond uit mevr. Van Dijk en dhr. Matulewicz. We zijn nog in afwachting van de kascontrole.
- De vergadering dient te besluiten of het advies wordt overgenomen.
- Het voorstel is om de jaarrekening 2019 vast te stellen.
- Het voorstel is om het positief exploitatieresultaat van €1.083,76 te verrekenen met de algemene reserve.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2020 wordt vastgesteld.
- Het positief exploitatieresultaat van €1.083,76 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

5.2 Vaststellen jaarrekening 2020

- De kascommissie bestond uit mevr. Van Dijk en dhr. Matulewicz. We zijn in afwachting van de kascontrole.
- De vergadering dient te besluiten of het advies wordt overgenomen.
- Het voorstel is om de jaarrekening 2020 vast te stellen.
- Het voorstel is om het positief exploitatieresultaat van €366,75 toe te voegen aan de algemene reserve.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2020 wordt vastgesteld.
- Het positief exploitatieresultaat van €366,75 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

5.3 Vaststellen jaarrekening 2021

- De kascommissie bestond uit mevr. Van Dijk en dhr. Matulewicz. We zijn in afwachting van de kascontrole.
- De vergadering dient te besluiten of het advies wordt overgenomen.
- Het voorstel is om de jaarrekening 2021 vast te stellen.
- Het voorstel is om het positief exploitatieresultaat van €107,45 toe te voegen aan de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- Het bestuur bestaat uit twee personen.
 - Dhr. Dokter en dhr. Bijl blijven zitting nemen in het bestuur.
- Het voorstel is om mevr. Van Dijk en dhr. Matulewicz te benoemen als leden van de kascommissie.
- Het voorstel is om mevr. Van Dijk te benoemen als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds. De gemachtigde controleert samen met de voorzitter van de vergadering de uitgaven die worden gedaan uit het reservefonds.

Besluit:

- Dhr. Dokter en dhr. Bijl worden aangesteld als bestuurslid.
- Mevr. Van Dijk en dhr. Matulewicz worden aangesteld als lid van de kascommissie.
- Mevr. Van Dijk wordt aangesteld als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

De ALV besluit om de post m.b.t. de vervanging van het dak door te schuiven, ook aan de hand van de uitkomsten van het dakinspectierapport van Holst. Het rapport wees uit dat het dak er grotendeels goed bij ligt, op wat kleine reparatiepostjes bij het lood na. In 2024 wil de VvE graag een dakinspectierapport laten opstellen door een andere dakdekker zodat er een 'second opinion' is. Deze zal ook op het MJOP komen. De ALV vraagt of er ook isolatiemaatregelen zijn meegenomen bij de post dakvervanging. De beheerder zal dit uitzoeken.

Het mandaat voor de posten m.b.t. het schilderwerk worden verhoogd naar 40.000 euro, aangezien de prijzen zo hard zijn gestegen de afgelopen tijd. Hopelijk is dit afdoende en hoeft er geen nieuwe ALV belegd te worden om het mandaat te verhogen.

- Het MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) moeten worden vastgesteld.
- Het voorstel is om het bestuur mandaat te geven voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2022-2023.

Besluit:

- Het MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2022.

Actiepunt: Isolatiemaatregelen in post dakvervanging.

Uitzoeken of er ook isolatiemaatregelen zijn meegenomen bij de post dakvervanging.

8. Verduurzaming

Tijdens dit agendapunt zal er gesproken worden over eventuele mogelijkheden voor verduurzaming van het complex. In het verleden is er gekeken naar kozijnvervanging bij een vergelijkbare VvE aan de Barmageerd die ook door PandGarant wordt beheerd, dus de prijs hiervoor zou redelijk overeen moeten komen. Echter zou hier een eigen bijdrage nodig zijn van minimaal 4000 euro per appartement en de meeste leden zagen dit niet zitten. Daarom is dit toen niet doorgegaan.

Verder wordt er gesproken over zonnepanelen. Er zijn eigenaren die eventueel zonnepanelen op hun dak zouden willen. Bij een vergelijkbare VvE aan de Barmageerd zijn ze nu bezig met uitzoeken hoeveel het kost om dit samen aan te schaffen en een professionele partij te raadplegen zoals bijvoorbeeld *Grunneger Power*.

Zij maken een eerlijke dakverdeling zodat alle eigenaren aanspraak kunnen maken op een gunstig stuk van het dak waarop zij hun zonnepanelen kunnen plaatsen. Ook is het raadzaam om te na te laten kijken of de constructie van het dak sterk genoeg is om de zonnepanelen te dragen. Als het dak vervangen moet worden (waarschijnlijk tussen 2026 en 2030) zullen de panelen verwijderd moeten worden; dit dient dan ook door de eigenaren van de panelen zelf bekostigd te worden, niet door de VvE.

9. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2023

In overleg met het bestuur is de voorgestelde maandbijdrage verhoogd naar € 150 per maand. Op deze manier wordt er gespreid gespaard om het tekort op te vangen wat in 2025 ontstaat door de dakvervangings op het MJOP. Aangezien de post dakvervangings wordt doorgeschoven naar een later moment en er in 2024 nog een dakinspectierapport gaat plaatsvinden, is het volgens meerdere leden wellicht niet nodig om de bijdrage nu al zo fors te verhogen. Uiteindelijk wordt de maandbijdrage vastgesteld op 125 euro per maand. De begroting 2023 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van €18.000. Dit betekent een stijging van de maandelijkse bijdrage van circa 7%. De nieuwe bijdrage gaat in per 1-1-2023. De begroting 2023 en de bijbehorende maandelijkse bijdrage is in de vergaderbibliotheek te vinden.

10. Vaststellen herbouwwaarde

Er heeft in 2020 een hertaxatie plaatsgevonden in verband met de geldigheid van het vorige taxatierapport. Met een geldig taxatierapport (zie vergaderbibliotheek) is de VvE verzekerd tegen de juiste herbouwwaarde. De herbouwwaarde is het bedrag dat nodig is om je huis opnieuw te bouwen, op dezelfde plek en manier. Aan de hand van de herbouwwaarde wordt vastgesteld voor welk bedrag je je moet verzekeren. Een standaard indexering leidt jaarlijks tot stijging van de verzekerde som, maar kan in de loop van jaren behoorlijk afwijken van de werkelijke bouwkosten. Om garantie tegen onderverzekering te waarborgen, dient de herbouwwaarde elke zes jaar opnieuw getaxeerd te worden. Bestaande getaxeerde bedragen en berekeningen worden gecontroleerd en aangepast naar de huidige bouwkosten om te zorgen dat de getaxeerde verzekerde som van de opstalverzekering van de VvE actueel blijft. De VvE dient te besluiten of zij akkoord gaan met de taxatie van de herbouwwaarde. Mocht de VvE hier niet mee akkoord gaan, dan dient de VvE een andere taxateur te zoeken om de herbouwwaarde vast te stellen, of als de VvE besluit het pand niet te laten hertaxeren dan is de VvE niet verzekerd tegen onderverzekering. De herbouwwaarde is door Taxgoed vastgesteld op €1.835.000,- Besluit: De herbouwwaarde wordt door de ALV vastgesteld met een totaalbedrag van 1.835.000 euro.

11. Jaarlijks terugkerende onderwerpen en eerder genomen besluiten

- Vaststellen incasso procedure
- Beleid inzake wijzigingen aan het gebouw
- Inzichtelijk maken stukken i.v.m. SKW-certificatie
- Digitaal versturen VvE-stukken door PandGarant.
- Herbouwwaarde getaxeerd op 1.835.000 euro (vastgesteld ALV 2022).

12. Rondvraag

Meldingen en storingen kunnen te allen tijde buiten de vergadering om bij PandGarant worden gemeld. Dergelijke meldingen worden niet behandeld tijdens de rondvraag.

13. Sluiting

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Barmaheerd 4 t/m 9 en 15 t/m 20 (0147)

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

4.1 De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld.

5.1 Vaststellen jaarrekening 2019

- 5.1.1
- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
 - De jaarrekening 2020 wordt vastgesteld.
 - Het positief exploitatieresultaat van €1.083,76 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

5.2 Vaststellen jaarrekening 2020

- 5.2.1
- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
 - De jaarrekening 2020 wordt vastgesteld.
 - Het positief exploitatieresultaat van €366,75 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 6.1
- Dhr. Dokter en dhr. Bijl worden aangesteld als bestuurslid.
 - Mevr. Van Dijk en dhr. Matulewicz worden aangesteld als lid van de kascommissie.
 - Mevr. Van Dijk wordt aangesteld als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- 7.1
- Het MJOP wordt vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2022.

10. Vaststellen herbouwwaarde

10.1 De herbouwwaarde wordt door de ALV vastgesteld met een totaalbedrag van 1.835.000 euro.

Actiepuntenlijst

VvE Barmaheerd 4 t/m 9 en 15 t/m 20 (0147)

Isolatiemaatregelen in post dakvervangning.

Uitzoeken of er ook isolatiemaatregelen zijn meegenomen bij de post dakvervangning.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 november 2022

Behandeld door: Rick Consten (medewerker kantoor)

Voorbeeld Huishoudelijk Reglement naar bestuur

De beheerder zal een voorbeeld van een huishoudelijk reglement naar het bestuur toesturen zodat er een begin gemaakt kan worden met het opstellen ervan.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 november 2022