

# Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 4 oktober 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 12; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9 (75 procent)

---

### Aanwezig

Zie presentielijst

---

#### 1. Opening

De vergadering wordt geopend. Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. De vergadering gaat ermee akkoord dat de beheerder voorziet in de technische leiding van de Vergadering van Eigenaars, de beheerder heeft geen juridische status binnen de VvE.

#### 2. Vaststellen agenda

De beheerder vraagt of de leden ermee akkoord gaan dat er bij punt 3 'mededelingen en ingekomen stukken' een punt is toegevoegd m.b.t. het goedkeuren van de aanleg van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak. De leden gaan hiermee akkoord.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld na toevoeging van een besluitpunt bij punt 3 m.b.t. de aanleg van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak van de VvE.

#### 3. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn een aantal eigenaren die al zonnepanelen hebben. In het verleden is hier door de leden schriftelijk goedkeuring voor gegeven aan de eigenaar van Barmaheerd 16 middels een brief/mail, maar dit is niet officieel via de ALV gegaan door middel van een constructiewijzigingsformulier zoals dit tegenwoordig moet. Vandaar dat het punt nu aan de agenda is toegevoegd om de goedkeuring officieel te bekrachtigen.

De leden besluiten om de aanleg van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak van de VvE goed te keuren. U dient dan samen met uw onder/bovenburen af te stemmen hoeveel panelen elke eigenaar mag neerleggen en een eerlijke verdeling te maken m.b.t. wie welk stuk van het dak mag gebruiken. Ook dient u samen te bespreken hoe de bekabeling vanaf het dak naar de individuele meterkast gaat verlopen. De zonnepanelen mogen alleen op het stuk dak dat zich recht boven de appartementen bevindt neergelegd worden. Als u zonnepanelen wil plaatsen dient u hiervoor wel nog steeds een constructiewijzigingsformulier in te vullen en deze naar PandGarant te sturen. U hoeft hiervoor dus geen goedkeuring meer te ontvangen van de ALV aangezien dat al is gebeurd in deze ALV.

Bij andere constructiewijzigingen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een airco met een buitenunit aan de gevel, dient u wel toestemming te vragen aan de ALV door middel van het constructiewijzigingsformulier.

Besluit: De leden besluiten om de aanleg van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak van de VvE goed te keuren. De leden dienen dan samen met de onder/bovenburen af te stemmen wie welk stuk van het dak mag gebruiken en hoe de bekabeling vanaf het dak naar de meterkast gaat verlopen. De zonnepanelen mogen alleen op het stuk dak dat zich recht boven de appartementen bevindt neergelegd worden.

#### 4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Naar aanleiding van de notulen van de vorige vergadering wordt de vraag gesteld of de tuinen er inmiddels opgeruimd bij staan. De leden noemen dat dit zeker verbeterd is. Nijestee zal contact opnemen met de betreffende huurders.

Er wordt ook gevraagd naar een huishoudelijk reglement. De beheerder heeft naar aanleiding van die opmerking van vorig jaar een aantal voorbeelden van reglementen doorgestuurd naar het bestuur. Echter wordt er door meerdere leden beaamd dat het hanteren van regels en/of boetes de sfeer binnen de VvE wellicht niet te goede komt. Er wordt daarom niet direct een vervolg gegeven aan het opstellen van een huishoudelijk reglement.

De jaarrekeningen van 2019, 2020 en 2021 zijn vorig jaar niet officieel goedgekeurd omdat er nog geen kasverklaring was ontvangen van de kascommissie. Inmiddels heeft de kascommissie alle jaarrekeningen gecontroleerd en een positieve kasverklaring afgegeven. De beheerder zal dit toevoegen in de notulen van de vorige vergadering. De jaarrekening van 2021 wordt gewijzigd vastgesteld; dit wordt bij punt 5 nader toegelicht.

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

## 5. Vaststellen jaarrekening 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd.

Bij de overdracht van een woning in januari 2022 is er een maandbijdrage te veel betaald die nu op de balans staat. De beheerder heeft uitgezocht welke eigenaar er teveel heeft betaald en dit blijkt de oude eigenaar van de woning te zijn. De huidige eigenaar heeft namelijk alle maanden dat hij/zij eigenaar was netjes de bijdrage betaald. De oude eigenaar heeft in december 2021 reeds betaald voor januari 2022, maar die maand was eigenlijk aan de huidige eigenaar om te betalen en dat heeft diegene ook netjes gedaan.

Helaas heeft PandGarant geen contactgegevens meer van deze eigenaar dus deze kan niet benaderd worden voor het teveel betaalde bedrag. De oude eigenaar heeft ook geen contact meer opgenomen met PandGarant naar aanleiding hiervan. De leden besluiten daarom om het bedrag aan de algemene reserve toe te voegen.

Daarnaast is het exploitatieresultaat van 2022 volgens de kascommissie te laag. Er is in 2022 namelijk een nota van € 453,75 ontvangen van Holst die feitelijk in boekjaar 2021 hoort. Deze staat in de jaarrekening van 2021 geboekt op grootboekrekening 'crediteuren', maar deze moet eigenlijk aan het exploitatieresultaat van 2022 worden toegevoegd volgens de kascommissie. Het exploitatieresultaat van 2021 moet daarom € 107,54 zijn i.p.v. € 561,20 en het resultaat van 2022 moet € 890,36 i.p.v. € 436,61. De beheerder zal dit doorgeven aan de financieel beheerder.

De kascommissie geeft aan dat er in het verleden vaker geld werd overgeboekt naar de spaarrekening en dat dit in 2022 niet is gebeurd. Zij geven aan dat zij graag zouden zien dat dit vaker zou gebeuren nu er weer meer rente ontvangen wordt over spaargeld. De beheerder zal dit doorgeven aan de financieel beheerder.

De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022, mits de bovengenoemde punten worden aangepast. De vergadering besluit dit advies over te nemen. De verklaring van de kascommissie treft u aan bij de vergaderstukken wanneer deze is ontvangen.

Het positief exploitatieresultaat van € 890,36 wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld na aanpassingen.
- Het positief exploitatieresultaat van € 890,36 wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve.

## 6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

Het bestuur, de kascommissie en de reservefondsbeheerder worden (her)benoemd.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit dhr. Dokter en dhr. Bijl.
- De kascommissie bestaat uit mw. van Dijk en dhr. Matulewicz.
- Mw. van Dijk wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

## 7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden besproken.

De leden geven aan dat zij in het verleden niet tevreden waren over het schilderwerk van SW en dat zij liever niet zien dat zij de opdracht krijgen. Na de schilderbeurt van SW heeft firma de Graaf (nu firma Behoud) de schilderbeurt gedaan en hier waren de leden wel tevreden over. Zij gunnen de opdracht dus liever aan Behoud of zij zien graag nog een extra offerte tegemoet van een andere partij. De beheerder zal aan de technisch beheerder vragen of hij de offertes van SW en Behoud wil delen met het bestuur zodat het bestuur een weloverwogen keuze kan maken.

Volgend jaar staat er een dakinspectie op de planning, maar deze dient uitgevoerd te worden door een andere partij dan Holst om zo een 'second opinion' idee te krijgen van de staat van het dak. Volgens de leden is het dak in 2003-2004 vervangen, dus het zou wel erg vroeg zijn om het dak in de komende jaren al te gaan vervangen. Het dak is geballast met grind en uit het dakinspectierapport blijkt dat het er nog redelijk bij ligt. De leden besluiten volgend jaar te beoordelen in welk jaar het dak eventueel vervangen gaat worden.

Besluit:

- De MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2023-2024.

## 8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

De leden geven aan het prettiger te vinden om de maandbijdrage jaarlijks te verhogen om de dakvervanging

op termijn te betalen i.p.v. een eenmalige bijdrage van enkele honderden euro's. De leden besluiten om de begroting 2024, inclusief de bijbehorende maandbijdrage, vast te stellen. De nieuwe begroting gaat in per 1-1-2024.

Besluit: De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 21.781.

#### **9. (Historische) besluitenlijst**

De (historische) besluiten worden jaarlijks benoemd en herbesloten.

Besluit: De (historische) besluiten worden herbesloten.

#### **10. Rondvraag**

Een eigenaar heeft het glas in zijn woning vervangen door HR++ glas. Hij vraagt of de glasverzekering van de VvE dit vergoedt, en dat is zo. De verzekering vergoedt al het doorzichtige glas. Lek glas wordt niet vergoed door de verzekering.

Er wordt gevraagd of de kosten voor het verwijderen van een wespennest voor de VvE zijn of privé. Dat ligt eraan waar het wespennest zit; als deze in de spouwmuur zit dan is het voor de VvE, maar als deze bij iemand in een boom in de tuin zit dan is het privé. Dhr. Bijl heeft recentelijk op eigen kosten wespennesten laten verwijderen, maar deze kosten mag hij dus declareren bij de VvE. Dit kan door de nota's te mailen naar [groningen2@pandgarant.nl](mailto: groningen2@pandgarant.nl) t.a.v. Lotte.

Op de polis van de opstalverzekering staat 'bouwjaar 2001' terwijl het pand in 1981 gebouwd is. Voor de dekking van de verzekering maakt dit niks uit, maar de beheerder zal dit doorgeven aan de verzekeringsexpert van PandGarant.

#### **11. Sluiting**

De beheerder bedankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en hun inbreng en de vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

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

### 2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt vastgesteld na toevoeging van een besluitpunt bij punt 3 m.b.t. de aanleg van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak van de VvE.

### 3. Mededelingen en ingekomen stukken

- 3.1 De leden besluiten om de aanleg van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak van de VvE goed te keuren. De leden dienen dan samen met de onder/bovenburen af te stemmen wie welk stuk van het dak mag gebruiken en hoe de bekabeling vanaf het dak naar de meterkast gaat verlopen. De zonnepanelen mogen alleen op het stuk dak dat zich recht boven de appartementen bevindt neergelegd worden.

### 4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

- 4.1 De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld na aanpassingen.

### 5. Vaststellen jaarrekening 2022

- 5.1
- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
  - De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld na aanpassingen.
  - Het positief exploitatieresultaat van € 890,36 wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve.

### 6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 6.1
- Het bestuur bestaat uit dhr. Dokter en dhr. Bijl.
  - De kascommissie bestaat uit mw. van Dijk en dhr. Matulewicz.
  - Mw. van Dijk wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

### 7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- 7.1
- De MJOP wordt vastgesteld.
  - Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2023-2024.

### 8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

- 8.1 De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 21.781.

### 9. (Historische) besluitenlijst

- 9.1 De (historische) besluiten worden herbesloten.