

Notulen vergadering VvE, 24-01-2023

Aanwezig: Lex van Meurs (voorzitter) en Paul Chin (30F), Sjef Pelsser (verslag) en Rob van Dijk (30E), Simen de Jong (30D), mevrouw Huang (30A)

Ingeborg Bloem (administratiekantoor Bloem) is aanwezig tijdens het financiële gedeelte.

Afwezig: De heer Zhou (30C, zou later komen maar lukte uiteindelijk niet), Lucy/Igor (30B, afwezig zonder bericht)

Verslag vergadering 25 mei 2022

Goedgekeurd met dank aan Sjef.

Vaststellen agenda:

Geen aanvullingen.

Sjef kondigt aan dat appartement 30E in de verkoop gaat (in april 2023).

Simen kondigt aan dat zijn dochter Lisa met haar man Mark tijdelijk in zijn appartement komen wonen in verband met hun verbouwing (februari-mei).

Voorstelronde voor nieuwe eigenaar mevrouw Huang. Lex heeft eerder ook kennis gemaakt met de heer Huang.

Jaarrekening 2022

Ingeborg licht toe:

Jaarrekening, winst en verlies

- CV op € 0, komt op rekening van bewoners per appartement
- Energiekosten zullen stijgen
- Ook verzekeringskosten stijgen
- Groot onderhoud omhoog (wordt toegelicht)
- Bankkosten ook omhoog

Door hoge reservering tekort van € 1.048, ingehouden op eigen vermogen

Jaarrekening balans

Nog tegoed van € 126, heeft te maken met verkoop 30A/C

Moet komen via notaris (foutief ingehouden) of van de eigenaar A/C.

Middelen: nog ruimte in betaalrekening

Kapitaal € 2.819, kan nog benut worden (voor kosten die niet begroot zijn)

Reserveringen groot onderhoud

Schilderwerk: bijna € 25.000. Gedeelte schilderwerk in 2022 gedaan. De te voorziene kosten zullen aangepast worden.

Dak, reservering blijft staan

De hydrofoor (€ 6.000,-) zou in principe dit jaar vervangen moeten worden, daarna bouwen we hiervoor weer een nieuwe reservering op.

De financiën van de VvE zijn gezond, er zijn genoeg voorzieningen en voldoende geld op de bank.

Jaarrekening en balans worden akkoord bevonden.

Het aandeel per appartement aan het reservefonds (gereserveerd bedrag voor onderhoud) is nu toegevoegd aan de jaarrekening. Dat is van belang voor de notaris bij eventuele verkoop.

In 2024 schilderwerk? Invloed op de reservering/begroting voor groot onderhoud. Schilderwerk ziet er goed uit, een deel van het liggend werk aan de voorkant (voor deur en kozijnen van de appartementen D en E) is gedaan in 2022.

Dat betekent dat de reservering wat verder uitgesmeerd kan worden, over 3 jaar. Het begrootte eindbedrag € 25.000 moet 31-12-2025 gereserveerd zijn.

Begroting 2023

Reserveringen, bankkosten, administratiekosten iets verhoogd

Schilderwerk, dakwerk, onvoorzien, elektra, hydrofoor, inflatiecorrectie, schoonmaakkosten trappenhuis (is 1x per maand).

Reservering schilderwerk aangepast (verlaagd, dus uitgespreid over 3 in plaats van 2 jaar) dus de servicekosten hoeven niet aangepast. Blijft € 197 per maand, hiermee bouwen een klein beetje meer buffer op. Elke eigenaar zal mail van Ingeborg ontvangen met de te betalen servicekosten voor het komende jaar.

De gewijzigde begroting wordt aangepast en zal worden nagestuurd. De toelichting is al akkoord, begroting als zodanig wordt dan in later stadium goedgekeurd, bijvoorbeeld de volgende vergadering in 2024.

Simen geeft aan dat hij het trappenhuis niet goed schoon vindt. Dit wordt 1x per maand gedaan. Het natuursteen van de vloer is bijzonder gevoelig en neemt snel vlekken en kringen op. Die gaan met schoonmaken niet meer weg. Oppassen dus met het neerzetten van vuilniszakken of andere vochtige dingen! Er is ook veel verbouwd (30B) en verhuisd (30C) want extra vuil gaf. Rob, Sjef, Paul en Lex hebben geen klachten over het schoonmaken van het trappenhuis. Vooralsnog houden we de schoonmaak op 1x per maand.

Overige punten

Simen vraagt naar de mogelijkheid van gezamenlijke zonnepanelen. Dit kan niet want het gebruiksrecht van het dak ligt alleen bij appartement 30F. Lex licht toe dat zij niet hebben gekozen voor eigen zonnepanelen omdat zij het uitzicht van de burens (Zeedijk 28) niet willen belemmeren.

Simen heeft last van etensluchten (zowel in appartement als in hal) maar weet niet waar dit vandaan komt. De overige bewoners hebben geen klachten.

Er is weinig contact met de bewoners van 30B. Dat wordt als jammer ervaren.

Er zijn verder geen punten die besproken moeten worden. Sjef geeft aan dat de voorzitter van de VVE op de hoogte gehouden zal worden over het verloop van de verkoop van appartement 30E (vanaf medio april). Iedereen wenst Rob en Sjef veel succes met de verkoop.

De vergadering wordt gesloten.