

# Verslag van de Algemene Leden Vergadering dd. 23 april 2025



## 1. Opening

Johan Wagteveld heet, mede namens het bestuur, alle aanwezigen van harte welkom.

Johan treedt op verzoek van het bestuur op als op als voorzitter van deze vergadering.

Naast Johan, als technisch beheerder, zijn namens het bestuur aanwezig:

Hans Meijer, bestuurslid technische zaken

Len Heurter, secretaris

Anders dan gepland vindt de vergadering plaats in de hal. De vergaderruimte bleek dubbel geboekt in het BHK gebouw.

De voorzitter informeert de aanwezigen dat de vergadering zal worden opgenomen.

Deze opname zal worden uitgewerkt met behulp van TwinQ (programma van het eigenarenportaal), waarbij AI wordt ingezet om een nauwkeurig verslag te maken.

Dit digitale proces bespaart arbeid en zorgt voor een gedetailleerde weergave van de besproken en afgesproken zaken.

Het notuleren van de vergadering was voorheen een tijdrovende taak voor het bestuur, uit te voeren door de secretaris en vereist de nodige ervaring om de juiste zaken goed te verwoorden. En de opname helpt bij het zorgvuldig opstellen van het verslag.

**Besluit:** De vergadering gaat akkoord met het opnemen van de vergadering.

## 2. Ondertekening presentielijst en vaststellen aantal stemmen

De presentielijst gaat rond en is door alle aanwezigen ondertekend. Er is een ruim voldoende quorum aanwezig (56% / 1.908 van 3.416 stemmen / 15 aanwezige eigenaren en 5 afgegeven machtigingen) om rechtsgeldige besluiten te nemen.

## 3. Doornemen en vaststellen agenda

De agenda, zoals opgesteld door het bestuur, wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

## 4. Doornemen en vaststellen notulen dd. 10 april 2024

- De vergadering bespreekt het verslag van de vorige vergadering, gehouden op 10 april 2024. Het voorstel is om het verslag per bladzijde door te nemen om eventuele wijzigingen of aanvullingen te identificeren. De vergadering doorloopt de bladzijden één voor één, van bladzijde 1 tot en met bladzijde 5. Er worden geen opmerkingen of bezwaren geuit door de aanwezigen.
- De voorzitter spreekt zijn dank uit aan de secretaris voor het opstellen van het verslag, en erkent dat dit een uitdagende taak is geweest.

**Besluit:** De vergadering besluit het verslag van de vergadering van 10 april 2024 ongewijzigd vast te stellen.

## 5. Bestuursaangelegenheden en samenstelling bestuur en kascommissie

### 1. Bestuur, invullen vacature

De vergadering bespreekt de bestuursaangelegenheden en de kascommissie. De voorzitter meldt dat Frank Ettema, de huidige voorzitter, om gezondheidsredenen zijn taken niet langer kan uitvoeren en heeft besloten af te treden. Dit creëert een vacature binnen het bestuur. De voorzitter vraagt of er een eigenaar is die zich kandidaat wil stellen om het bestuur aan te vullen. Er wordt benadrukt dat de zittende bestuursleden momenteel veel energie steken in het goed functioneren van de Vereniging van Eigenaars, mede door de uitdagende thema's die spelen.

Er wordt geen reactie of interesse getoond door de aanwezige eigenaars om de vacature in te vullen. Het bestuur merkt op dat er in de vorige nieuwsbrief ook al melding is gemaakt van de vacature, maar dat ook hierop geen reacties zijn ontvangen. Hans en Len hebben besproken om buiten de groep van eigenaars te zoeken naar iemand met bestuurlijke ervaring die bereid is om te helpen, maar hier is nog geen concrete invulling aan gegeven.

De voorzitter concludeert dat de uitbreiding van het bestuur tijdens deze vergadering niet gerealiseerd kan worden.

**Besluit:** De vergadering besluit dat de vacature voor een bestuurslid niet wordt ingevuld tijdens deze vergadering.

### 2. Kascommissie (her-) verkiezing leden kascommissie en gewenste benoeming reserve lid

De vergadering bespreekt de samenstelling van de kascommissie, een verplicht onderdeel binnen de Vereniging van Eigenaars. De huidige leden van de kascommissie zijn Ronald Koning en Quincy Geel. Deze laatste heeft deze

# Verslag van de Algemene Leden Vergadering

## dd. 23 april 2025



rol inmiddels 2 jaar vervuld, de maximale zittingstermijn voor een lid van de kascommissie. Hierdoor ontstaat een vacature voor een nieuw lid.

De voorzitter vraagt of er iemand beschikbaar is om Quincy te vervangen. Het lidmaatschap van de kascommissie vereist geen specifieke financiële kennis of opleiding en kost ongeveer één tot anderhalf uur per jaar. Ans Meijer, wonend op huisnummer A3, biedt zich aan als nieuw lid van de kascommissie. De voorzitter stelt vast dat Ans niet kan deelnemen aan de kascommissie omdat haar partner Hans bestuurslid is en zij samen eigenaar zijn van het appartementsrecht. Dit zou een belangenconflict kunnen vormen.

Vervolgens meldt Karin Prins, wonend op huisnummer B2, zich aan als lid van de kascommissie. De voorzitter vraagt de vergadering om instemming met deze benoeming. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering, waardoor Karin wordt benoemd als lid van de kascommissie.

De voorzitter bedankt Quincy, die vandaag niet aanwezig kon zijn, voor zijn inzet als kascommissielid en geeft aan dat dit ook in het verslag zal worden opgenomen.

**Besluit:** De vergadering besluit dat Karin wordt benoemd als lid van de kascommissie, met ingang van het eerste kwartaal van 2026.

## 6. Jaarrekening 2024

### 1. Bespreken jaarrekening vorig boekjaar

De vergadering bespreekt de jaarrekening van 2024. De voorzitter legt uit dat er een eenmalige investering is gedaan voor het realiseren van een automatische toegangsdeur, wat niet was voorzien in de begroting. Dit heeft geleid tot een negatief resultaat van € 4.412,18. De jaarrekening toont verder weinig bijzonderheden of grote afwijkingen. De balans is verklaard door het negatieve resultaat, met een banksaldo van € 43.676,- en een algemene reserve van € 8.694,- per 31-12-2023. Indien het negatieve resultaat ten laste van de algemene reserve komt, blijft er een algemene reserve van € 4.282,- over. Er is een reservering voor groot onderhoud van € 37.333,- en enkele overlopende vorderingen van crediteuren.

Mike McCabe (eigenaar D5) stelt een vraag over de aanzienlijke stijging van de VvE-kosten, ondanks dat de jaarrekening als standaard wordt gepresenteerd. De voorzitter legt uit dat de stijgingen voornamelijk te maken hebben met de aansluiting bij toekomstige onderhoudskosten, zoals vastgelegd in het Meer Jaren Onderhoudsplan (MJOP). Het voorstel is om na de vergadering contactgegevens uit te wisselen en de verslagen van de afgelopen jaren te delen, zodat de eigenaar beter geïnformeerd kan worden. Het onderwerp zal verder worden besproken bij punt 7 van de agenda.

De vergadering wordt gevraagd om het negatieve resultaat ten laste van het eigen vermogen te laten komen. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering.

**Besluit:** De vergadering besluit het negatieve resultaat van € 4.412,18 ten laste van het eigen vermogen te brengen.

### 2. Doornemen verslag en decharge kascommissie

De vergadering bespreekt het verslag van de kascommissie met betrekking tot de jaarrekening 2024. De kascommissie bestaat uit Quincy Geel (D2) en Ronald Koning (C5). Quincy heeft de stukken doorgenomen en een verklaring toegestuurd waarin hij adviseert decharge te verlenen voor de gevoerde administratie van 2024.

Ronald heeft afzonderlijk vragen en opmerkingen gesteld, maar is niet aanwezig om deze toe te lichten. Er is recentelijk een e-mail gestuurd aan Ronald, maar er is nog geen antwoord ontvangen op de vraag of hij de verklaring kan ondertekenen. Het voorstel is om Ronalds verklaring toe te voegen aan het verslag zodra deze ontvangen is, zodat het compleet is.

Er zou sprake zijn van een verwarring betreffende een omschrijving in de stukken, die niet verklaarbaar zou zijn. De penningmeester geeft aan dat er sprake is van een kruispost met een vereniging van eigenaars in Rijssen, maar dit heeft betrekking op boekjaar 2023 en niet op 2024. Er zijn ook vragen over declaraties zonder btw. Dit betreft de vergoeding voor de werkzaamheden in de tuin. Volgens de voorzitter heeft dit geen gevolgen binnen de administratie. De kascommissie kan advies geven, maar het bestuur en de vergadering nemen uiteindelijk besluiten over administratieve routes.

Verder is er een nog onbetaalde factuur van het Elektrotechnisch bedrijf Geerts, waarover het bestuur in overleg is. Deze factuur betreft een bezoek dat volgens het bestuur onder garantie valt, en er is onenigheid over de declaratie.

# Verslag van de Algemene Leden Vergadering

## dd. 23 april 2025



Er is ook een bedrag van € 9,- geboekt aan aanmaningskosten (door miscommunicatie tussen Balvers en bestuur niet tijdig betaalde rekening voor leges kosten aan de Gemeente Beverwijk) maar gelukkig heeft dit geen significante invloed op de jaarrekening.

### 3. Vaststellen resultaatbestemming 2024

De voorzitter constateert dat de jaarrekening en het boekjaar 2024 voldoende zijn besproken. Ook is er een opmerking dat er een agendapunt is begroot voor 2025. Het bestuur acht het wenselijk om dit agendapunt als opvolging van de bouwkundige toelichting te behandelen. Er worden geen verdere besluiten of actiepunten genoteerd met betrekking tot de jaarrekening 2024 en de resultaatbestemming van het vorige boekjaar.

Het bestuur stelt voor om de verklaring van Ronald toe te voegen aan het verslag en het advies van de kascommissie over te nemen, zodat de jaarrekening kan worden vastgesteld.

## 7 Bouwkundige zaken en status actiepunten

### 1. Vochtproblemen

De vergadering bespreekt het agendapunt betreffende bouwkundige zaken en vochtproblemen. De voorzitter licht toe dat het vochtprobleem al geruime tijd speelt en dat er veel energie is gestoken in het oplossen ervan. Het probleem is ontstaan door een bouwkundig gebrek waarvoor de aannemer verantwoordelijk is. Er is verzet van de aannemer, wat heeft geleid tot juridische stappen. De zaak ligt momenteel bij de advocaat van de aannemer en bij de jurist van de rechtsbijstandsverzekeraar namens de VvE.

Namens het bestuur geeft Len een toelichting op de situatie. De vochtproblemen werden al bij oplevering gemeld door de bewoner van appartement A2. De aannemer heeft dit destijds afgedaan als bouwvocht, maar het probleem verergerde. Er is weinig medewerking van de aannemer, wat heeft geleid tot het inschakelen van de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Tijdens de zitting in december zijn door de arbiter bevestigde afspraken gemaakt, ondermeer dat de aannemer binnen twee maanden moet beginnen met herstelwerkzaamheden. Deze werkzaamheden omvatten het maken van gaten in de vloer om hiermee geforceerd het aanwezige vocht te verwijderen, deze vochtophoping is veroorzaakt is door een bouwkundige fout. De aannemer is echter tot op heden niet begonnen met de werkzaamheden.

Het bedrijf dat de werkzaamheden moet uitvoeren heeft aangegeven dat het appartement gedurende ten minste twee maanden onbewoonbaar zal zijn. Er is onder andere vervangende woonruimte nodig, wat aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

Vanwege het uitblijven van enige actie is het bestuur wederom naar de Raad van Arbitrage gestapt en heeft in de lopende procedure gevraagd om de aannemer te veroordelen tot onmiddellijke aanvang van herstel en het betalen van een voorschot op de komende kosten. Tevens is een dwangsom gevorderd. Met name voor de tijdelijke huisvestingskosten heeft het VvE bestuur, namens de bewoners, voorstellen gedaan inclusief begroting. In reactie daarop heeft de aannemer een aanbod voor compensatie gedaan van € 200,- per week. Dit wordt door bewoners en VvE bestuur als onacceptabel wordt beschouwd. De uitspraak van de Raad van Arbitrage wordt komende vrijdag, 25 april, vastgesteld. De verwachting is dat de aannemer veroordeeld zal worden tot het uitvoeren van de werkzaamheden. Indien de uitspraak negatief is, kan er hoger beroep worden aangetekend.

Het bestuur uit haar frustratie over de vertraging en de zorgen van de bewoners van het betreffende appartement. Er zijn wel enkele kleinere problemen, zoals scheuren in de bergingengang en herbevestiging van enige regenpijpen, opgelost door de aannemer. Echter, het grote probleem blijft liggen en de VvE krijgt telkens de schuld toegeschoven omdat de aannemer claimt er alles aan te doen om de problemen op te lossen maar dat "de VvE" hem daarin steeds dwarsboomt.

De bewoners zullen middels een nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld zodra de uitspraak van de arbitragezaak bekend is.

**Besluit:** De vergadering besluit dat de compensatie van € 200,- per week, zoals door de aannemer aangeboden, volstrekt onvoldoende is en niet kan worden geaccepteerd.

### 2. Overkapping

Het bestuur informeert de vergadering over de status van de herstelwerkzaamheden aan de overkapping, dit project is 2 jaar geleden gerealiseerd onder begeleiding van Marco Balvers. Nu blijkt dat de overkapping niet duurzaam is geplaatst en er een aanzienlijk herstel plaats moet vinden. Bij aanvang van de herstelwerkzaamheden

# Verslag van de Algemene Leden Vergadering

## dd. 23 april 2025



is nog een laatste inspectie uitgevoerd en daarbij is gebleken dat de schade erger is dan aanvankelijk gedacht. Het plan voor herstel moet daarom aangepast worden. De gootdelen blijken alle te lekken met als gevolg dat de aluminium opzetstukken vol water staan. Hierdoor is het aluminium ernstig aangetast en zal dus, naast het duurzaam lekvrij maken van de gootdelen, aangepakt moeten worden. Er zijn inmiddels nieuwe palen voor de galerij beschikbaar, maar deze kunnen nog niet geplaatst worden.

De projectontwikkelaar, verantwoordelijk voor de uitvoering van dit project, heeft haar verantwoordelijkheid genomen en het contact verloopt goed en wordt door het bestuur als constructief ervaren.

### 3. Gerealiseerde plannen in 2024

Het bestuur licht de bouwkundige zaken en de status van actiepunten toe die in het afgelopen jaar zijn gerealiseerd:

- De hemelwaterafvoer op de eerste verdieping is aangepast, waardoor het water niet meer op de galerijvloer wordt gespuid, maar nu direct naar het riool wordt geleid. Eigenaars van de eerste verdieping bevestigen dat zij geen last meer hebben van natte voeten.;
- Er is een automatische deur geplaatst aan de achterkant (bergingen) van het gebouw en er zijn nieuwe (blauwe) druppels uitgegeven;
- De wanden in de bergingegang zijn in een donkere kleur geschilderd waardoor vervuiling minder zichtbaar is;
- Er zijn diverse problemen aangepakt naar aanleiding van een rapport en de Raad van Arbitrage. Dit omvat onder andere het herstellen van de scheurvorming in de vloer, het herstellen van de daktrim boven de achteruitgang (binnentuin). Omdat deze verkeerd was geplaatst liep het water niet op het dak, maar langs de muur naar beneden waardoor de muur ernstig vervuild was geraakt. En is een poging ondernomen om de muur schoon te maken, maar helaas was deze poging niet volledig succesvol.
- Tot slot is er een onderzoek uitgevoerd naar de stroefheid van de galerijplanken, waarop mensen soms uitglijden. Er is discussie ontstaan omdat de leverancier, namens de tegenpartij, het niet eens is met de bevindingen van de deskundige die het onderzoek heeft uitgevoerd.

**Besluit:** De vergadering wacht voor deze laatste zaken de uitspraak van de Raad van Arbitrage af.

### 4. Plannen voor 2025

Het bestuur bespreekt de voorgenomen plannen voor 2025 met betrekking tot bouwkundige zaken:

- Er is een voorstel om aan de voor- en achterkant van het gebouw, met name bij de toegangsdeuren, schilderwerkzaamheden uit te voeren. Nu de noodzaak van het gebruiken van een sleutel is vervallen, kunnen deze herstelwerkzaamheden duurzaam worden uitgevoerd. Het streven is om dit nog dit voorjaar te realiseren.
- Daarnaast wordt er een plan uitgewerkt om een tegelvloer te leggen in de bergingegang, aangezien de huidige vloer slijtage vertoont. Dit is zichtbaar voor de eigenaars en wordt als noodzakelijk onderhoud beschouwd.
- Verder wordt er vanuit het MJOP gekeken naar het onderhoud van de buitenwanden van het gebouw:  
**de grijze beplating:** Het huidige schoonmaakproces met water wordt als onvoldoende beschouwd, en er wordt gezocht naar een duurzamere oplossing.  
**De witte wanden:** Overwogen wordt deze delen, vooral aan de onderkant, grondig schoon te laten maken, hier in ieder geval op korte termijn onderzoek naar te laten doen. Tevens ook om de meest kwetsbare delen (grafity) te voorzien van een bescherm laag.

Het bestuur erkent dat hier een financieel aspect aan verbonden is, wat nader uitgewerkt en besproken moet worden.

**Besluit:** De vergadering besluit om de toegang aan de voor- en achterkant van het gebouw dit voorjaar te schilderen.

### 5. MJOP

Het bestuur bespreekt het MJOP en de bijbehorende financiële planning.

- Er is door een extern bureau een rapport opgesteld dat de uit te voeren werkzaamheden en vervangingen, als ook de tijdslijnen voor onderhoud uiteenzet. De kosten zijn vooral op lange termijn significant, waardoor het noodzakelijk is om nu al te beginnen met reserveren. Vorig jaar is de reservering al verhoogd van € 8.000,- naar € 12.000,- (+ 40%). Dit jaar wordt een verdere verhoging voorgesteld, zij het iets minder drastisch.
- Het bestuur geeft drie opties in overweging voor het reserveren van het benodigde bedrag van € 700.000,- over de eerstkomende 20 jaar. Iedere 5 jaar zal het MJOP bijgesteld worden.

# Verslag van de Algemene Leden Vergadering dd. 23 april 2025



**De eerste optie:** een gelijkmatige verdeling van het bedrag over de jaren, wat resulteert in een constante jaarlijkse betaling.

**De tweede optie:** een lineaire verhoging, waarbij de jaarlijkse kosten telkens met ca. 8% stijgen.

**De derde optie:** een trapsgewijze verhoging, waarbij de kosten per vijf jaar telkens met ca. 40% worden verhoogd.

- Het bestuur adviseert de vergadering om te kiezen voor de tweede optie met een geleidelijke verhoging. Dit houdt in dat de reservering voor de grote onderhoudskosten in het eerste jaar van € 12.000,- naar € 15.000,- wordt verhoogd, een stijging van 25% ten opzichte van het vorige jaar.
- De vergadering kan de schema's met de financiële planning bekijken op grotere vellen die later worden opgehangen. Zij zijn ook als bijlage bij dit verslag gevoegd.

**Besluit:** De vergadering besluit om de onderhoudskosten te verhogen van € 12.000,- naar € 15.000,- per jaar, conform het advies van het bestuur.

## 8. Vaststellen begroting 2025

De vergadering bespreekt de vaststelling van de begroting voor 2025.

- De voorzitter geeft een toelichting op het voorstel om de reservering voor groot onderhoud te verhogen van € 12.000,- naar € 15.000,-. Dit voorstel is onderdeel van optie 2, zoals eerder aan de eigenaars toegestuurd.
- De lopende exploitatiekosten worden kort doorgenomen, waarbij de voorzitter aangeeft dat deze kosten zijn gebaseerd op contracten met leveranciers die verschillende indexaties hanteren. De meest in het oog springende verhogingen betreffen: onderhoud liftinstallatie +7%, verzekeringen +5,3%, schoonmaakkosten (nog niet bekend, maar analoog aan eerdere jaren) + 6% en beheersvergoeding +3,5%.
- De verhoging voor de totale exploitatiekosten binnen de begroting bedraagt 3,5%.
- De verhoging van de maandelijkse bijdrage komt uit op 9,3% ten opzichte van de begroting 2024, maar bedraagt 16,25% ten opzichte van de bijdrage 2024. De verhoging in 2024 bedroeg 37% en in 2023 38%. De nieuwe bijdragen treft u aan in de bijlage.
- Een eigenaar vraagt om verduidelijking over de verschillende opties voor de begroting. De voorzitter legt uit dat optie 2 (geleidelijke jaarlijkse verhoging van de reservering groot onderhoud) de voorkeur heeft. Hierdoor is het mogelijk om ook de maandelijkse bijdrage geleidelijk te verhogen, wat een betere aansluiting biedt op de toekomstige kosten.
- Vanaf juni a.s. ontvangen eigenaars de nieuwe factuur waarbij de hogere kosten over de afgelopen 5 maanden verrekenend worden in het nieuwe maandbedrag.
- Een eigenaar geeft aan dat het moeilijk is om te stemmen zonder een duidelijk overzicht van de opties en hun impact over een periode van twintig jaar. Het voorstel is om de opties visueel te presenteren, zodat de eigenaars een beter begrip krijgen van de keuzes die voorliggen. Deze presentatie treft u aan als bijlage bij dit verslag.

**Besluit:** De vergadering besluit om optie 2 van de begroting voor 2025 vast te stellen, inclusief de verhoging van de reservering voor onderhoud van € 12.000,- naar € 15.000,- en de totale verhoging te verrekenen over de komende maanden, ingaande per juni.

## 9. Huishoudelijk reglement

- Het bestuur bespreekt het huishoudelijk reglement en de noodzaak om dit document periodiek te evalueren en eventueel aan te passen. Het reglement is eerder vastgesteld door de vergadering en bevat basisregels die bindend zijn. Er wordt benadrukt dat het reglement kan worden gewijzigd middels een besluit tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV), in tegenstelling tot de splitsingsakte, die een complexere procedure vereist.
- Het bestuur geeft aan dat er geen directe voorstellen zijn om het reglement te wijzigen, maar nodigt de vergadering uit om suggesties te doen. Er worden enkele punten genoemd die aandacht behoeven, zoals:
  - het parkeren van fietsen op ongewenste plekken;
  - het correct omgaan met huisdieren;
  - het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes voor persoonlijke spullen;
  - Het belang van communicatie tussen burens wordt onderstreept als een manier om irritaties te voorkomen;
  - Let bij het uitkloppen van kleden of beddengoed op of er ramen en/of deuren openstaan bij je (onder-)buren;
- Onderlinge communicatie is en blijft een belangrijk punt. Binnen een appartementencomplex wonen we dicht op elkaar met alle mogelijkheden voor irritaties van dien. De beste manier om die het hoofd te bieden is met elkaar in gesprek gaan. Want redelijke mensen komen tot redelijke oplossingen.

# Verslag van de Algemene Leden Vergadering dd. 23 april 2025



## 10. Rondvraag

Tijdens de rondvraag worden diverse punten besproken:

- **Glasbewassing**  
Er doen zich hierbij eigenlijk twee problemen voor: (1) niet alle ramen worden gewassen, met name de ramen aan de zijkant worden nog wel eens vergeten en (2) het water niet overal streeploos opdroogt.  
Het bestuur concludeert dat de kwaliteit van het water en de wijze van bewassing door het schoonmaakbedrijf aandacht behoeven. Het voorstel is om dit punt met het schoonmaakbedrijf op te nemen. Het bestuur roept de bewoners op om tussentijds via het portal feedback en periodieke evaluatie te delen.
- **Schoonmaak**  
De frequentie en effectiviteit van de schoonmaak wordt besproken. Een eigenaar merkt op dat de schoonmaak niet voldoende is, aangezien het na enkele dagen weer rommelig is. De voorzitter wijst op het belang van zelfdiscipline onder de bewoners, zoals eerder besproken bij het onderdeel huishoudelijk reglement.
- **Probleem met de driepuntssluiting voordeur**  
De bewoner van appartement C1 meldt dat het slot een metalen geluid maakt en dat het regelmatig gesmeerd moet worden. Het verzoek is om dit soort problemen altijd in het portaal te melden. Hans Meijer wil dit probleem graag met de bewoner bekijken, maar vraagt daar even de tijd voor aangezien hij de komende 2 maanden op vakantie is.
- **Instellen ventilatie en warmtepomp**  
Een eigenaar ervaart dat bij normale ventilatiestand het huis te hard ventileert, wat leidt tot waterproblemen. Het advies is om de ventilatie op zuinig te zetten, wat nog steeds voldoet aan de norm. Deze instelling is echter tijdelijk en keert na vier uur automatisch terug naar de normale stand. De instelling kan ook op, meer permanent, op de warmtepomp gewijzigd worden maar hiervoor is vaak meer kennis nodig. Hiervoor kun je ook bij Hans Meijer terecht, maar met de eerder benoemde restrictie.
- **Onderhoud rookmelder en warmtepomp**  
Al eerder is besproken en geadviseerd om geen onderhoudscontracten voor warmtepompen af te sluiten. Het is veelal voldoende om de waterdruk (meter zit onderin de warmtepomp, een druk boven 1,6 bar is voldoende) te controleren en periodiek (advies is een keer in de drie maanden) zelf de filters te reinigen c.q. te vervangen. Een onderhoudscontract is duur en bij reparatie komen de materiaal kosten altijd voor eigen rekening.  
De rookmelders zijn aangesloten op het stroomnet. Om de werking van de rookmelder te garanderen geldt het volgende onderhoudsadvies, zoals ook valt te lezen in de betreffende bijlage:
  - stofzuig de rookmelder tenminste 2 keer per jaar rondom
  - reinig de rookmelder regelmatig met een vochtige doek
  - Vervang jaarlijks de back-up batterijOverigens detecteert de rookmelder zelf ook eventuele vervuiling en lage batterijspanning door een pieptoon (kort, om de 40 seconden, zonder knipperend led is vervuiling, met is batterijspanning).
- **Afscheid Frank Ettema**  
Het bestuur geeft aan voornemens te zijn om op gepaste wijze afscheid te nemen van Frank om hem te danken voor zijn jarenlange inzet voor de VvE, vanaf aanvang als voorzitter binnen het bestuur.  
De vergadering reageert met instemming.
- **Dank aan het bestuur**  
De voorzitter vraagt een warm applaus voor het bestuur voor haar functioneren op vaak lastige dossiers en de geleverde inzet in de achterliggende jaren.  
De vergadering reageert met instemming.

## 11. Sluiting

De voorzitter geeft aan dat de vergadering wordt afgerond en biedt de mogelijkheid om na afloop vragen te stellen over de opbouw van de reserve voor groot onderhoud. Het verslag van de vergadering zal aan de eigenaars worden toegestuurd. De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun deelname en geeft aan dat de vergadering goed heeft gefunctioneerd in de huidige opzet.

De vergadering wordt gesloten om 20:24 uur.

De volgende Algemene Leden Vergadering zal plaatsvinden op 22 april 2026 aanvang 10:30 uur.