

Notulen

VvE De Markies, gevestigd te Eindhoven

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden donderdag 26 oktober 2023, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

Mevrouw Baudoin-Leithuysen, Mevrouw I.F. Biemans, De heer K.F. Bröcheler, Mevrouw C Li, De heer D.J.J. Spierings, De heer R.F. Stark en/of Mevrouw P.A.A. van Overveld, Mevrouw I.J.G. Verhoeven, De heer A.P.A. Vestjens en/of Mevrouw J.M. Migchels, De heer J.P. van Vreeswijk, De heer B. van der Waarden, De heer A. B.J. van Wezel, Mevrouw H. Wiegerink

Volmacht afgegeven

De heer J.P.T.M. Bosman, De heer K. Bulthuis en Mevrouw N.R. Bulthuis-Hanenburg, De heer S. de la Fuente, De heer J.J. de Jonge en Mevrouw G.W.G.M. de Jonge-van Riel, Mevrouw C.W.A. Jonker, De heer J. W.A. Peeters, De heer P.L.G. Verstappen, De heer A. de Vries

Afwezig

De heer R.J.J. Aarts, De heer T. van den Akker, De heer C.M.J Appels, De heer B.J.E. Blocken, De heer E.B. van Bolhuis, De heer S.J. Caspers, De heer C.K. Chan en Mevrouw Y.L. Lai, Mevrouw W.T.M. Coppelmans, De heer Franssen en Mevrouw Franssen, De heer W.C. Gerrits, Mevrouw S. Hmicha, Mevrouw A.M.J.C. Janssen, Kenneth Smit Comm.Training B.V., De heer J.P.F. van Kessel en Mevrouw E.E.M. van Kessel-Beerlage, Koek Holding B.V., De heer B.W.P.A. Kouwenhoven, De heer R.P.L.W. Kuppens, Mevrouw S.A.C.M. van Laarhoven, De heer M.G.M. de Louw, Mevrouw Louwers-Heinemans, De heer P.G.A. Maassen, Mevrouw E. de Mos, De heer R. van Nistelrode, De heer P.W.J. van Nuenen en Mevrouw A.T. Meireles Rocha van Nuenen, Mevrouw T. Pokrovskaya, Mevrouw Quaedflieg, Mevrouw M.E.J.N. Smits, De heer Z. Stankovic en Mevrouw J. Stankovic-Novakovic, Stichting Fazant Vastgoed, Mevrouw N.J.A. van Strijp, De heer G.M.J.M. van de Ven, De heer M.M.C. van de Ven, De heer S.P. Vermelfoort, De heer R.J.A. Vleeshouwers en Mevrouw Y.C.C.M. van Laarhoven, Mevrouw J. Wempe

1. Opening van de vergadering

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Het bestuur maakt u erop attent dat deze vergadering een vergadering is als bedoeld in artikel 38, lid 5 jo lid 6 van het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van januari 1992. Dit betekent dat in deze vergadering, alle besluiten rechtsgeldig genomen zullen kunnen worden, ongeacht het aantal aanwezige stemmen / volmachten.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

3.a Controle van de warmtewisselaar (mededeling)

Aan alle eigenaren wordt aandacht gevraagd voor het controleren van de warmtewisselaar. Deze wisselaars zijn over het algemeen 20 jaar oud en kunnen lekkages vertonen. Dit wordt echter pas vaak (te) laat opgemerkt met schade tot gevolg.

3.b Vervangen warmtewisselaar (mededeling)

Er zijn problemen met het vervangen van de oude wisselaars. Hierover is overleg geweest met ENnatuurlijk en zij maken een overzicht van welke adressen al een Type C installatie hebben. Deze installaties kunnen zij één op één overnemen.

Daarnaast wordt bekeken of een en ander (mogelijk) projectmatig vervangen kan worden, maar ondanks dat zullen er langere levertijden zijn. Er zijn voldoende afleversets op voorraad maar er is onvoldoende capaciteit om dit uit te voeren. Het is niet te verwachten dat dit snel verandert. Een belangrijke vraag in het gehele traject met ENnatuurlijk is daarom om te bekijken of Veolia of soortgelijke organisatie bereid is om als serviceverlener op te treden. Zodat de tijd in geval van storingen overbrugd kan worden.

Op 27 oktober is er een vervolgspraak met ENnatuurlijk.

4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering

De notulen worden zowel inhoudelijk als redactioneel doorgenomen en zonder op- en/of aanmerkingen vastgesteld.

4.a Vaststellen actielijst van de vorige vergadering

Er zijn geen openstaande actiepunten meer.

5. Vaststellen jaarrekening en begroting

5.a Toelichting van de kascontrolecommissie en dechargeren van bestuur en administrateur

De kascontrolecommissie heeft staat van baten en lasten evenals de balans gecontroleerd. Alle inkomsten en uitgaven waren gedekt door bescheiden en bankafschriften. Voorts heeft de kascommissie de tenaamstelling van de bankrekeningen gecontroleerd en vastgesteld dat deze op naam van de VvE staan. Conform voorstel kascontrolecommissie verleent de vergadering, het bestuur en de administrateur decharge voor het voorgaande boekjaar.

Het advies is om de saldo's op de rekeningen beter te verdelen i.v.m. het garantiestelsel tot 100.000 per bank. Dit is inmiddels gebeurt.

5.b Toelichting op jaarrekening door de administrateur

De VvE heeft het voorgaande boekjaar met een negatief exploitatiesaldo van € 12.248,92 afgesloten. De voornaamste reden hiervan is een aantal lekkages welke niet vergoed zijn i.v.m. het hoge eigen risico van 5.000 euro, de stijging van de energiekosten en de stijging van de kosten voor het Regentekwartier.

5.c Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering geeft administrateur de toestemming het negatieve exploitatiesaldo ten laste van de reserve af te boeken.

5.d Vaststellen begroting en periodieke voorschotbijdrage

De exploitatiebegroting wordt door Heton VvE b.v. nader toegelicht. Voorts keurt de vergadering de begroting goed, waarbij de vergadering met de meerderheid besluit dat de voorschotbedragen conform voorstel administrateur, gewijzigd worden. Deze wijziging zal ingaan per 1 juli 2023 (begin boekjaar).

tijdens de vergadering wordt gevraagd of het ook mogelijk is om per 1 januari 2024 de verhoging in te voeren. Het bestuur en de beheerder leggen uit dat daarmee een tekort zal gaan ontstaan. De financiële positie van de VvE is in orde maar er moet voor gewaakt worden dat de VvE teveel inteert op de reserves.

5.e Aanstellen kascontrolecommissie

In de kascontrolecommissie voor het huidige boekjaar worden benoemd;

- dhr. Verstappen
- dhr. Stark

6. Onderhoudszaken

6.a Groot onderhoud conform meerjaren onderhoudsplan versie augustus 2023

De leden van de vereniging worden gevraagd om een mandaat af te geven aan het bestuur voor de onderhoudszaken conform het meerjaren onderhoudsplan in 2023-2024. Mocht er het komende jaar groot onderhoud noodzakelijk zijn conform het opgesteld MJOP, dan heeft het bestuur het gehele jaar de gelegenheid om deze zaken direct op te pakken. Daarvoor hoeven zij dan geen extra algemene leden vergadering in te plannen. Zoals dit ook in de jaarvergadering 2013 t/m 2023 besloten is.

Onderhoud 2024

- post onvoorzien voor herstel dilataties;
- herstel valbeveiliging (bij afkeur);
- controle binnenschilderwerk;
- certificering brandmeldinstallatie en RWA (rookwarmteafvoer) installatie.

Totaal bedrag 19.114 euro. De vergadering verleent unaniem het mandaat aan het bestuur.

7. Verenigingszaken

7.a Mandaat verlenen voor het opstarten van juridisch procedures (jaarlijks terugkomend agendapunt)

Dit mandaat wordt gevraagd zodat het bestuur en de beheerder op kunnen treden bij overtredingen en/of bij betalingsachterstanden. Dit mandaat wordt unaniem verleent.

7.b Tevergeefs bezoek (jaarlijks terugkomend agendapunt)

Er wordt een mededeling gedaan over de doorbelasting van tevergeefs bezoeken bij het WTW-onderhoud door de firma comfortservices. Dit zijn kosten welke comfort services aan de VvE doorbelast als de betreffende bewoner/ of eigenaar na meerdere aankondigingen niet thuis is als de afspraak gepland staat.

Vervanging WTW installatie

Er wordt opgemerkt dat de WTW-installaties inmiddels 20 jaar oud zijn en vervangen zullen worden. Deze kosten zijn voor rekening van de eigenaar. Er dient rekening gehouden te worden met een investering van +/-

3.000 euro. Conform afspraak worden er een aantal type installaties in de notulen opgenomen.

Firma BJ Lupron: Zehnder type ComfoAir E300P +/- 3.000 euro

Firma Comfort services: type Duco Box Energie Comfort WTW-unit +/- 3.000 euro

Firma Ventieland: Zehnder type ComfoAir E300P +/- 2.500 euro (excl. ventielen)

7.c Besluit over vaststellen camera protocol

I.v.m. de aangebrachte camerabeveiliging is er een camera protocol opgesteld. Dit protocol wordt tijdens de vergadering besproken en unaniem vastgesteld.

Uitgelegd wordt dat de camera beveiliging niet aangesloten is op het internet. Het bekijken van de beelden is om die reden alleen op locatie mogelijk.

7.d Besluit over vaststellen boete clause huishoudelijk reglement (zie bijlage)

In het huishoudelijk reglement is geen boete clause opgenomen. Het voorstel is om een boete clause op te nemen conform voorstel in de bijlage. Het voorstel wordt tijdens de vergadering besproken en unaniem vastgesteld.

7.e Renovatie entree

De renovatie verloopt naar tevredenheid. Er is een korte uitleg gegeven over de stand van zaken van de entree renovatie, de vloer renovatie en het herstel van enkele stukken linoleum.

Op de 8e etage was een en ander niet goed verlopen, dit was een gevolg van de vochtigheid die dag. De 7e - 8e etage zal daarom nog voorzien gaan worden van een extra laag.

8. Rondvraag

Verhuizen / Paaltje hoofd VvE

Er wordt uitleg gegeven over het beleid van de hoofd VvE het Regentekwartier inzake het belasten van het parkeerdek. Het is niet toegestaan om met voertuigen, verhuismagens e.d. het parkeerdek te betreden. Dit mag uitsluitend met toestemming van de hoofd VvE het Regentekwartier en in beginsel wordt deze toestemming niet zomaar verleend. (Alle eigenaren zullen hierover nog een schrijven ontvangen.)

Overlast appartement Lichtstraat 101

Er wordt melding gemaakt van overlast op het balkon van Lichtstraat 101. De beheerder zal de eigenaar hierover aanschrijven.

Verhuiskit

Het voorstel is om een verhuiskit samen te stellen. Deze kit bevat een rol met doek voor het afdekken van de vloeren bij het verhuizen, bescherming voor de lift en informatie met de belangrijkste contactgegevens. De vergadering vindt dit een goed voorstel en de huismeesters zullen deze kit in overleg met het bestuur samenstellen.

Fietsen in de lift

Gevraagd wordt of fietsen in de lift gebruikt mogen worden. Dit is toegestaan.

Zwerffietsen

Gesproken wordt over het verwijderen van de achtergelaten fietsen in de fietsenstalling voor het gebouw. Deze mogen niet zomaar verwijderd worden. Op het moment dat de terreinhuismeester via de hoofd VvE aangesteld is kan dit nader bekeken worden.

9. Sluiting van de vergadering

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun inbreng.

Besluitenlijst

VvE De Markies, gevestigd te Eindhoven

4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering

4.1 De vergadering stelt de notulen ongewijzigd vast.

5. Vaststellen jaarrekening en begroting

5.1 De vergadering keurt de jaarrekening goed.

5.2 De vergadering keurt de begroting per 1 juli 2023 goed.

7. Verenigingszaken

7.1 De vergadering stelt het cameraprotocol unaniem vast. Het protocol wordt toegevoegd aan het huishoudelijk reglement.

7.2 De vergadering stelt het voorstel voor de boeteclausule unaniem vast. De clausule wordt toegevoegd aan het huishoudelijk reglement.

Actiepuntenlijst

VvE De Markies, gevestigd te Eindhoven

Brief Regentekwartier delen met de leden van de VvE (actie Heton VvE BV)

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 12 november 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Niek van Deursen)

Eigenaar lichtstraat 101 aanschrijven (actie Heton VvE BV)

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 12 november 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Niek van Deursen)

Camera protocol en boeteclausule verwerken in het huishoudelijk reglement (actie Heton VVE BV)

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 december 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Niek van Deursen)

Verhuiskit samenstellen (actie huismeester en bestuur)

Status: Vastgelegd