



Notulen Algemene Ledenvergadering VvE Parkrand Estate

Datum: maandag 4 november 2024
Aanwezig: Huisnummers: 48, 50, 98, 100, 102, 104, 54, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96
Volmacht: Huisnummer 80
Afgemeld: Huisnummers: 52, 56 58
Stemmen: Totaal 3041; vertegenwoordigd: 2815 (92.6% procent)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Hij start de vergadering met de uitleg van het stemrecht en wat de taken van de VvE zijn.

Stemrecht:

Het maximumaantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht bedraagt drieduizend éénenveertig (3.041). Door of namens een Eigenaar kunnen het aantal stemmen worden uitgebracht dat overeenstemt met de teller van het breukdeel. Alle besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

In bijzondere gevallen zoals het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement of een verbouwing kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3e) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden tenminste twee/derde (2/3e) van het maximumaantal stemmen kan uitbrengen.

Taken VvE:

In het kort komt het erop neer dat alles achter de voordeur privé is en moet worden onderhouden door de bewoner incl. de warmtepompinstallatie. Gemeenschappelijk is alles aan de buitenkant wat door de VvE wordt onderhouden. Dus muren, daken, ramen, deuren, balkons, terrassen en de gezamenlijke ruimtes en installaties vallen onder de VvE.

Er zijn wel een paar uitzondering en dat zijn de balkons en terrassen waar dit alleen geldt voor de betontegels zoals in het bestek vermeld. Keramische tegels of een andere afwerking bv kunstgras, valt daar dus niet onder.

2. Voorstellen bestuur

Het bestuur stelt zich voor:

Herman Zant: voorzitter

Rob Valkenburg: penningmeester

Diana Löhr: secretaris



3. Mededelingen en ingekomen stukken

Vragen betreffende geluidsisolatie vloer (gaat besproken worden bij agendapunt 9).
 Laadpalen offerte (gaat besproken worden bij agendapunt 10).
 Glasbewassing offerte (gaat besproken worden bij agendapunt 11).
 Fietsgoot bij trappen aan de galerijkant (gaat besproken worden bij agendapunt 12).
 Opladen van fietsen in de fietsenstalling (gaat besproken worden bij agendapunt 12).

4. Vaststellen notulen oprichtingsvergadering ALV van 15 juli 2024

Geen op- of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De notulen zijn ongewijzigd vastgesteld en door voorzitter en secretaris ondertekend.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

5. Besluit VvE Beheer

Het bestuur heeft 3 offertes opgevraagd bij Exclusief vastgoedbeheer, Pandgarant en MVGM. De voorzitter geeft uitleg met behulp van het overzicht wat de bewoners bij de uitnodiging hebben ontvangen. Het voorstel is om het beheer bij MVGM neer te leggen. Voordelen zijn 24/7 bereikbaar, website waarin alle data beschikbaar is, kunnen afspraken maken betreffende verzekeringen, boekencontrole, overzicht op geld.

MVGM heeft vaste partners waar ze mee samenwerken. Willen wij dit anders dan kan dit ook. Het contract heeft een minimum looptijd van 12 maanden en is dan direct opzegbaar (opzegtermijn van 3 mnd.). MVGM kan additionele dienstverlening verlenen zoals, zalen regelen voor vergaderingen, voorzitterschap, opstellen MJOP, aanvragen van offertes en werkbegeleiding voor gebouwonderhoud etc.

Besluit: Bestuur krijgt mandaat om het VvE beheer onder te brengen bij MVGM.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

6. Vaststellen voorlopige begroting 2025 en service kosten

De penningmeester geeft uitleg over de voorlopige begroting met behulp van het overzicht wat de bewoners bij de uitnodiging hebben ontvangen.

Belangrijkste opmerkingen na vragen zijn:

De 1e kolom betreft algemene kosten die per appartement worden verdeeld, de 2de kolom betreft uitgaven die op breukdeel worden verdeeld zoals het reservefonds.

De servicekosten bestaan uit 2 delen. De algemene kosten zijn voor alle appartementen gelijk. De gezamenlijke kosten zijn berekend naar breukdeel. In de laatste kolom staat het bedrag wat per maand per huisnummer betaald dient te worden. Dit bedrag staat voor geheel 2025.

Op deze manier denkt het bestuur met een gezonde basis te kunnen beginnen.

Per 1 januari 2025 starten we met het innen van de service kosten.

Besluit: De begroting 2025 en de servicekosten worden door de ALV goedgekeurd.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

7. Mandaat voor het afsluiten van een energiecontract, schoonmaak, glasbewassing en verzekeringen (opstalverzekering, glasverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en rechtsbijstandsverzekering)

Bij dit agendapunt zijn geen vragen. Er kan direct overgegaan worden naar de stemming.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor het afsluiten van bovenstaande contracten en verzekeringen.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.



8. Vaststellen vaste parkeerplaats en fietsenstalling. Toestemming gebruikmaking van de 10 niet toegewezen Gemeenschappelijke Parkeerplaatsen Bewoners voor appartementsrechten met indices 28 en 29

Vaststellen van de vaste parkeerplaatsen doen we volgens de Splitsingsacte en errata. Ook de fietsenstalling en de bergingen zijn op deze wijze vastgesteld. De appartementen zonder fietskluis zijn als volgt verdeeld:

- Berging E: bouwnummer 0.2, 0.3, 0.5, 0.6, 1.1 en 1.2 + toegang voor de penthouses 4.1 en 4.2. Totaal 20 fietsparkeerplekken.
- Berging F: bouwnummer: 1.5, 1.7, 1.8, 2.7 en 2.8. Totaal 22 fietsparkeerplekken

De fietskluisen zijn verdeeld op bouwnummer. Dit is te zien op de tekeningen die met de vergaderstukken zijn meegestuurd voor agendapunt nr 8.

Voor de Appartementsrechten met indices 28 en 29 is uitdrukkelijk niet het medegebruik van de Bezoekers Parkeerplaatsen verbonden. Om misverstanden met bezoekers te voorkomen is het beter dat dit wel mogelijk is. Bij navraag willen deze eigenaren graag gebruikmaken van deze parkeerplaatsen, waarvoor ze dan ook meebetalen in de onderhoudskosten.

Besluit: Alle eigenaren van appartementen met indices 1 en 27 gaan akkoord met het voorstel.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

Tijdens de vergadering werden de volgende vragen gesteld:

1. Mogen eigenaren van een 2^{de} auto standaard gebruik maken van de bezoekersparkeerplaatsen.
2. Kan er een fietsenrek voor bezoekers komen.
3. Klopt de breukdelen berekening wel betreffende de bezoekersparkeerplaatsen.

Voor vraag 1 en 2 zal het bestuur een voorstel formuleren en sturen naar de eerst volgende vergadering.

Voor vraag 3 zal de voorzitter een reactie sturen aan de heer Bouwers (huisnummer 60).

Post-Meeting Notitie Datum: 5 november 2024: Informatie gestuurd naar de heer Bouwers die na bestudering van de berekening akkoord gaat met de uitkomst.

9. Huishoudelijk reglement VvE Parkrand Estate

Het huishoudelijk reglement is toegevoegd aan de stukken voor deze vergadering. Een aantal zaken worden door de bewoners/bestuur uitgelicht.

Artikel 2.8, is besproken bij agendapunt nr 9.

Artikel 5.1, houdt in dat er geen verhuur aan derden toegestaan is zonder toestemming van het bestuur.

Artikel 7.1 is tevens een vraag die binnengekomen is bij het bestuur. De voorzitter geeft uitleg. Van Wijnen heeft de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer. Middels deze constructie zou het contactgeluid al met meer dan 10 dB(A) worden gereduceerd. Van Wijnen zal dit na de bouw volgens het bouwbesluit nog nameten.

Aandachtspunt: Bij een zwevende dekvloer is er een scheiding tussen vloer en de wanden. Dit doet men om eventuele trillingen naar andere verdiepingen te verminderen. Een veelvoorkomende fout bij het afwerken van de zwevende dekvloer is het direct plaatsen van plinten op de vloer waardoor alsnog contactgeluiden van de vloer aan de wand worden doorgegeven. Daarom is het belangrijk om plinten met aan de onderkant een geluid-reduceerde strip te plaatsen zodat die niet direct op de vloer worden geplaatst.



Door de goede demping van een zwevende dekvloer is het dus mogelijk om daar dan direct een pvc-laminaat vloer op te plakken. Dit werd ook door de Totaalhomeconcept (de partner van Van Wijnen bevestigd).

Artikel 13, Privé laadpunten verdienen nog extra aandacht om besproken te worden. Wat belangrijk is te weten is dat de rechtsgeldigheid van de splitsingsacte altijd boven het huishoudelijk reglement gesteld dient te worden.

Besluit: De ALV gaat akkoord met het Huishoudelijk reglement VvE Parkrand Estate zoals opgesteld door het bestuur.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

10. Laadpaal infrastructuur en aanleg laadpaal

Het bestuur heeft enige tijd geleden een enquête uitgeschreven om inzicht te krijgen in de behoefte van de aanleg van een laadpaal infrastructuur en laadpalen. Op dit moment rijden 5 / 6 mensen elektrisch. 4 / 5 zouden behoefte hebben aan een laadpaal.

Dit onderwerp is uitvoering besproken tijdens de vergadering. Onderwerpen als kosten, aanvraag subsidies, dient de VvE de aanleg te laten doen, toekomstbestendigheid zijn aan bod geweest. Waar we in ieder geval over willen stemmen is of de VvE de kosten voor de aanleg van de infrastructuur en de laadpalen mag voorfinancieren.

Besluit: De ALV gaat akkoord om het reservefonds te gebruiken voor de aanleg van een laadpaal infrastructuur. Gebruikers van laadpalen zullen door middel van een maandelijkse bijdrage deze kosten terugbetalen aan de VvE.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

De uiteindelijke oplossing voor de laadpalen infrastructuur wordt op dit moment nog nader bestudeerd. Een meer gedetailleerd voorstel zal worden gecommuniceerd aan die bewoners die aangegeven hebben een laadpaal te willen aanschaffen.

11. Commissies Groen, Schoonmaak en kleine klussen

Het bestuur stelt voor een tweetal commissies op te richten voor het weinige groenonderhoud en de kleine klussen. Als we willen kunnen we overal een partij voor laten komen. Echter de verwachting is dat we een deel van deze zaken ook prima als bewoners op kunnen pakken. Het bestuur doet het volgende voorstel en vraagt om hulp.

Voor de commissie kleine klussen melden zich aan:

Douwe Wetzlinga (huisnummer 88)

Andre Walvius (huisnummer 92)

Connie Medema (huisnummer 64)

Voor de commissie groen:

Henk Bouwers (huisnummer 60)

Margreet Bos (huisnummer 104)

Jo de Wit (huisnummer 62)

Schoonmaak: Voorstel is om een contract voor schoonmaak af te sluiten voor alleen de ingang en het trappenhuis. Dit betekent dat alle bewoners op de galerijen hun eigen stukje schoonhoudt. Schoonmaak wordt dan gecontracteerd voor het hele jaar, iedere week met uitzondering van vakanties wat dan neerkomt op zo'n 45 weken.



Glasbewassing:

Voorstel hier is om alleen de onbereikbare ramen te wassen. Dit betekent dat ramen en deuren op de galerijen, balkons en terrassen niet worden gewassen. Punt is dat balkons en terrassen onbereikbaar zijn voor de glazenwasser. Ze moeten dan bij iedere bewoner aanbellen om de ramen op het balkon of terras te wassen.

Uitzondering hierop zijn waarschijnlijk de penthouses die 2 hoog zijn waardoor ze via het appartement het terras op moeten om de ramen te wassen. De ramen op de begane grond worden waarschijnlijk ook meegenomen aangezien die weer nat worden door het wassen van ramen op de boven gelegen verdiepingen.

Besluit: De ALV gaat akkoord om Schoonmaak en Glasbewassing op de hierboven omschreven voorwaarden te contracteren.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

12. Rondvraag

- Ingekomen verzoek: Kan er een fietsgoot komen bij de trappen aan de galerijkant.
Afspraak: Als we in de appartementen wonen gaan we dit oppakken.
- Ingekomen verzoek: Kunnen er stopcontacten geplaatst worden in de fietsenstalling voor het opladen van fietsen. NB In sommige fietskluizen zijn ook al stopcontacten geïnstalleerd. Dit was een meer/minderwerkoptie.

Besluit: ALV gaat akkoord met het voorstel om te kijken of het installeren van stopcontacten in de berging door de commissie kleine klussen eenvoudig te realiseren is.

Stemming: Voorstel is unaniem aangenomen.

- Vraag: Hoe zit het met de brandveiligheid bij het opladen van fietsen in de bergingen. Het bestuur zal dit met het afsluiten van de verzekering meenemen.
- WhatsApp. Het verzoek om deze te installeren. Is natuurlijk geen verplichting, wel handig met het delen van belangrijke informatie. Er zal nog een verzoek aan de overige bewoners worden gedaan.
- Screens buiten het meer/minderwerk om. Andre Walvius (huisnummer 92) heeft een offerte opgevraagd voor 15 appartementen. Voor vragen kan eenieder hem benaderen.
- Hoe zit het met de vluchtrap. Is deze afgesloten. Vermoeden is dat je hier wel mee naar buiten kunt, maar niet naar binnen. Ook de voordeur zal waarschijnlijk met een elektrische tag opengaan. Bestuur zal navraag doen.
- Mogen we een kast plaatsen in de tuin van bouwnummer 0.1 en 0.7. Volgens de splitsingsacte moet goedkeuring aan de VvE gevraagd worden. Echter het is niet bekend hoe de architect/Van Wijnen en de gemeente Groningen hierin staan. Het bestuur gaat dit navragen.
- Is er afvalscheiding mogelijk: We denken van niet. Er is op de tekening slechts 1 container waar alles in kan met een milieupas. Bij de jumbo staan wel papier- en glascontainers. Het bestuur is hier verder niet van op de hoogte.
- Wanneer is er iets bekend over de inmeetdagen. We weten het niet. Bestuur gaat nogmaals proberen duidelijkheid te krijgen bij Van Wijnen.



13. Volgende ALV

Vanuit de splitsingsakte zal deze in de 1^e helft van 2025 plaats moeten vinden. Dit zal 19 mei 2025 worden. De eigenaren zullen verdere informatie ruim van tevoren krijgen.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

Voorzitter

Bestuurder

.....

.....