

# Notulen

## VvE De Koppelle IV (591-769), gevestigd te Eindhoven (b30568)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden woensdag 26 juli 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1032; aantal stemmen vertegenwoordigd: 238 (23,06 procent)

---

### 1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, Melih-can Eyiz, opent om 19:00 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de technische leiding deze vergadering zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

#### Mededelingen

- Heer Gustav Ebbers kondigt zijn vertrek aan bij de Koppelle 4 en neemt ontslag als bestuurslid van de VvE.  
De vergadering bedankt heer Ebbers voor de jaren van betrokkenheid voor de VvE.
- De beheerder kaart aan dat de VvE op zoek is naar nieuwe bestuursleden.
- Het schoonhouden van galerijen wordt wederom onder de aandacht gebracht bij de leden.
- De beheerder geeft aan geen input betreffende verduurzamen van de VvE te hebben ontvangen voor de vergadering naar aanleiding van de ledenvergadering d.d. 19-07-2022.
- Deurdrangers/deurstoppers zullen onder de loep worden genomen. Met name van de deuren op de begane grond.
- De beheerder heeft aangegeven bekend te zijn met de graffiti die op het gebouw is gespoten. De tekens en teksten zijn niet alleen gespoten bij de Koppelle 4. Er is een vermoeden dat een groepering overal in Eindhoven dezelfde overlast veroorzaakt. Afgesproken is dat de beheerder afstemt wanneer er een opdracht uitgezet gaat worden om de graffiti te verwijderen.
- Tevredenheid van de schoonmaker wordt nader besproken agendapunt 10.
- Elektriciteit VvE, leverancier wissel wordt nader besproken agendapunt 10.

#### Ingekomen stukken

- Leden verantwoordelijk maken om de papier bakken 1x per week buiten te zetten en weer binnen te halen. I.p.v. alleen het bestuur. (Zorgen dat het papier hok, de groene deur buiten altijd op slot is).

### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 30-06-2022 en 19-07-2022

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

### 4. Financiën boekjaar 2022

#### 4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd, maar er staat nog een aantal vragen open. Het bestuur en beheerder heeft een terugkoppeling gegeven op de vragen.

Er wordt mandatering gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat de openstaande vragen naar tevredenheid zijn beantwoord en de kascommissie positief advies kan afgeven. Hierdoor zal tevens decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan bestuur worden verleend. Het voorstel met de benodigde meerderheid goedgekeurd.

Er zijn een aantal eigenaren die al vooruit hebben betaald. Dit geeft een scheef beeld van de debiteuren. Verzocht wordt structurele voorstanden terug te betalen zodat de debiteuren recht wordt getrokken. De vergadering heeft besloten de structurele voorschotten van eigenaren terug te betalen.

#### **4.b Jaarrekening 2022**

Vaststelling jaarrekening 2022 vindt plaats nadat de openstaande vragen naar tevredenheid zijn beantwoord en de kascommissie positief advies kan afgeven voor het jaarverslag van 2022.

#### **4.c Decharge bestuur**

Dechargeverlening vindt plaats zoals besloten is onder agendapunt 4.a.

#### **4.d Bestemming exploitatieresultaat**

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat van 6.551,61 euro ten laste te brengen van de onderhoudsreserve.

De vergadering heeft de kascommissie gemandateerd om de jaarrekening op een later moment goed te keuren. Daarna zal verrekening van het exploitatieresultaat plaatsvinden.

### **5. Onderhoud gebouw**

#### **5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**

De beheerder heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

Opgenomen in de MJOP voor jaar 2023 zijn de werkzaamheden aan de gevel.

Betreft het schilderwerk aan de betonnen banden die in de gevel zitten. Naast dit schilderwerk zal ook gekeken worden naar de (kleine) dilatatievoegen in de betonnen banden en bij de aansluitingen bij bv. galerij en balkon. Hiervoor is een post opgenomen van € 20.000,- en voor eventueel betonherstel is een post opgenomen van € 6.000,-. Deze laatste is een stelpost en afhankelijk van de aangetroffen betonrot/slechte plekken in het beton zal deze post zover aangesproken worden als noodzakelijk is, dat kan dus meer of minder dan het opgenomen bedrag zijn.

Iets onder deze twee posten is een post voor het kitwerk opgenomen voor het trappenhuis. Dit kitwerk is nodig om de aansluitingen tussen de ramen en het betonnen skelet van het trappenhuis waterdicht te houden, vanwege de hoogte heeft de wind daar, zeker bovenin, vrij spel waardoor deze afdichtingen noodzakelijk zijn.

Voorafgaand worden de offertes besproken met het bestuur en met akkoord van bestuur in opdracht gezet.

De opgenomen post van € 3.600,- is voor het schilderwerk bij de entree. Daar is vorig jaar wel over gesproken met de schilder maar het schilderen zelf en de voorafgaande offerte is nooit ontvangen/daadwerkelijk ingezet. Het schildersbedrijf wordt daar weer voor benaderd maar voor uitvoering (vanwege drukte bij alle schilderbedrijven) moeten we wel rekening houden met uitvoering in 2024.

Alle andere 6 opgenomen posten: Deurdrangers: € 500,-, Onderhoud riolering: € 1.000,-, Onderhoud liften: € 1.000,-, Onderhoud waterleiding: € 6.700,-, Onderhoud brandpreventie: € 500,- en Onderhoud hydrofoor: 500,- zijn net als in andere jaren opgenomen voor als onderhoud aan die onderdelen nodig mocht blijken gedurende het jaar zodat ze ten koste van het reservefonds kunnen komen. Zijn er geen storing en ook verder geen kosten dan blijft het geld in het reservefonds.

De vergadering gaat akkoord met de voor 2023 voorgestelde werkzaamheden.

#### **5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud**

De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

### **6. Beheerpakket MVGM**

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de door MVGM VvE uitgebrachte offerte voor VvE beheer Premium met ingang van 1-1-2024.

### **7. Begroting 2024**

De beheerder neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 163.301,57. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2024 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024. De leden ontvangen in december een extra herinneringsberichtgeving hierover.

## 8. Benoeming bestuur- en commissieleden

### 8.a (Her)benoemen bestuur

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om de heer Van der Leest en de heer Van Stuijvenberg tot bestuursleden te benoemen.

Het bestuur bestaat uit:

- Heer Van Bijsterveld - nr. 677
- Heer Van der Leest - nr. 759
- Heer Van Stuijvenberg - nr. 687

Heer Ebbers neemt zijn ontslag als VvE bestuurder. De leden bedanken de heer Ebbers voor zijn betrokkenheid als bestuurder van de VvE. Heer Ebbers zal de nodige overdracht met het nieuwe bestuur bespreken na de vergadering.

### 8.b Benoeming kascommissie

Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie benoemd:

- Mevrouw Hopman

Tot reservelid wordt benoemd: Mevrouw Schouten

## 9. Vaststellen incassomandaat en appartementenclausule

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten.*

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.

## 10. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- Een stemming wordt ingebracht of leden tevreden zijn met de huidige schoonmaker. De vergadering geeft aan tevreden te zijn over de schoonmaak van de VvE.
- Een stemming wordt ingebracht of leden ermee eens zijn om te kijken naar ene andere energieleverancier betreft de elektra. De leden geven aan dat het goed is om te kijken of er een ander contract afgesloten kan worden bij een andere energieleverancier.
- Mevrouw Spruijt heeft aangegeven dat het putje van het balkon aan de Kennedylaan kant verstopt raakt. Gevraagd is aan de vergadering of meerdere eigenaren hier last van hebben. De beheerder heeft aangegeven een foto te sturen ter beoordeling naar de technische manager. Dit geldt ook voor eigenaren die last ervaren n.a.v. verstoppingen bij putjes aan de galerijkant.
- Gewezen wordt op het feit dat het nog steeds niet goed gaat met de rommel die geplaatst wordt langs de vuilcontainer. Aan de eigenaren die hun appartement verhuren de vraag net als eigenaren binnen het appartement om zorg te dragen dat wanneer de container vol is Cure te benaderen om de container te legen.

## 11. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:53 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

VvE De Koppelle IV (591-769), gevestigd te Eindhoven (b30568)

- 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 30-06-2022 en 19-07-2022**
  - 3.1 De notulen d.d. 30-06-2022 en 19-07-2022 zijn vastgesteld.
  
- 4.b Jaarrekening 2022**
  - 4.b.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2022 vast te stellen.
  
- 4.c Decharge bestuur**
  - 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2022.
  
- 4.d Bestemming exploitatieresultaat**
  - 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat met de eigenaren af te rekenen / te verrekenen met de reserve(s).
  
- 5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**
  - 5.a.1 Onderhoud 2023 conform tekst notulen
  
- 5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud**
  - 5.b.1 MVGM VvE verzorgt de projectbegeleiding.
  
- 6. Beheerpakket MVGM**
  - 6.1 Nieuwe beheerovereenkomst MVGM per 01-01-2024
  
- 7. Begroting 2024**
  - 7.1 Begroting 2024 vastgesteld op € 163.301,57 ingaande per 01-01-2024.
  
- 8.a (Her)benoemen bestuur**
  - 8.a.1 Heer Van der Leest en heer Van Stuijvenberg zijn benoemd als bestuurleden.
  
- 8.b Benoeming kascommissie**
  - 8.b.1 Mevrouw Hopman is herbenoemd als kascommissie en mevrouw Schouten is benoemd als reserve kascommissielid.
  
- 9. Vaststellen incassomandaat en appartementenclausule**
  - 9.1 Incassomandaat en appartementenclausule zijn vastgesteld.

## Actiepuntenlijst

**VvE De Koppele IV (591-769), gevestigd te Eindhoven (b30568)**

### **Inschrijven nieuwe bestuur en uitschrijven oud bestuurlijk bij KvK**

Inschrijven nieuwe bestuurder bij KvK - eigenaren: Dhr. A.F.M. van der Leest - De Koppele 759 en Dhr. E. van Stuijvenberg - De Koppele 687

Uitschrijven oud bestuurder bij KvK - eigenaar: Mevr. J.M. Schouten - De Koppele 641

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 7 augustus 2023

Behandeld door: Afdeling Backoffice (medewerker kantoor)

### **Schilderwerk entree plannen voor uitvoering**

Entree schilderen (3.600) Mandaat al verkregen in 2022. Uitvoering 2024.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 augustus 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Stefan Mahieu)

### **Opdracht uitzetten om de deurdrangers/deurstoppers te controleren en waarnodig aan te passen. Met name van de deuren op de begane grond. (entree bergingen, tussendeur in de berging, deur onder nr. 599 (1e etage))**

Deuren klappen te hard dicht. Dit moet voorkomen worden.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 augustus 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Stefan Mahieu)

### **Ondertekening nieuwe beheerovereenkomst**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 september 2023

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

### **Voorstand debiteuren uitbetalen**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 september 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Brenda van den Broek)

### **Opdracht geven aan FA n.a.v. positief kasadvies kascommissie voor de verrekening van het exploitatieresultaat 2022.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 4 september 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Melih-Can Eyiz)

### **Reactie n.a.v. beantwoorden vragen kascontrole.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 11 september 2023

Behandeld door: Kascommissie

### **Offertes opvragen Betonwerk schilderen en herstellen betonrot (26.000)**

Offertes komen de 2e helft van 2023. Bestuur machtigen voor mandaat. Werkzaamheden worden gepland begin 2024 wegens planning aannemers.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 29 september 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Stefan Mahieu)

### **Offertes opvragen Trappenhuis (10 verdiepingen) herstellen kitwerk (binnen/buiten) (8.500)**

Offertes komen de 2e helft van 2023. Bestuur machtigen voor mandaat. Werkzaamheden worden gepland begin 2024 wegens planning aannemers.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 29 september 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Stefan Mahieu)

### **Berichtgeving nieuwe bijdrage per januari 2024 sturen naar leden**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 4 december 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Melih-Can Eyiz)