

Evelien Deurloo

Van:
Verzonden: woensdag 6 december 2017 14:27
Aan: Evelien Deurloo
Onderwerp: RE: veiling Generaal Barberstraat 65 te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Q, complexaanduiding 5593-A, appartementsindex 34
Bijlagen: Notaris Veiling Generaal Barbestraat 65.pdf; Overzicht achterstand 20 februari 2018.xls; notulen_2017.pdf; notulen_6_nov_2017.pdf; GB20171106 Huishoudelijk reglement 09-06-2016 revisie 1.pdf . per

Beste mevrouw Deurloo,

In de bijlage de verklaring en bijlagen inzake de veiling van Generaal Barberstraat 65.

Indien u nog vragen heeft vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

*Werkzaam dagelijks van 08.30 – 16.00 uur
(Maandag t/m donderdag)*



Tinus van der Sijdestraat 24
5161 CD Sprang-Capelle
T: +31(0)416 34 99 10
F: +31(0)416 34 88 70
E: info@dehorstbv.nl
W: www.dehorstbv.nl

Van: Evelien Deurloo [<mailto:Evelien.Deurloo@vhnv.nl>]

Verzonden: donderdag 30 november 2017 16:53

Aan:

Onderwerp: veiling Generaal Barberstraat 65 te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Q, complexaanduiding 5593-A, appartementsindex 34

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij verwijs ik u naar het bijgevoegde brief (bijlage).

Met vriendelijke groet,

Van Heeswijk Notarissen N.V.
Evelien Deurloo
Notarisklerk



Weena 592
3012 CN Rotterdam



VvE Beheer & Vastgoed Management

Van Heeswijk Notarissen nv
Mevr. E. Deurloo
Postbus 1330
3000 BH Rotterdam

Prof. Lorentzweg 8
5144 NP Waalwijk
Tel : 0416-34 99 10
Fax: : 0416-34 88 70
Mob :
Anmamro:
K.v.K. : 17229847
www.dehorstbv.nl
info@dehorstbv.nl

Waalwijk, 6 december 2017

Betreft: uw ref. RvH/evd/78874
VvE: VvE Generaal Barberstraat 1 tot en met 117 te Tilburg.

Geachte mevrouw Deurloo,

Bijgaand doen wij de verklaring inzake de openbare verkoop, welke op 24 januari 2018 zal plaatsvinden, van het appartementsrecht Generaal Barberstraat 65, index A-018 te Tilburg, toekomen. Datum overdracht: 20 februari 2018.

De vereniging van Eigenaren heeft in haar algemene ledenvergadering van 10 april 2017 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periode bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van € 215,81 per maand. (Inclusief voorschot stookkosten € 61.65 per maand)

Met ingang van 1 maart 2018 zal de koper belast worden met deze bijdrage aan de vereniging. Wij verzoeken u de resterende dagen van de maand van overdracht te verrekenen tussen koper en verkoper. De bijdrage dient vooraf aangaande de betreffende maand te worden voldaan.

De debiteurenadministratie van VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper op 20 februari 2018 een achterstand toont van € 4109,43 (zie specificatie in de bijlage). Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening. Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening (Rabobank) t.n.v. vve Generaal Barberstraat te Tilburg.

Op 20 februari 2018 bedraagt de omvang van het reservefonds € 304.059,92. Het aandeel hierin voor het genoemde appartementsrecht bedraagt €
Zie onderstaande specificatie.

Reservefonds onderhoud algemeen	
App- A-018 - Barberstraat, Generaal 65	€ 423,09 (15/720 deel)
Reservefonds onderhoud woningen	
App- A-018 - Barberstraat, Generaal 65	€ 6448,90(15/660 deel)



VvE Beheer & Vastgoed Management

Onze administratiekosten zijnde € 211,75 (incl. € 36,75 BTW) verzoeken wij u te verrekenen bij koper en over te maken op bankrekeningnummer ten name van De Horst VvE beheer.

Met vriendelijke groet,

De Horst VvE Beheer B.V.

Bijlagen:

- Specificatie achterstand
- Notulen ALV april en november 2017
- Huishoudelijk reglement

VvE Generaal Barberstraat 1 tot en met 117 te Tilburg, gevestigd te Tilburg
 Boekjaar 2017 - Periode: 1 januari 2017 - 31 december 2017

Grootboekrek. 1100 - Debiteuren

Nr: 48 - Generaal Barberstraat 65 - Tilburg

<i>Datum</i>	<i>Ref.boekstuk</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Debet</i>	<i>Credit</i>
27-03-2017	Factuur-249	Stookafrekening 2016	928,57	
01-05-2017	Factuur-358	VvE-bijdrage mei-2017	215,81	
11-05-2017	Memoriaal-13	Van Arkel rente 14195919/MO	92,76	
01-06-2017	Factuur-412	VvE-bijdrage jun-2017	215,81	
01-07-2017	Factuur-468	VvE-bijdrage jul-2017	215,81	
01-08-2017	Factuur-523	VvE-bijdrage aug-2017	215,81	
01-09-2017	Factuur-576	VvE-bijdrage sep-2017	215,81	
01-10-2017	Factuur-631	VvE-bijdrage okt-2017	215,81	
01-11-2017	Factuur-684	VvE-bijdrage nov-2017	215,81	
01-12-2017	Factuur-737	VvE-bijdrage dec-2017	215,81	
1-1-2018		VvE-bijdrage jan-2018	215,81	
1-2-2018		VvE-bijdrage febr-2018	215,81	
1-2-2018		stookafrekening 2017 (geschat)	930,00	
	Saldo		4.109,43	0,00

Afdruk d.d. 6 december 2017

Selectieperiode: 1 januari 2017 - 31 december 2017

Notulen

VvE Generaal Barberstraat 1 t/m 117, gevestigd te Tilburg (66514)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 10 april 2017, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 720; aantal stemmen vertegenwoordigd: 437 (60,69 procent)

1. Opening

Benoemen voorzitter van de vergadering

De vertegenwoordiger van bestuurder MVGM VvE Management, opent de vergadering en
heet de aanwezigen welkom. Met algemene stemmen wordt benoemd tot voorzitter van
de vergadering.

Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

Er zijn voldoende stemmen aanwezig en/of vertegenwoordigd, zodat rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Vaststellen agenda

Met algemene stemmen wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

haalt aan dat conform splitsingsakte artikel 36.1 alle besluiten dienen te worden genomen
met de volstrekte meerderheid, 361 stemmen, der uitgebrachte stemmen.

2. Mededelingen & ingekomen stukken

Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken

geeft aan dat er naast een aantal verkregen volmachten tevens een ingekomen stuk is van
de commissie leden. Ze geeft het woord aan

geeft aan dat de service vanuit MVGM is afgenomen en hierdoor niet naar wens is
volgens de commissieleden. Hij gaat verder door aan te geven hierdoor offertes bij drie verschillende partijen
te hebben opgevraagd. Met alle partijen heeft hij gesprekken gevoerd hieruit is de firma de Horst uit Waalwijk
als beste naar voren gekomen, dit met name de kleinschaligheid van firma De Horst en het persoonlijk contact.
Tevens zal er eens per jaar een bouwkundige inspectie zal plaats vinden door een bouwkundige vanuit de
bewuste firma en als laatste maar niet onbelangrijk zijn ze prijstechnisch aantrekkelijker ten opzichte van

MVGM.

_____ brengt het afsluiten van de beheerovereenkomst bij de firma De Horst bv in stemming.

De vergadering besluit unaniem het beheer onder te brengen bij de firma De Horst.

De vergadering besluit het beheer per 1 augustus te beëindigen bij MVGM Vastgoedmanagement.

3. Notulen vergadering van eigenaars d.d. 2 mei 2016

Bespreken en vaststellen van de notulen

De notulen van de vergadering worden doorgenomen en met algemene stemmen goedgekeurd.

Ondertekenen van de notulen door de vergadervoorzitter

De notulen worden na goedkeuring van de vergadering ondertekend door de vergadervoorzitter.

4. Jaarrekening 2016 en het financiële verslag (zie bijlage)

Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de jaarstukken gecontroleerd en heeft hier uitvoerig contact over gehad met MVGM Vastgoedmanagement na enkele wijzigingen is de kascommissie akkoord met de financiële stukken. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren en de bestuurder decharge te verlenen.

Vaststellen jaarrekening/vaststellen cijfers

De jaarrekening(en) 2016 wordt met algemene stemmen goedgekeurd.

Ondertekenen van de jaarrekening door de aanwezige bestuurder(s)

De jaarrekening wordt na goedkeuring van de vergadering ondertekend door de aanwezige bestuurder(s).

Decharge bestuur(der)

De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen.

Besluit exploitatieresultaat

Conform akte artikel 18.4 van splitsing dient het exploitatieresultaat overschotten van het afgelopen boekjaar naar het reservefonds worden overgeboekt. De vergadering besluit het exploitatieresultaat (€2.682) te verrekenen met het reservefonds.

_____ vraag verduidelijking debiteuren.

_____ geeft aan dat er een tweetal grote deurwaarderszaken actief zijn. Ze gaat verder door toe te lichten dat één hiervan behoorlijk aan het inlopen is en de andere heeft recentelijk een betalingsregeling met de deurwaarder getroffen.

_____ vraagt verduidelijking over de post onderhoud algemeen aangezien deze hoger dan begroot.

_____ antwoordt dit op te zullen nemen in de notulen.

Noot bestuurder: _____ er is een factuur betaald aan de firma Bastianen voor een bedrag van € 703,80, een factuur van de firma Van Gerwen ad. € 331,67 voor het _____ verhelpen van een defect aan de algemene entree deur. Verder zijn er meerder kleine facturen ten behoeve van onderhoud voldaan.

_____ merkt op dat de omschrijving van de uitgaven op pagina 6 ten laste van het reservefonds zijn weggefallen.

_____ antwoordt dat deze bedragen straks tevens terug komen in de MJOP.

5. Aanpassen begroting 2017 conform verdeling verdeelsleutel splitsingsakte

Bespreken en vaststellen begroting 2017 met bijbehorende maandelijkse bijdrage

_____ neemt de begroting 2017 (totaal € 84.585,-) door met de vergadering.

ligt toe dat MVGM een SKW (Samen Kwaliteit Waarborgen) gecertificeerd bedrijf is welke verplicht de splitsingsakte dient na te leven. Conform splitsingsakte artikel 23 lid 4.3 dienen de appartementsrechten A 45 tot en met A 59 de kosten welke ten behoeve van de gemeenschappelijke zaken welke rechtstreeks toebehoren bij die appartementsrechten worden gemaakt, elk voor 1/15 de gedeelte door de betreffende eigenaren te worden voldaan. Hiertoe hebben we apart reservefonds gecreëerd, zoals te zien is in de bijlage. Er zijn nu drie reservefondsen, namelijk;

Reservefonds complex

Reservefonds woningen

Reservefonds garages.

Hoe we tot de verdeling zijn gekomen van de startkapitalen is terug te vinden in de bijlage; Aandeel reservefonds 2016. In het gele vak is terug te vinden hoe de gelden vanuit het reservefonds op 1-12-2016 zijn verdeeld over de verschillende appartementsrechten. Aan de hand van die uitkomsten is in het groene vak de verdeling gemaakt over de drie "nieuwe" reservefondsen. Zo starten de reservefondsen met;

Reservefonds algemeen € 10.000,-

Reservefonds woningen € 260.000,-

Reservefonds garages € 14.400,-

In de financiële stukken heeft een kleine wijziging plaats gevonden omdat conform artikel 17 sub. H de kosten van service, conform de huurwetgeving, dienen te geschieden.

De vergadering keurt de begroting 2017 met algemene stemmen goed met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2017.

merkt op dat ze al 35 jaar een bijdrage betaald ten behoeve van de garage en er nog nooit onderhoud aan de garages is uitgevoerd.

beaamt dit naar aanleiding van het genomen besluit in de vergadering in het jaar 2016.

Er ontstaat een discussie aangaande de garagedeuren.

De vergadering besluit € 3.500 vanuit reservefonds complex naar het reservefonds garages over te hevelen om zo de aanschaf van de garagedeuren te kunnen bekostigen.

geeft aan dat dit niet conform akte is daar de reserve middels aandeel zijn terug verrekend en opnieuw zijn verdeeld over de drie reservefondsen.

brengt het overhevelen van de gelden in stemming met daarbij de kanttekening dat dit niet conform akte is.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het overhevelen van de € 3.500 vanuit het reservefonds complex naar het reservefonds garages.

6. Onderhoud complex

- Bespreken meerjaren onderhoudsprognose (MJOP)

Het geprognosticeerde onderhoud voor het jaar 2017 wordt besproken.

Schilderwerkzaamheden

geeft aan dat er groot onderhoud aan het schilderwerk staat gepland. Hiervoor zijn de nodige offertes aangevraagd. Waarmee rekening is gehouden met een kleurwijziging.

haakt hierop in door aan te geven langs de deuren te zijn gegaan met verschillende kleurvoorstellen hierbij heeft de meerderheid voor antraciet met wit gekozen.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de gewijzigde kleurstelling; antraciet en wit.

stelt voor op basis van deze kleurstelling de offerte van de fa van Amelsvoort verder uit te laten werken. De fa Van Amelsvoort is de voordeligste aanbieder in deze. adviseert alle

genoemde werkzaamheden in de meerjaren prognose uit te voeren. De offertes zijn opgevraagd bij de fa Rendon, de fa Biltz en de van Amelsvoort. Tevens is er een offerte aangevraagd bij de fa. Ghering. Deze laatste offerte was echter niet compleet, niet alle werkzaamheden waren daarin opgenomen.

merkt op het niet noodzakelijk te vinden om de vloercoating te laten uitvoeren. Hij wil dit graag eerst door de bouwkundige van de nieuw aangestelde bestuurder laten controleren.

antwoordt dat dit de beschermende laag is welke ervoor zorgt dat hemelwater niet in het

beton kan dringen en voorkomt hiermee betonrot, hierdoor is tijdige vervanging noodzakelijk. Hij gaat verder dat de coating eveneens een decoratief aspect heeft, maar dit van minder belang is dan de bescherming van het beton.

Besluit: De vergadering besluit unaniem het coaten van de vloer uit te stellen en nog niet uit te voeren.

Het voorstel tot het schilderen van al het houtwerk van de woningen en entreedeuren alle zijdes in nieuwe kleurstelling wordt unaniem aanvaardt door de vergadering. De vergadering besluit daarbij de betonnen delen van het gebouw (diktekanten, galerijplafonds en draagconstructie) eveneens in een nieuwe kleurstelling te schilderen.

De kosten zijn begroot op € 132.000,00 inclusief btw alsmede stelposten van totaal € 8.500,00 voor het herstellen van diverse betonnen delen en herstellen houtrot. Stelposten worden alleen aangewend indien dit noodzakelijk blijkt (in het werk te controleren). De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

De heer [naam] vraagt of dat er ook een bedrag is opgenomen ten behoeve van houtrot herstel. De heer [naam] beaamt dit.

De heer [naam] merkt op dat hij heeft geconstateerd dat er over vier jaar een tekort zal ontstaan in het reservefonds gezien de opgenomen kosten en de inkomsten.

De heer [naam] antwoordt dat het een keuze is van de leden om de maandelijkse bijdrage aan te houden en hiermee ook de dotaties.

De heer [naam] haakt hierop in dat er eens in het jaar door een bouwkundige vanuit de nieuwe beheerder zal worden gekeken naar de opgenomen werkzaamheden en de hierbij behorende uitgave.

De heer [naam] concludeert dat er kritisch dient te worden gekeken naar de opgenomen werkzaamheden.

De heer [naam] vraagt of bij de werkzaamheden de controle van de balkonbalustrade is opgenomen.

De heer [naam] antwoordt dat de windschermen aan de galerijzijde zijn opgenomen maar geen controle aan de balustrade, indien men hier gebreken aan heeft dient men dit afzonderlijk te melden.

Het aanbrengen van een nieuwe intercom installatie

De heer [naam] geeft aan een offerte van de fa van Gerwen ad € 7.139,00 inclusief btw te hebben ontvangen voor het plaatsen van een nieuwe intercominstallatie.

Meerprijzen voor videofoon:

Voorstel van Gerwen inzake videofoon ad € 18.271,00 inclusief btw (exclusief bedrukkers bij voordeur woning)

Voorstel Elkatek inzake videofoon ad € 19.272,00 inclusief btw. (inclusief nieuwe bedrukkers bij voordeur woning)

De heer [naam] brengt het vervangen van de intercominstallatie in stemming door de fa Van Gerwen ad. € 7.139,00 inclusief btw.

De vergadering besluit dit punt dit jaar niet uit te voeren en te combineren met het renoveren van de entree wat de commissie voornemens is.

Aanbrengen nieuwe kogelafsluiters met keerklep in de woning:

De heer [naam] geeft aan een offerte te hebben van de Fa vd Erve ad. € 4.662,00 voor het aanbrengen van de nieuwe kogelafsluiters met keerklep in de woningen. Hij licht toe dat een keerklep het terugstromen van water in de hoofdleidingen in het complex voorkomt, wat vooral van belang is in het kader van legionella voorkoming.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het vervangen van de stopkranen, welke zijn uitgevoerd met een keerklep, op de waterleiding in 44 woningendoor door de fa van Erve voor een totaal bedrag van € 4.662,00 inclusief btw..

Vervangen afsluiters vanaf hoofdmeter water, in bergingsgangen

De heer [naam] brengt eveneens het aanbrengen van de strangafsluiters van het water in de bergingsgangen en de hydrofoor ruimte ter sprake. Deze zijn eveneens oud en niet voorzien van een keerklep.

De vergadering besluit hiervoor eveneens opdracht te verstrekken en verleent hiervoor een mandaat ad € 7.500,00. Hiervoor zal een aanvullende offerte worden opgevraagd bij vd Erve.

Aanbrengen ontluichters op de CV leiding:

De vergadering besluit unaniem opdracht te geven voor het aanbrengen van een automatische ontluichter in de CV ruimte voor een bedrag van € 5.000,00.

De ontluichters op de strangen kosten € 8.712,00 inclusief btw. Hiertoe zal nog in overleg met de nieuwe bestuurder worden bekeken wat het beste gedaan kan worden.

Vervangen strangafsluiters van de CV leidingen in bergingsgangen en garages links alsmede rechts in bergingen (woonkamerzijde).

stelt voor om de overige afsluiters op de verwarmingsleiding te vervangen. Dit betreft alle afsluiters in de beringen (woonkamerzijde) en de garages aan de linkerzijde. De kosten zijn begroot op € 9.862,00 op basis van de offerte van de fa Erveco.

De vergadering besluit dit door te schuiven naar de volgende vergadering.

Het vervangen van de garagedeuren ad € 17.500,00 te betalen vanuit het reservefonds garages.

De vergadering besluit unaniem tot het vervangen van de garagedeuren conform de overlegde offerte in de kleurstelling antraciet.

- Overige onderhoudszaken
- Er zijn geen overige onderhoudszaken te bespreken.

7. VerkiezingenBenoemen technische commissie

Met algemene stemmen besluit de vergadering een technische commissie (TC) te benoemen.

worden herbenoemd tot lid van de TC. De vergadering mandateert de TC besluiten te nemen over spoedeisende onderhoudszaken, in overleg met de bestuurder, tot het bedrag van € 2.000,- (voor zover de reserve van de VvE toereikend is).

Benoemen kascommissie

Met algemene stemmen besluit de vergadering een kascommissie (KC) te benoemen. wordt herbenoemd tot lid van de KC.

8. Verzekeringen

Het verzekerde bedrag dat op de opstalpolis van Raetsheren van Orden vermeld staat is momenteel € 6.585.100,00. Dit bedrag moet gelijk zijn aan de herbouwwaarde van het pand. De VvE is zelf verantwoordelijk voor een juiste opgave van de herbouwwaarde. De vergadering verwacht dat de huidige verzekerde som voldoende is. De verzekerde som van het pand is in het jaar 2014 door de firma HDS vast gesteld en geeft garantie tegen onderverzekering tot 01-12-2020, mits jaarlijks geïndexeerd.

geeft aan dat naar aanleiding van aangevraagde offertes door MVGM Vastgoedmanagement in overleg met de commissieleden de verzekeringspolis per 1 januari 2017 is overgeheveld van Meeús Assurantiën naar Raetsheren van Orden middels de centrale inkoop van MVGM.

Ten aanzien van verbouwingen en verbeteringen in het appartement (inbouwkeuken, sanitair, vaste parketvloer) wordt de vereniging hierbij geïnformeerd dat het risico bestaat dat bij schade te weinig wordt uitgekeerd. Het is daarom aan te bevelen dat de individuele eigenaar deze zaken zelf extra bijverzekerd.

vraagt wat de reactie van de verzekeraar was aangaande brand door toedoen van een bewoner.

antwoordt dat hiertoe een aparte appartementsclausule dient te worden opgenomen. Aangezien een opstalverzekering schade door eigen schuld niet uitkeert.

Noot bestuurder: er is een appartementsclausule opgenomen in de polis welke het bovengenoemde dekt. Deze clausule is overlegd met de commissieleden.

9. Het mandateren van MVGM VvE Management om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling

Met algemene stemmen wordt het volgende incassomandaat ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling goedgekeurd:

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. De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd om een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. 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 dat in alle gevallen, waarin de bestuurder/beheerder een vordering ter incassering uit handen geeft, de daaraan verbonden gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. Het begeleiden van incassoprocedures, waaronder het bijwonen van rechtszaken en dergelijke, wordt door de bestuurder/beheerder per gewerkt uur in rekening gebracht. Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom. De bestuurder/beheerder zal zich tot het uiterste inspannen om de kosten te verhalen op het desbetreffende lid. Echter, in voorkomende gevallen kunnen additionele incassokosten ten laste van de Vereniging van Eigenaars komen.

10. Rondvraag

..... merkt op dat er op dinsdag containers worden gelegegd en verzoekt eigenaren deze tijdig binnen te halen om zwevers te voorkomen.

..... wil r..... bedanken voor zijn werkzaamheden in de bergingen en wil hem namens de vereniging bedanken.
Onder applaus wordt hij bedankt.

11. Sluiting

..... sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....



Besluitenlijst

VvE Generaal Barberstraat 1 t/m 117, gevestigd te Tilburg (66514)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 10 april 2017, aanvang 19:30 uur.

2. Mededelingen & ingekomen stukken

- 2.1 Het beheer per 1 augustus beëindigen bij MVGM Vastgoedmanagement en onderbrengen bij de firma De Horst bv.

3. Notulen vergadering van eigenaars d.d. 2 mei 2016

- 3.1 De notulen van de vergadering zijn met algemene stemmen goedgekeurd.

4. Jaarrekening 2016 en het financiële verslag (zie bijlage)

- 4.1 De jaarrekening 2016 zijn met algemene stemmen goedgekeurd.
Het bestuur is door de vergadering gedechargeerd.
De vergadering heeft besloten het exploitatieresultaat (€2.682) te verrekenen met het reservefonds.

5. Aanpassen begroting 2017 conform verdeling verdeelsleutel splitsingsakte

- 5.1 De begroting 2017 met bijbehorende maandelijkse bijdrage is met algemene stemmen goedgekeurd.

- 5.2 Het bedrag van € 3.500 vanuit het reservefonds complex naar het reservefonds garages overhevelen.

6. Onderhoud complex

- 6.1 De meerjaren onderhoudsprognoses 2017 zijn goedgekeurd.

7. Verkiezingen

- 7.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering een TC te herbenoemen ____
wordt benoemd tot lid van de TC. De vergadering mandateert de
TC besluiten te nemen over
spoedeisende onderhoudszaken, in overleg met de bestuurder, tot het bedrag van € 2.000,- inclusief
btw (zover de reserve van de VvE toereikend is).
De vergadering besluit een kascommissie te benoemen. _____ wordt benoemd tot lid van
de kascommissie.

8. Verzekeringen

- 8.1 De vergadering besluit de huidige collectieve opstal- en aansprakelijkheids- verzekering bij Raetsheren van Orden tegen een herbouwwaarde van € 6.585.100,00 te handhaven.

9. Het mandateren van MVGM VvE Management om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling

- 9.1 Het incassomandaat ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling is door de vergadering goedgekeurd.

Actiepuntenlijst

VvE Generaal Barberstraat 1 t/m 117, gevestigd te Tilburg (66514)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 10 april 2017, aanvang 19:30 uur.

De strangafsluiters van het water in de bergingsgangen en de hydrofoorroimte laten voorzien van een keerklep door de firma Van Erve ad. € 7.500,00.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 mei 2017

Behandeld door: (medewerker kantoor)

Opdracht verstrekken aan de firma Van Erve het vervangen van de stopkranen, welke zijn uitgevoerd met een keerklep, op de waterleiding in 44 woningen voor een totaal bedrag van € 4.662,00 inclusief btw.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 mei 2017

Behandeld door: (medewerker kantoor)

Opdracht verstrekken tot het buitenschilderwerk aan de firma Van Amelsvoort voor een totaalbedrag van € 132.000,00 en € 8.500 euro.

Het voorstel tot het schilderen van al het houtwerk van de woningen en entreedeuren alle zijdes in nieuwe kleurstelling wordt unaniem aanvaardt door de vergadering. De vergadering besluit daarbij de betonnen delen van het gebouw (diktekanten, galerijplafonds en draagconstructie) eveneens in een nieuwe kleurstelling te schilderen.

De kosten zijn begroot op € 132.000,00 inclusief btw alsmede stelposten van totaal € 8.500,00 voor het herstellen van diverse betonnen delen en herstellen houtrot. Stelposten worden alleen aangewend indien dit noodzakelijk blijkt (in het werk te controleren). De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 mei 2017

Behandeld door: (medewerker kantoor)

Het vervangen van de intercominstallatie door de fa Van Gerwen ad. € 7.139,00 inclusief btw doorschuiven op je MJOP.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 3 juli 2017

Behandeld door: (medewerker kantoor)

Het vervangen van de garagedeuren ad € 17.500,00 te betalen vanuit het reservefonds garages in de kleurstelling antraciet.

Status: Vastgelegd

Notulen

VvE Generaal Barberstraat 1 tot en met 117 te Tilburg, gevestigd te Tilburg

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 6 november 2017, aanvang 20:00 uur,

Totaal aantal stemmen: 720; aantal stemmen vertegenwoordigd: 309 (42,92 procent)

Aanwezig

1. Opening

van De Horst VvE Beheer heet iedereen welkom op de vergadering. De Horst VvE Beheer is per 1 augustus de nieuwe beheerder van VvE Generaal Barberstraat 1 t/m 117. De Horst is een kleine beheerder met een 40-tal vve's in de regio. Er zijn een vijftal medewerkers:

- administratief medewerkster
- account manager
- account manager, eigenaar/directeur
- Bouwkundig adviseur
- Extern adviseur, projectmatig

De Horst is 24/7 bereikbaar voor calamiteiten via het telefoonnummer 0416-349910. Persoonlijk contact hebben wij hoog in het vaandel, er vind ook 2/3 x per jaar overleg plaats met het bestuur. Onze medewerkers kennen uw VvE.

vraagt akkoord aan de vergadering om als voorzitter op te treden.

Het quorum wordt vastgesteld op 309 stemmen, dit is niet voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen. Er zal dus een tweede ledenvergadering belegd worden binnen 2 tot 6 weken.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen & ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

Er is geconstateerd dat veel eigenaren wijzigingen en/of aanpassingen hebben aangebracht aan het gebouw. Dit is ten strengste verboden. De bedoeling is nu wel te gaan handhaven. Na deze mededeling komen veel

reacties uit de ledenvergadering over alle zaken die eigenhandig aangepast zijn. Het bestuur heeft hier mensen wel op aangesproken maar heeft hierin geen enkele ruggensteun gehad van de beheerder MVGM. Er zal nu een nauwe samenwerking zijn met de beheerder om zaken te gaan handhaven. We starten met het opvragen van de gebruikersverklaringen aan eigenaren die hun woningen verhuren.

De bouwkundig adviseur zal regelmatig op het complex zijn i.v.m. het updaten van het Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP)
In het plan worden alle bouwkundige zaken in kaart gebracht en wordt er een prognose gemaakt voor de komende 30 jaar van te verwachte onkosten. Op basis hiervan wordt de jaarlijkse reservering groot-onderhoud bepaald. Per 1 januari 2018 is het wettelijk verplicht om 0,5 % van de herbouwwaarde jaarlijks te reserveren tenzij men een actueel MJOP heeft ter onderbouwing van de reservering.

De voorzitter gaat stoppen als bestuurslid. De voorzitter dankt hem voor alle tijd en energie die hij heeft gestoken in het besturen van de VvE.
Nieuwe kandidaten mogen zich aanmelden.

3. Notulen vergadering van eigenaars d.d. 10 april 2017

De notulen worden doorgenomen en ongewijzigd vastgesteld.

4. Huishoudelijk reglement

Ook hierin stellen we vast dat het handhaven van het Huishoudelijk reglement de grootste uitdaging is. Het bestuur meent echter met dit nieuwe Huishoudelijk reglement een goed document in handen te hebben om te kunnen gaan handhaven. Ook hierin zal het bestuur nauw samen werken met de beheerder.

Enkele wijzigingen: art. 2-8 "niets" buitenzijde balkon.
art 5.7 "indien aanwezig" weglaten.
art 5.8 "gedeeltelijk" weglaten.

Er wordt nog een vraag gesteld wat te doen bij geluidsoverlast. Belangrijk hierbij is om in gesprek te blijven met uw medebewoners en samen tot goede afspraken te komen. Het ervaren van geluidsoverlast is zeer persoonlijk en subjectief.

5. Onderhoud complex

In het voorjaar van 2018 zal zowel de achterzijde als de voorzijde van het complex worden geschilderd. De kleur wit blijft wit en de kleur geel/groen wordt lichtgrijs. De voordeuren en de betonnen pilaren worden donkergrijs. De garagedeuren worden vervangen.

De woning van nr. 33 wordt proefgeschilderd evenals 1 garagedeur.

Er komt een opmerking dat de glazenwasser het houtwerk niet mee reinigt met de glasbewassing. De beheerder zal dit navragen.

Vervangen verlichting door LED. Het bestuur zou graag alle armaturen vervangen door LED verlichting.

De voorzitter komt langs met div. soorten lampen zodat men een keuze kan maken. Het bestuur vraagt een mandaat van € 9.000,- voor vervanging van de huidige armaturen.

6. Het mandateren van De Horst VvE Beheer om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling

De vergadering verleent mandaat aan de beheerder om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betalingen.

7. Rondvraag

De verlichting boven de voordeuren is niet bij ieder voordeur aanwezig. Kan hier iets aan gedaan worden? Hier is bij de bouw van het complex voor gekozen er zitten geen aansluitingen om meer verlichting te kunnen plaatsen. De voorzitter zal navragen wat de kosten zijn voor eventueel extra verlichting cq aansluitingen.

Vragen aan de gemeente iets te doen aan de achterkant van het complex. De voorzitter is hier reeds mee bezig en in gesprek met de gemeente en politie. Er is sprake van drugsoverlast, de politie rijdt 2x per week rond. Het is belangrijk dat bewoners ook zelf melding doen bij de politie.

Elektriciteit in de berging. Sommige bewoners hebben elektriciteit in de berging, deze aansluitingen zijn vanuit een woning en de bewoners betalen deze zelf. De vraag komt of het mogelijk is in de berging een aansluiting te krijgen i.v.m. het opladen van elektrische fiets. Het bestuur gaat dit onderzoeken.

Er komen klachten over de schoonmaak. Er wordt 2x per jaar met de hogedrukspuit schoongemaakt, hierna vindt direct de glasbewassing plaats. Indien er klachten zijn graag direct melden bij de beheerder, zij kunnen dat contact opnemen met het schoonmaakbedrijf. Het werkschema hangt op het bord in de hal.

Is er asbest aanwezig in het complex? Waarschijnlijk is dit wel het geval. de overheid is momenteel bezig met wetgeving hierover. Vanaf het jaar 2025 zullen dan alle gebouwen asbest vrij moeten zijn of gaan worden. De Horst volgt deze ontwikkeling nauwlettend en zal erop toezien dat hier dan voldoende middelen voor gereserveerd worden.

Het plaatsen van de keerkleppen en vervangen van de stopkranen is nog niet uitgevoerd. (ALV April 2017)

8. Sluiting

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....



**HUISHOUELIJK REGLEMENT
VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS
GENERAAL BARBERSTRAAT
1 T/M 117 TE TILBURG**

Vastgesteld in de ledenvergadering van 06-11-2017

1. Inleidende bepalingen
2. Gemeenschappelijke gedeelten
3. Veiligheid
4. Lift
5. Prive gedeelten
6. Geluidshinder
7. Vloeren
8. Datacommunicatie
9. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht
10. Algemeen ledenvergadering
11. Kascommissie
12. Betalingsverzuim
13. Ingangsdatum, bekendmaking

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
5. De bepalingen van de Reglement hebben ten doel, de goede verstandhouding tussen de eigenaren en gebruikers onderling, de orde en netheid in de gebouwen en op de terreinen, de staat van onderhoud daarvan en de zich daarop bevindende installaties, te bevorderen en het gebruiksgenot en leef- en woonbaarheid en het aanzien van de appartementen en/of garages en/of de gemeenschappelijke ruimten, in stand te houden en waar mogelijk te verhogen.

Gebruiksvoorschriften

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is iedere eigenaar en gebruiker, evenals zijn huisgenote, verboden op enigerlei wijze last of hinder te veroorzaken aan (een) andere eigena(a)r(-en) of gebruiker(s).
2. De gemeenschappelijke hallen, trappen, trappenhuisen, bergingsgangen en –hallen, galerijen en lift dienen uitsluitend voor het betreden en verlaten van de appartementen, individuele ruimten en lift. Het is kinderen niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten als speelplaats, in de meeste ruime zin des woords, te gebruiken.
3. Het is elk onbevoegde verboden het dak en overige ruimtes welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn te betreden.
4. De gemeenschappelijke ruimten dienen ten alle tijden schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiels, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke. Rijwielen en dergelijke zullen slechts via de deuren die van buitenaf rechtstreeks toegang geven tot de bergingsgangen en-hallen en via de bergingsgangen en –hallen naar de betreffende bergingen worden gebracht en omgekeerd.
5. Eigenaars onthouden zich van het bevuilden of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen buiten het daarvoor bestemde notificatiebord in de gemeenschappelijke toegangshal.. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt na 24 uur door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is.

Kosten die hier aan verbonden zijn worden verhaald op de eigenaar.

6. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt in het gebouw (indien mogelijk). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
7. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden op de door gemeente te bepalen wijze. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden. Vuilcontainers dienen binnen 24 uur na leging van de openbare weg weggehaald worden.
8. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, Vlaggen reclame- aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Nationale vlaggen mogen slechts worden uitgestoken vanaf de balkons op daartoe geeigende dagen en mogen geenszins het uitzicht van andere appartementen hinderen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan.
9. Het is niet toegestaan reclamefolders, kranten en andere papieren, op het behoud waarvan door een eigenaar of gebruiker geen prijs wordt gesteld op de brievenboxen of elders in een gemeenschappelijke ruimte te laten liggen.
10. Het is verboden te roken in de gesloten gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 3. Veiligheid

1. Iedere eigenaar is gehouden ramen en deuren steeds afgesloten te doen zijn en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

Artikel 4. Lift

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten. Ingeval van verhuizingen is het niet

toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.

2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.

Artikel 5. Privé gedeelten

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over ingebruikgeving of verhuur van een privé-gedeelte. De huurdersverklaring als bedoeld in het modelreglement dient voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dient door de eigenaar onverwijld aan het bestuur te worden overhandigd.
2. Commerciële exploitatie van een berging/garage of appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
4. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote Hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
5. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
6. Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten. In de privé gedeeltes en\ op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.
7. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken (indien aanwezig).
8. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het hebben of houden van duiven, konijnen, bijen of kippen is niet toegestaan. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking. De eigenaar kan gedurende vier weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nader voorwaarden te verbinden.

Artikel 6. Geluidshinder

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en

feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

Artikel 7. Vloeren

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.

Artikel 8. Datacommunicatie

1. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaars.
2. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek in te laten stellen door een deskundige.
3. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

Artikel 9. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 van dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. De vergadering stelt het bedrag der boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van dit reglement. Tot een max van 1000 euro.
3. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete tot het maximum van het krachtens het vorige lid door de vergadering bepaalde boetebedrag.
4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

Beheer en administratie

Artikel 10. Algemene ledenvergadering

1. Vergaderingen zullen niet voor 10:00 en na 21:00 aanvangen en zullen plaatsvinden op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.
3. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 - Schriftelijk met stembiljetten op naam;
 - Per handopsteking;
4. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd. Indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het handelsregister dan niet ouder is dan 6 maanden en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon.

Artikel 10. Kascommissie

1. De vergadering kan een kascommissie benoemen bestaande uit tenminste een persoon die geen deel van het bestuur uitmaakt en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE is belast.
2. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.
3. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de VvE en beoordeelt de jaarlijks de concept begroting en exploitatierekening van de VvE. Voordat de vergadering daarover stemt brengt de kascommissie schriftelijk verslag omtrent haar bevindingen uit aan de vergadering.

4. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE op eerste verzoek ter beschikking te stellen.

Artikel 11. Betalingsverzuim

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuurde betreffende eigenaar schriftelijk aanmanen en alsnog een termijn verlenen van 8 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen. Het bestuur is alsdan gerechtigd een bedrag aan administratiekosten van ten hoogste € 30,- of een ander door de vergadering te bepalen bedrag per verschuldigde (termijn-)betaling in rekening te brengen in aanvulling op het verschuldigde bedrag.
2. Indien de betreffende eigenaar na 20 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

Artikel 12. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars van 06-11-2017

Namens het Bestuur