

Notulen

Vereniging van Eigenaars Breestraat 165, 2311 CP Leiden, gevestigd te Leiden

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 25 juni 2020, aanvang 15:00 uur.

1. Opening

De heer Slierendrecht opent om 15:00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de heer Slierendrecht de vergadering voorziet.

2. Vaststellen quorum

De voorzitter merkt op dat 1.000 van de 1.000 stemmen in persoon dan wel bij volmacht aanwezig zijn. Ten aanzien van alle agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Vaststellen agenda

De vergadering heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van de agenda waardoor de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

4. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen en/of ingekomen stukken.

5. Notulen van de vorige Algemene Ledenvergadering 22 oktober 2019(zie bijlage)

De voorzitter neemt de notulen van de vorige ledenvergadering pagina per pagina met de leden door. De leden worden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke en / of tekstuele opmerkingen. De vergadering heeft geen opmerkingen ten aanzien van de notulen zodat deze ongewijzigd worden vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2019 (zie bijlage)

De heer Slierendrecht geeft een toelichting op de jaarstukken 2019 en behandelt de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het vorige boekjaar en de begroting.

Nadat alle vragen zijn beantwoord, besluit de vergadering om a) de jaarstukken vast te stellen, b) het exploitatieresultaat te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en c) het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2019.

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

- bespreken en besluitvorming meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De heer Slierendrecht merkt op dat de VvE een MJOP heeft maar dat de reserveringen afwijken van het MJOP. De vergadering stelt dat zij meerdere MJOP's in het verleden hebben gehad en de reserveringen vaak hoog waren. De vergadering besluit om de reserveringen niet aan te passen.

- bespreken werkzaamheden Breestraat 167

De heer Chambers legt uit dat de werkzaamheden met de huidige beperkingen er ongelukkig zijn uitgevallen. De heer Chambers is van mening dat communicatie vanuit de burens anders had moeten verlopen. De heer Slierendrecht excuseert de VvE vanuit zijn positie als beheerder van de Breestraat 167. De heer Slierendrecht legt uit dat het bekend was dat deze werkzaamheden zouden aanvangen maar dat dit niet direct is gecommuniceerd richting beheerder. De heer Slierendrecht zal zorgdragen dat toekomstige werkzaamheden met elkaar overlegd zullen worden.

- bespreken en besluitvorming aanpassing splitsingsakte en aankoop gang

De heer Chambers legt uit dat in een vorige vergadering reeds besproken is dat hij een gedeelte van de algemene ruimte wenst toe te voegen aan zijn woning. In de praktijk maakt geen enkele persoon gebruik van deze ruimte en stelt voor dat hij een aantal m2 toevoegt aan zijn woning in ruil voor werkzaamheden aan de algemene delen van de VvE. De vergadering bespreekt het voorgestelde en besluit vervolgens om de heer Chambers akkoord te geven voor deze wijziging mits de notariskosten voor eigen rekening komen en de werkzaamheden zoals voorgesteld op korte termijn worden uitgevoerd.

- lekkage vanaf dak/badkamer

De heer O'Reilly merkt op dat hij recent is aangesproken door medewerkers van de winkelruimte dat er lekkage zou zijn vanaf zijn badkamer. De heer O'Reilly heeft de communicatie van de winkelruimte als vervelend ervaren daar zij direct actie eisten en er over kosten gesproken werd zonder dat er duidelijk was waar de lekkage vandaan kwam. De heer Slierendrecht geeft aan dat hij ook contact heeft gehad met de winkelruimte en dat bleek dat de lekkage afkomstig was vanaf het dak bij de Breestraat 167 (verstopte HWA).

- lekkage tussen 163/165

De heer Chambers heeft een lekkage opgemerkt vanaf de Breestraat 163, de heer Chambers zal een en ander in de gaten houden en eventueel overleggen met de heer Slierendrecht.

- lekkage trappenhuis/entree 165/167 zelf opgelost

De heer Chambers heeft een lekkage opgemerkt nabij de entree/trappenhuis en heeft deze zelf opgelost. De vergadering dankt hem voor deze actie.

- fietsenberging en toegang eigenaren Breestraat 167

De heer Chambers vraagt of de eigenaren van Breestraat 167 conform de splitsingsakte toegang hebben tot de fietsenberging. De heer Slierendrecht zal dit checken en in een naschrift opnemen.

Naschrift: de eigenaren van Breestraat 167 mogen gebruik maken van de fietsenberging conform artikel 16 in de splitsingsakte van de VvE Breestraat 167 (erfdienstbaarheid).

- rookmelders

De heer Chambers merkt op dat de batterijen van de rookmelders in de algemene ruimten zijn vervangen.

8. Vaststellen begroting 2021 (zie bijlage)

De heer Slierendrecht behandelt de voorliggende begroting 2021. Hij geeft een toelichting op de diverse posten in de begroting. Nadat enkele vragen zijn beantwoord, wordt de voorliggende begroting niet vastgesteld, de vergadering besluit om de begroting 2021 gelijk te houden aan de begroting 2020.

9. Vaststellen incassoprocedure

De heer Slierendrecht geeft een toelichting op de incassoprocedure. De incassoprocedure (zoals voorgaand jaar vastgesteld) wordt herbekrachtigd.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

De heer Chambers wordt benoemd tot voorzitter van de VvE.

11. Bespreken verzekeringszaken

De heer Slierendrecht geeft een toelichting op de wijze waarop de VvE verzekerd is en adviseert de eigenaren kennis te (laten) nemen van de polisvoorwaarden.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

De heer Slierendrecht zal begin 2021 een vergadering plannen.

13. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

14. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 16:15 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Breestraat 165, 2311 CP Leiden, gevestigd te Leiden

1. Opening

- 1.1 De vergadering stemt met unanieme stemmen in dat de heer Slierendrecht de vergadering voorziet.

3. Vaststellen agenda

- 3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Notulen van de vorige Algemene Ledenvergadering 22 oktober 2019(zie bijlage)

- 5.1 De notulen van 22 oktober 2019 worden ongewijzigd vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2019 (zie bijlage)

- 6.1 De vergadering besluit om a) de jaarstukken vast te stellen, b) het exploitatieresultaat te verrekenen met de voorziening groot onderhoud en c) het bestuur / de beheerder te dechargeren over de periode 2019.

7. Bespreken en besluitvorming huishoudelijke- en onderhoudszaken

- 7.1 De vergadering besluit niet conform MJOP te reserveren.
7.2 De vergadering besluit de heer Chambers toestemming te geven voor wijziging akte mits de werkzaamheden worden uitgevoerd.

8. Vaststellen begroting 2021 (zie bijlage)

- 8.1 De voorliggende begroting 2021 wordt niet vastgesteld.

9. Vaststellen incassoprocedure

- 9.1 De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld.

10. (Her)benoeming voorzitter / bestuur en kascommissie

- 10.1 De heer Chambers wordt benoemd tot voorzitter van de VvE.

12. Vaststellen datum van de volgende ledenvergadering

- 12.1 De vergadering besluit nog geen nieuwe vergadering in te plannen.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Breestraat 165, 2311 CP Leiden, gevestigd te Leiden

Lekkage vanaf burens

De heer Chambers zal lekkage van Breestraat 163 in de gaten houden.

Status: Vastgelegd

Vergaderdatum

De heer Slierendrecht zal begin 2021 een vergadering plannen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 december 2020

Behandeld door: Accountmanager (Mikel Slierendrecht)