

NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING

Van VVE Prinseneiland 93
Datum 26 mei 2023, 10:00
Waar Delair Vastgoed Beheer B.V. Assumburg

Aanwezig

heer Brackpool en mevrouw Vermeren en dhr M.Rohde(Delair)

Machtiging afgegeven

MHM Onroerend Goed B.V.

Afwezig

heer Haanen, mevrouw Magniez, heer Roche, mevrouw Roozendaal, Stichting Tinthak

1. Opening vergadering en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen.
De vergadering wordt geopend door de dagvoorzitter M.Rohde. Geconstateerd wordt dat er voldoende stemmen ter vergadering aanwezig zijn. Hierdoor kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2. Bespreking ingekomen stukken en mededelingen.
Er zijn geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

3. Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering.
De notulen van voorgaande leden vergadering, gehouden op d.d. 24-02-2022 worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Bespreking en vaststelling jaarverslag 2022, verslag kascommissie en decharge bestuur.
De voorzitter licht het financieel jaarverslag van de vereniging toe. De vereniging heeft het boekjaar afgesloten met een exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat wordt in de jaarstukken verrekend met de reserve. De leden stemmen hiermee in en stellen de jaarrekening vast en verlenen decharge aan het bestuur over boekjaar 2022.

5. Bespreking en vaststelling begroting 2024.
De concept begroting 2024 kent een wijziging van de maandelijksse bijdragen. De jaarlijkse reservering is niet op een meer jaren onderhoudsplan gebaseerd.
De leden stemmen in met de begroting zoals door Delair voorgesteld. De maandelijksse bijdrage wijzigt derhalve per 1 januari 2024. Leden wordt verzocht de maandelijksse bijdrage per 1 januari 2024 aan te passen. Heeft u een automatische incasso afgegeven, dan hoeft u de bijdrage niet aan te passen. U vindt de voor u geldende maandelijksse bijdrage in de jaarrekening 2022 onder begroting 2024.

6. Bespreking onderhoudszaken; correctief en preventief.
De volgende onderhoudszaken zijn voor 2023 en 2024 gepland;
Voor 2023 en 2024 zijn geen onderhoudszaken gepland

Algemene zaken. Niet ter vergadering besproken, wel belangrijk

Trappenhuis; Het trappenhuis is een vluchtroute en derhalve is het bij akte van splitsing verboden spullen in het trappenhuis op te slaan. Doe dit, in het kader van (brand)veiligheid, dus niet.

Binnen schilderwerk; Om de kwaliteit van de kozijnen te behouden is het van belang dat ook de binnenzijde wordt onderhouden. De binnenzijde dient door de eigenaren geschilderd te worden.

Kitnaden; Controleer regelmatig de kitnaden van uw douchebak of bad en vervang deze 1x in de 3 á 4 jaar. Hiermee voorkomt u eenvoudig lekkages en/of overlast. U bent aansprakelijk voor lekkageschade als gevolg van kitwerk, dus probeer dit te voorkomen door regelmatig onderhoud uit te voeren.

Standleiding; Om verstoppingen van de standleiding te voorkomen worden leden verzocht geen etensresten, vochtige doekjes, damesverbanden, jus -of verfresten en dergelijke door het toilet te spoelen. Mocht u toch last hebben van een slecht lopende standleiding, stankoverlast en/of geluidsoverlast van de standleiding dan verzoeken wij u hiervan tijdig een melding van te maken via telefoonnummer 0882-335247 of per mail info@delairvastgoedbeheer.nl

7. Toelichting diensten Delair Vastgoedbeheer
De dagvoorzitter licht toe dat de VvE de volgende diensten van Delair Vastgoedbeheer af neemt.

Pakket A: Financieel beheer en bestuurlijke ondersteuning. Dit omvat het bijhouden van de VvE administratie; incasseren ledenbijdragen, betalen facturen en opstellen financiële verslaglegging incl. voorstel begroting voorkomend jaar. Onder bestuurlijke ondersteuning wordt verstaan: (in overleg met het bestuur van de VvE) opstellen van een concept agenda, verzenden van de uitnodigingen voor de ALV's, vergadering bijwonen en desgewenst voorzitten en notuleren.

Pakket B: Ondersteuning bij dagelijks technisch beheer. Dit omvat het aansturen van derden voor het verhelpen van reparatieverzoeken. Denk aan lekkages en verstoppingen, elektrische storingen of divers correctief kleinschalig onderhoud. Ook vragen wij binnen de grenzen van het redelijke offertes aan voor planmatig (groot) onderhoud.

Alle overige werkzaamheden kunnen in overleg met de beheerder/ accountmanager, worden begeleid of assistentie bij worden geleverd, zolang dit binnen onze expertise ligt. Voor bovenstaande hanteert Delair een "fair use policy" aan. Mocht er overmatig gebruik worden gemaakt van deze diensten, zijn wij genoodzaakt hiervoor additionele kosten in rekening te brengen.

Werkzaamheden welke geen deel uitmaken van de pakketten en altijd aanvullend in rekening moeten worden gebracht zijn onder andere, maar niet uitsluitend, juridische zaken; (verwerken van) wijzigingen akte van splitsingen, opstellen huishoudelijk reglementen, versturen van aansprakelijkheidsstellingen, etc. Technische zaken; afhandeling verzekeringsschades met een schadebedrag groter dan EUR 1.500,-, offertetrajecten en directievoering bij onderhoud groter dan EUR 5.000,- en onderhoudszaken welke geen betrekking hebben op de in de akte vastgelegde VvE verantwoordelijkheden. Op financieel gebied; het uitwerken van MJOP's en kapitalisaties, doorbelasten van individuele werkzaamheden, begeleiding incassotrajecten, verwerken van afrekeningen stookkosten, etc.

8. Verkiezing bestuur en kascommissie

Een VvE is verplicht een bestuur en kascommissie te hebben. Delair Vastgoedbeheer beheert op basis van Boek 5 van het BW, artikel 131.2 de middelen van de VvE en coördineert uitvoering van door de ALV genomen besluiten, onder voorwaarden zoals opgenomen in de overeenkomst. Het dagelijkse bestuur dient te bestaan uit eigenaars. Ter vergadering worden bestuur- en kascommissieleden gezocht en benoemd. VVE Prinseneiland 93 heeft geen bestuur. Ter vergadering wordt niemand benoemd. Dit houdt in dat de situatie ongewijzigd blijft

9. Machtiging starten gerechtsmaatregelen tegen debiteuren van de VvE.

Voldoet een eigenaar niet tijdig of onvolledig aan zijn betalingsverplichting aan de VvE, dan ontvangt hiervan een herinnering. Deze wordt standaard per e-mail verstuurd. De derde en laatste herinnering wordt ook naar het bij de VvE doorgegeven postadres gestuurd. Wanneer de betaling uitblijft, wordt de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau. Alle daaruit vloeiende kosten worden aan de debiteur door belast. De leden stemmen in met de werkwijze en verstrekken het mandaat tot nemen van rechtsmaatregelen tegen een debiteur indien de betaling van opgevoerde kosten uit blijft.

10. Rondvraag en sluiting.

Verder niets aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering