

Agenda

25700 VvE Monterra Terrasflat, gevestigd te Amstelveen

Algemene ledenvergadering

Datum: woensdag 17 april 2024, aanvang 20:00 uur

Locatie: Noorddamcentrum, Noorddammerweg 1, 1187 CM, Amstelveen

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

Deze vergadering vindt fysiek plaats.

U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de VvE over correcte contactgegevens beschikt. U krijgt vergaderstukken toegestuurd per mail. Beschikt de VvE niet over uw (correcte) e-mailadres, dan kunt u de vergaderstukken inzien op uw eigenaarspagina van Twinq.

Besluitvoorstel: De voorgestelde agenda vaststellen.

2. Indienen reparatieverzoeken en bestuursmededelingen - ter bespreking

Indienen reparatieverzoeken:

- Reparatieverzoeken kunnen gemeld worden aan de technische commissie via e-mailadres: vve20.monterra@gmail.com;
- Een verstopping kan rechtstreeks via Van der Velden Riolering Beheer B.V. worden gemeld: 020-6329329.

Bestuursmededelingen.

3. Vaststellen notulen 20-04-2023 en 04-10-2023 - besluit (bijlage)

De notulen van de voorgaande Algemene Ledenvergadering zijn verstuurd naar alle eigenaren.

U kunt deze terugvinden op uw eigenaarspagina <http://arlanda.twinq.nl> onder 'actuele vergaderingen'.

Besluitvoorstel: De notulen van 20-04-2023 en 04-10-2023 ongewijzigd vaststellen.

4. Jaarrekening 2023 - besluit (bijlage)

De vergadering neemt een besluit over de jaarrekening 2023, het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid en het verrekenen van het negatieve exploitatieresultaat van € 3.272,09.

Het bestuur is, namens de eigenaars, verantwoordelijk voor de financiën. De kascommissie adviseert en voert gesprekken met het bestuur over het te voeren financiële beleid van de VvE. Daarnaast controleert de kascommissie de boekhouding van de VvE. Dat doet zij het hele jaar door. Om het jaar te kunnen afsluiten controleert zij de jaarrekening. Dat heeft zij ook dit jaar gedaan. Op al haar vragen en opmerkingen is (positief) overleg geweest.

Daarom kan de kascommissie de vergadering adviseren de jaarrekening 2023 vast te stellen.

Het bestuur en/of de kascommissie

zal tijdens de vergadering een toelichting geven op de financiële jaarstukken.

Besluitvoorstel:

1. De jaarrekening 2023 goedkeuren en vaststellen.
2. Het bestuur decharge verlenen voor het gevoerde financiële beleid in 2023.
3. Het negatieve exploitatieresultaat van € 3.272,09 verrekenen met het Reservefonds F - Algemeen.

5. (Her)benoemen van bestuurs- en commissieleden - besluit

Besluitvoorstel: het bestuur en commissies (her)benoemen zoals voorgesteld tijdens de vergadering.

6.a Terugblik Planmatig Onderhoud - ter informatie

Door de technische commissie zal tijdens de vergadering een toelichting worden gegeven op de status van het lopende en/of uitgevoerde onderhoud. Waaronder het zonnepanelenproject.

6.b Planmatig onderhoud 2024 en 2025 - besluit

Er wordt besloten over het voorgestelde planmatig onderhoud in 2024 en 2025 waarvoor nog mandaat gevraagd moet worden van de leden van de VvE.

Door de technische commissie zal tijdens de vergadering hierop een toelichting worden gegeven.

Het planmatig onderhoud zal zoals gebruikelijk in eigen beheer en dus onder eigen regie van het bestuur en de technische commissie van de VvE worden uitgevoerd.

Het bestuur vraagt aan de vergadering mandaat voor de volgende onderhoudswerkzaamheden, uit te laten voeren in 2024 respectievelijk 2025:

2024, mandaat vragen voor:

Extra resp. anders dan gevraagd in ALV 2023:

Anders:

- Buitenkozijnen kunststof onderpanelen afkitten: € 20.000,00 verhogen naar € 28.000,00

Extra:

- Lekkages daken, terrassen, gevels: € 10.000,00
- CO-melders bij alle CV installaties: € 12.000,00 [reeds uitgevoerd in 2023, was geen budget]
- Gebouwscaan ten aanzien van brandveiligheid: € 2.740,00
- MJOP uitvoeren door extern bureau: € 4.000,00

2025, mandaat vragen voor:

Vervalt:

- Buitenkozijnen kunststof onderpanelen afkitten: € 20.000,00

Alles, nieuwe en reeds eerder aangevraagde onderdelen:

- Buitenkozijnen hardhout schilderen: € 16.437,00
- Buitenplafond schroten schilderen: € 1.560,00
- Houten pergola's houtrot herstellen + beitsen: € 2.500,00
- Buitenkozijnen kunststof en trespas bekleding reinigen: € 20.000,00
- Buitenbekleding trespas vervangen: € 10.000,00
- Betonwanden + kolommen terrassen schilderen: € 13.413,00
- Gevelband beton schilderen: € 893,00
- Lekkages daken, terrassen, gevels: € 10.000,00
- Verlichtingsarmaturen lantaarnpalen vervangen: € 9.000,00
- Noodverlichtingsarmaturen gangen accu's vervangen: € 4.100,00
- Noodverlichtingsarmaturen parkeergarage accu's vervangen: € 400,00
- Hydrofoor installaties vervangen: € 15.488,00
- Vuilwaterpompen vervangen: € 3.630,00
- Lift vloerbedekking vervangen: € 1.500,00
- Lift kooi interieurs renoveren: € 12.500,00
- Lift besturing div. vervangen: € 3.300,00

Besluitvoorstel: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot de genoemde bedragen en voor de genoemde werkzaamheden opdrachten te verstrekken ter uitvoering daarvan. De kosten komen ten laste van het Reservefonds Groot onderhoud (A).

7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies - besluit (bijlage)

Het MJOP biedt een overzicht van het benodigde onderhoud in de toekomst en een indicatie van de kosten. De VvE spaart voor het toekomstige onderhoud op basis van deze planning (prognose van uitgaven).

De technische commissie zal een toelichting geven op het MJOP.

Besluitvoorstel: Het MJOP en spaaradvies zoals gepresteerd goedkeuren en vaststellen.

8.a Aangaan onderhoudsovereenkomst firma SKK - besluit (bijlage)

Tijdens de vergadering zal door de technische commissie een toelichting worden gegeven t.a.v. dit agendapunt. De totaalprijs per jaar voor het complex komt neer op 74 woningen á € 47,92 = € 3.546,23.

Besluitvoorstel: de vergadering verleend het bestuur mandaat om namens de VvE conform de meegestuurde bijlagen een onderhoudsovereenkomst aan te gaan met de firma SSK, voor het hang- en sluitwerk van de kunststof buitenkozijnen van de woningen.

8.b Nieuwe herbouwwaarde - besluit

De herbouwwaarde van het gebouw is de grondslag voor de premie van de opstalverzekering. De herbouwwaarde moet elke 10 jaar opnieuw bepaald worden. Dit is en vereiste vanuit de verzekeraar.

Op 6 maart 2024 is een nieuw taxatierapport opgesteld. De vergadering neemt kennis van de nieuw getaxeerde herbouwwaarde van € 36.250.000,-.

Dit heeft tot gevolg dat de verzekeringspremie in 2024 stijgt tot € 13.599,83 exclusief assurantiebelasting.

Besluitvoorstel: Het bestuur met terugwerkende kracht mandaat verlenen om tot een bedrag van **€ 1.460,-** (incl. btw) en € 240,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor opstellen herbouwwaardetaxatie en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds Groot onderhoud (A).

8.c Begroting 2024 - besluit (bijlage)

De beheerder adviseert een aangepaste begroting 2024 waarin o.a. de premiestijging van de verzekeringspolissen ten gevolge van de herbouwwaarde taxatie is meegenomen.

De aangepaste begroting 2024 stijgt ten opzichte van de vorig jaar vastgesteld begroting qua totaalstelling van € 201.579,00 naar € 206.934,00.

Besluitvoorstel: De voorgestelde begroting met een totaalstelling van € 206.934,00 vaststellen en de bijdrage-aanpassing met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2024 doorvoeren.

9. Begroting 2025 - besluit (bijlage)

De begroting geeft inzicht in de te verwachten uitgaven en inkomsten van de vereniging in 2025. Het is de basis voor de vaststelling van de maandelijks verschuldigde VvE-bijdrage van elke eigenaar.

Het bestuur zal tijdens de vergadering een toelichting geven op de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2025.

Besluitvoorstel: De voorgestelde begroting met een totaalstelling van € 224.622,00 vaststellen.

10. Formaliteiten - besluit

Besluitvoorstel:

- Akkoord gaan met het digitaal versturen van vergaderstukken.
- Goedkeuring verlenen om, na schade aan de opstal groter dan € 11.345,-, de verschuldigde uitkering op de rekening-courant van de VvE te storten.
- Akkoord gaan met de incassoprocedure van Arlanda VvE Beheer. Deze is terug te vinden op uw eigenaarspagina van Twinq.

11. Rondvraag - ter bespreking

12. Sluiting