

Agenda

VvE Helperzoom 167 t/m 219, gevestigd te Groningen (no11311)

Vergadering van eigenaars

Datum: dinsdag 8 oktober 2024, aanvang 19:00 uur

Locatie: BSV Helpman-Oost, Groenesteinlaan 16, Groningen

1. Opening

- Benoemen voorzitter van de vergadering.
- Vaststellen aantal uit te brengen stemmen.
- Vaststellen agenda.

De vergadering kan alleen een geldig besluit nemen over agendapunten die vooraf gemeld zijn. Heeft u een punt voor deze vergadering? Stuur deze uiterlijk 7 dagen voor de vergadering per e-mail naar de accountmanager Luuk Brondijk (lr.brondijk@mvgm.nl) met als onderwerp Agendapunt ALV VvE 11311.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

- Brandverzekering + rookmelders.

Ingekomen stukken

- Er zijn geen ingekomen stukken ontvangen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 02-05-2023 en 28-05-2024

Wanneer er uiterlijk 7 dagen voor de vergadering geen vragen of aanpassingen zijn ontvangen, wordt het vaststellen van de notulen in stemming gebracht zonder verder inhoudelijk te worden besproken.

4. Financiën boekjaar 2023

4.a Jaarrekening 2023 Overkoepeling

Verslag kascommissie:

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

Jaarrekening 2023 Overkoepeling:

De jaarrekening wordt in stemming worden gebracht.

Decharge bestuur:

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening zal decharge - goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid - in stemming worden gebracht.

Exploitatieresultaat:

Er wordt aan de eigenaren gevraagd wat de bestemming wordt van het exploitatieresultaat. Het voorstel is om dit te bestemmen aan de onderhoudsreserve.

4.b Jaarrekening 2023 VvE

Verslag kascommissie:

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onjuistheden geconstateerd. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

Jaarrekening 2023 VvE:

De jaarrekening zal in stemming worden gebracht.

Decharge bestuur:

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening zal decharge - goedkeuring

voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid - in stemming worden gebracht.

Exploitatieresultaat:

Er wordt aan de eigenaren gevraagd wat de bestemming wordt van het exploitatieresultaat. Het voorstel is om dit af te rekenen met de leden conform breukdeel.

5. Onderhoud Overkoepeling

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

Bespreken van de werkzaamheden conform de opgestelde meerjaren onderhoudsplanung (MJOP). Het MJOP voor de overkoepeling wordt besproken.

- 5610 - CV-installatie

5.b Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

5.c Besluit begeleiding MVGM bij onderhoudswerkzaamheden

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met de begeleiding van het groot onderhoud door MVGM conform kosten beheerovereenkomst.

6. Onderhoud gebouw

6.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

Bespreken van de werkzaamheden conform de opgestelde meerjaren onderhoudsplanung (MJOP). Het MJOP voor de VvE wordt besproken.

- 2713 - Luifel
- 3111N61 - Kozijn buiten kunststof
- 4628 - Buitenschilderwerk
- 5240N61 - Binnenriolering PVC
- 6422 - Intercom
- 9999 - Algemeen

6.b Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

6.c Besluit begeleiding MVGM bij onderhoudswerkzaamheden

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met de begeleiding van het groot onderhoud door MVGM conform kosten beheerovereenkomst.

7. Verduurzaming VvE

7.a Start verduurzaming

Heden speelt duurzaamheid een prominente rol binnen het vastgoed. Het uitgangspunt en tevens aanjager van de duurzaamheidstransitie is het Klimaatakkoord van Parijs, waaronder o.a., vastgesteld is dat de CO2 uitstaat in 2020 met 49% gereduceerd moet zijn en 100% in 2050. Om te inventariseren welke maatregelen per VvE van meerwaarde kunnen zijn heeft MVGM een voorstel ontwikkeld. De start van de verduurzaming begint bij een maatwerk adviesrapport opgesteld door een gecertificeerd adviseur. Afhankelijk van de maatregelen wordt beoordeeld of er aanvullend onderzoek (asbest, flora en fauna, constructieberekeningen etc.) nodig is. Aan de hand van deze resultaten wordt door MVGM een praktijkgerichte businesscase opgesteld in de vorm van een presentatie waarin diverse scenario's uitgewerkt worden. De VvE kan vervolgens kiezen voor een scenario wat het best past bij haar ambitie, wensen en eisen. Verduurzamen doen we graag samen, vandaar dat tijdens de vergadering de mogelijkheid bestaat om u aan te melden als duurzaamheidscommissie.

Het verduurzamingstraject van MVGM kost € 2.095.- excl. btw voor de procesbegeleiding conform offerte in de vergaderstukken.

7.b Maatwerkadvies

Het advies luidt om een maatwerkadvies op te laten stellen waarmee de VvE een eerste inzage heeft in

de mogelijke maatregelen, investeringen, terugverdientijden en besparingen. Dit rapport wordt opgesteld door Laan35. Conform offerte € 2574,88 incl. btw. voor een EPA-W advies of voor EPA-W+ € 6.606,60 incl. btw. Over 75% van het genoemde bedrag kan subsidie worden aangevraagd.

Optioneel Voorstel:

Aangezien het pand gebouw is voor 1994 of vanwege asbestverdachte elementen wordt geadviseerd om tevens een quickscan asbest te laten uitvoeren. Indien asbest wordt waargenomen en dit een van de mogelijke maatregelen raakt kan dit van invloed zijn op de investeringskosten van een maatregel.

Optioneel Voorstel:

Aangezien dat spouwmuurisolatie en/of dakisolatie verwacht wordt als een van de mogelijke maatregelen uit het maatwerkadvies wordt geadviseerd om een quickscan flora en fauna uit te voeren. Bij uiteindelijke realisatie betreft dit een verplichting vanuit de overheid.

Optioneel Voorstel:

Aangezien dat zonnepanelen een van de mogelijke maatregelen betreft zal berekend moeten worden wat de maximale dakbelasting is. Het advies luidt om dit door een constructiebureau te laten doen.

7.c Benoemen duurzaamheidscommissie

MVGM adviseert om een verduurzamingscommissie te benoemen.

8. Beheerpakket MVGM

Om de VvE beter te kunnen bedienen heeft MVGM VvE beheerpakketten ontwikkeld. In deze beheerpakketten krijgt de VvE een op maat gemaakt voorstel. Op basis van de wensen en de huidige dienstverlening die de VvE bij MVGM afneemt, is het advies om de dienstverlening voor het beheer van de VvE voort te zetten onder pakket: Plus. Alle informatie over de beheerpakketten is bij de vergaderstukken gevoegd. Tijdens de vergadering wordt gevraagd om de dienstverlening voort te zetten conform het beheerpakket zoals beschreven in de bijgevoegde vergaderstukken. Wegens het ontbreken van een bestuur vanuit de VvE wordt er een mandaat gevraagd om de accountmanager van MVGM de beheerovereenkomst te laten ondertekenen. Ingaande vanaf 01-01-2025

9. Begrotingen

9.a Begroting 2025 Overkoepeling

Vaststellen begroting 2025 Overkoepeling en bijbehorende bijdrage per 01-01-2025.

9.b Begroting 2025 VvE

Vaststellen begroting 2025 VvE en bijbehorende bijdrage per 01-01-2025.

10. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

10.a (Her)benoemen bestuur

Het bestuur bestaat uit:

- MVGM VvE

MVGM VvE is ingeschreven als bestuur in de KvK voor de gestelde voorwaarden.

10.b Benoeming kascommissie

De kascommissie hoort uit 2 leden te bestaan. De kascommissie bestaat uit:

- De heer G.J. Knol
- De heer J. Smit

11. Formaliteiten

- Vaststellen incassomandaat (zie notulen vorige vergadering)
- (Her)benoemen reservefondsbeheerder
- Taxatierapport: De opstellen zijn getaxeerd op 19 september 2023 voor een bedrag van € 7.310.000,- inclusief btw. Dit taxatierapport is geldig tot 19 september 2029.

12. Rondvraag

De rondvraag is bedoeld voor korte en informatieve vragen over algemene zaken van de VvE waarop direct een antwoord kan worden gegeven.

13. Sluiting