

UITNODIGING ALV

Leden VVE Residence L'eau D'or Blok II
Sterrekruid 105 - 129
3892 AZ Zeewolde

Betreft: Uitnodiging vergadering der Eigenaars VvE Residence L'eau D'or Blok II

Zeewolde, 15 februari 2023

Beste leden,

Hierbij ontvangt u een correctie op de eerder verzonden uitnodiging voor de vergadering der eigenaars van bovengenoemde VvE.

De vergadering zal gehouden worden op **donderdag 16 maart 2023 van 14:15 uur tot 16:00 uur**, Open Haven, Kerkplein 8 te 3891 ED Zeewolde – zaal Schokker. In de vorige uitnodiging stond woensdag 16 maart 2023. Roel dankjewel voor je oplettendheid.

Bijgaand treft u de agenda en een machtigingsformulier. Indien u verhinderd bent, wordt u vriendelijk verzocht een derde te machtigen door het formulier ingevuld te zenden naar de Philip Baans, Sterrekruid 123 te 3892 AZ Zeewolde.

Tevens bijgevoegd is een kopie van de exploitatierekening 2022. Wij verzoeken u deze reeds voorafgaand aan de vergadering te bestuderen.

Met vriendelijke groet,

Jolanda Klerks
Penningmeester VvE

Bijlagen (4):

- Agenda vergadering
- Machtigingsformulier
- Exploitatierekening 2022

UITNODIGING ALV

Leden VVE Residence L'eau D'or Blok II
Sterrekruid 105 - 129
3892 AZ Zeewolde

Betreft: Uitnodiging vergadering der Eigenaars VvE Residence L'eau D'or Blok II

Zeewolde, 14 februari 2023

Beste leden,

Hierbij ontvangt u de uitnodiging voor de vergadering der eigenaars van bovengenoemde VvE.

De vergadering zal gehouden worden op **woensdag 16 maart 2023 van 14:15 uur tot 16:00 uur**, Open Haven, Kerkplein 8 te 3891 ED Zeewolde – zaal Schokker.

Bijgaand treft u de agenda en een machtigingsformulier. Indien u verhinderd bent, wordt u vriendelijk verzocht een derde te machtigen door het formulier ingevuld te zenden naar de Philip Baans, Sterrekruid 123 te 3892 AZ Zeewolde.

Tevens bijgevoegd is een kopie van de exploitatierekening 2022. Wij verzoeken u deze reeds voorafgaand aan de vergadering te bestuderen.

Met vriendelijke groet,

Jolanda Klerks
Penningmeester VvE

Bijlagen (4):

- Agenda vergadering
- Machtigingsformulier
- Exploitatierekening 2022

VOLMACHT

Hierbij geeft ondergetekende:

Naam

Eigenaar van appartement

En deel uitmakende van bovenvermelde VvE geeft last en volmacht aan

Naam

Appartement

Om voor en namens hem/haar de AL van bovenvermelde VvE bij te wonen, zo nodig het woord te voeren, mee te werken aan het nemen van besluiten en verder datgene te doen en na te laten wat de gevolmachtigde in het belang van de volmachtgever acht.

Aldus gegeven onder de belofte van goedkeuring.

Datum

Handtekening

Uw voorkeur met betrekking tot verhoging servicebijdrage 2023 (aankruisen wat van toepassing is)

Geen akkoord met de verhoging

Akkoord per 1 april 2023

Akkoord per 1 januari 2023 (eenmalig € 30,00 cq € 45,00 per 1 april 2023 te voldoen)

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

Jaarvergadering 16 maart 2023 om 14:15 uur

Open Haven te Zeewolde – zaal Schokker

AGENDA:

1. Opening
2. Vaststellen aantal stemmen
3. Goedkeuring verslag vergadering 8 februari 2022
4. Ingekomen stukken
5. Uitkomst bouwinspectie
6. Overstap onderhoud lift van Otis > Skylift
7. Opheffen ASN spaarrekening
8. Financiën:
 - Verslag kascontrolecommissie
 - Jaarrekening 2022
 - Begroting 2023
 - MJOP
 - Vaststelling servicebijdrage 2023
 - Benoeming kascommissie
9. Rondvraag
10. Volgende ALV
11. Sluiting

Exploitatierkening 2022

Inhoudsopgave:

Algemene informatie

Exploitatierkening 2022

- Balans per 31 december 2022
- Exploitatierkening 2022 inclusief begroting 2023
- Toelichtingen 2022

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Voorstel servicebijdrage 2023

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

De Vereniging	De vereniging bestaat uit een complex van 12 appartementen, 1 penthouse, 6 garages en 7 inbandige parkeerruimte met berging
Adres	Sterrekruid 105 t/m 129 , 3892 AZ Zeewolde
De VVE	Alle eigenaren zijn lid van de vereniging. De akte van splitsing dateert van 2 januari 1992. Alle appartement eigenaren hebben per appartement twee stemmen en de eigenaren van het penthouse hebben 3 stemmen, totaal 27 stemmen
Verzekering	Centraal Beheer te Apeldoorn onder polisnummer 1674717 Herbouwwaarde: € 5.565.700,00 (taxatierapport geldig tot 26 juni 2024) Schademeldingen 0555798115
Bank	Rabo Bank, rekening nummer NL68RABO0151160236
Bestuur	Voorzitter – Philip Baans – nr. 123 Penningmeester – mevrouw J. Klerks – nr. 109 Secretaris – de heer B. van den Brink – nr. 125
Kascommissie	de heer B. van den Brink en de heer W. Cleutjens
Grondslagen	de activa en passiva op de balans zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De kosten en opbrengsten worden zoveel mogelijk toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben. Het exploitatieresultaat is afzonderlijk in de balans opgenomen. Voor het planmatig onderhoud wordt een onderhoudsreserve gevormd. Hiervoor wordt jaarlijks door alle eigenaren samen een bedrag gereserveerd.
KVK	Ingeschreven Kamer van Koophandel onder nummer 32156917

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

BALANS 31 DECEMBER 2022

		Debet				Credit	
Grootboek	Omschrijving	2021	2022	Grootboek	Omschrijving	2021	2022
1100	Rabobank	€ 3.301,01	€ 230,30	0100	Voorzieningen	€ 93.200,29	€ 97.512,52
1110	Rabo Spaarrekening	€ 32.000,00	€ 38.000,00	0510	Algemene Reserve	€ 943,07	€ 600,82
1120	ASN Bank Deposito	€ 58.500,10	€ 58.472,86	1500	Crediteuren	€ 4.615,47	€ 5.030,35
1300	Debiteuren	€ 0,00	€ 0,00				
1520	Vooruit ontvangen facturen	€ 4.615,47	€ 5.030,35		Resultaat	-€ 342,25	-€ 1.410,18
		€ 98.416,58	€ 101.733,51			€ 98.416,58	€ 101.733,51

Toelichting balans:

1520 Vooruit ontvangen facturen: Otis BV – Service-overeenkomst 1 ^{ste} halfjaar 2023	€ 2.045,80
Centraal Beheer – premie polis 1674717 2023	<u>€ 2.984,55</u>
Totaal (zie ook 1500 Crediteuren)	€ 5.030,35

1120 Nog te ontvangen: Het dagafschrift ASN Bank met opgave te ontvangen interest over 2022 hebben we nog niet ontvangen. In de exploitatie is geen rekening gehouden met nog te ontvangen rente 2022. Per 1 oktober 2022 wordt er maandelijks een bedrag van € 9,08 in rekening gebracht inzake klantonderzoek.

Liquide middelen:

	31/12/2021	31/12/2022
Rabobank	€ 3.301,01	€ 230,30
Rabo Spaarrekening	€ 32.000,00	€ 38.000,00
ASN Bank Deposito	€ 58.500,10	€ 58.472,86
	€ 93.801,11	€ 96.703,16
Toename		€ 2.902,05

Aangifte inkomstenbelasting 2020 Box III

Uw aandeel in het vermogen van de VvE per 1 januari 2022 is voor een appartementseigenaar 2/27^{ste} deel en voor het penthouse 3/27^{ste} deel. Voor nadere informatie verwijs ik naar de website van de Belastingdienst.

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

EXPLOITATIE 31 DECEMBER 2022

Exploitatie	Voorstel					
Grootboek	Omschrijving	Kosten voor	Resultaat 2021	Begroting 2022	Resultaat 2022	Begroting 2023
	<u>Kosten</u>					
41XX	Reserve groot onderhoud	AL	€ 12.500,00	€ 11.500,00	€ 11.500,00	€ 10.000,00
4200	Klein Onderhoud	AL	€ 804,74	€ 600,00	€ 1.400,45	€ 650,00
4210	Groot Onderhoud	AL	€ 6.236,49	€ 70.578,00	€ 7.187,77	€ 16.500,00
4215	Liftinstallatie	AL	€ 4.082,58	€ 4.244,00	€ 4.245,04	€ 4.542,00
4220	Elektrische deuren/voortjes	AL	€ 0,00	€ 370,00	€ 420,58	€ 600,00
4230	Hydrofoor	AL	€ 546,42	€ 550,00	€ 560,08	€ 575,00
4310	Electriciteit	AL	€ 3.765,25	€ 3.800,00	€ 4.381,29	€ 5.900,00
4320	Water	AL	€ 71,70	€ 70,00	€ 45,48	€ 50,00
4330	Telefonie	AL	€ 453,76	€ 460,00	€ 482,06	€ 490,00
4350	Schoonmaakkosten	AL	€ 2.419,78	€ 2.500,00	€ 2.469,27	€ 2.570,00
4370	Beveiligingskosten gebouw	AL	€ 213,87	€ 200,00	€ 232,80	€ 240,00
4710	Vergaderkosten	AL	€ 0,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 55,00
4730	Verzekeringen	AL	€ 2.551,43	€ 2.720,00	€ 2.719,46	€ 3.000,00
4800	Administratiekosten	AL	€ 276,00	€ 276,00	€ 276,00	€ 276,00
4880	Overige algemene kosten	AL	€ 63,10	€ 60,00	€ 73,80	€ 72,00
4980	Rente en bankkosten	AL	€ 135,90	€ 140,00	€ 146,64	€ 140,00
			€ 34.121,02	€ 98.118,00	€ 36.140,72	€ 45.660,00
	<u>Opbrengsten</u>					
8000	Servicebijdrage	AL	-€ 27.540,00	-€ 27.540,00	-€ 27.540,00	-€ 29.160,00
8020	Ontvangen rente	AL	-€ 2,28		-€ 2,77	
8150	Opname uit reserve	AL	-€ 6.236,49	-€ 70.578,00	-€ 7.187,77	-€ 16.500,00
			-€ 33.778,77	-€ 98.118,00	-€ 34.730,54	-€ 45.660,00
	Resultaat		€ 342,25	€ 0,00	€ 1.410,18	€ 0,00

De begroting 2023 is een voorstel en moet nog goedgekeurd worden door de ALV.

Toelichting Exploitatie 2022

4200 Klein Onderhoud: De begroting is met € 800,45 overschreden en wordt veroorzaakt door het opnieuw aanleggen van de groenvoorziening bloembakken aan de achterzijde van het appartement en de reparatie door Moorman Totaal Techniek van de lekkage in de berging van appartement 113. De lekkageschade is gedeeltelijk vergoed door Centraal Beheer.

GildenGroen	€ 497,58
Moorman	€ 949,25
Centraal Beheer	<u>€ 590,35 Cr.</u>
Totaal	€ 856,45

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

4210 Groot onderhoud: De uitgaven van € 7.187,77 is hoger dan was begroot. Zie specificatie op pag. 5

4215 Liftinstallatie: De prijs van het onderhoudscontract wordt per 1 januari 2023 met 7,9% verhoogd.

4310 Elektriciteit: De jaarafrekening over de periode november 2021 tot en met oktober 2022 resulteerde in een te ontvangen bedrag van € 69,71. Het maandelijks termijn bedrag is van € 313,00 verhoogd naar € 532,00.

4370 Beveiligingskosten gebouw: Minimale overschrijding van de begroting.

4350 Schoonmaakkosten: De uitgaven zijn binnen de begroting gebleven. Per 2023 verhoging van 4%.

4330 Telefonie: Minimale overschrijding van de begroting.

4730 Verzekeringen: De uitgaven zijn binnen de begroting gebleven. De premie voor 2023 wordt na indexatie verhoogd van € 2.247,48 naar € 2.466,56 (exclusief assurantie belasting).

4800 Administratiekosten: De kosten van de administratie zijn binnen het budget gebleven.

4980 Ingaande 1 oktober 2022 wordt er maandelijks € 9,08 inrekening gebracht op de spaarrekening ASN Bank inzake klantenonderzoek. De spaarrente bedraagt tot € 25.000 0.15% en daarboven 0.10%

8000 Servicebijdrage: Er zijn geen openstaande vorderingen per 31 december 2022.

2022 Sluit met een negatief resultaat van € 1.410,18 . Een bedrag van € 600,82 kan worden afgeboekt van de Algemene Reserve. Het restant van € 809,36 ten lasten van de voorzieningen.

De totale overschrijding van het budget 2022 is een bedrag van € 1.412,95 en is volledig toe te schrijven aan de verhoging energie tarieven en niet verwacht voorziene kosten klein onderhoud.

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

0100 Voorzieningen:

Saldo per 31/12/2022			€ 97.512,52	
Datum	Omschrijving	Debet	Credit	
1 januari 2022	Balans		€ 93.200,29	
21 februari 2022	Berger / Sensoren garage	€ 654,31		22VF04-0000033
18 februari 2022	Jan Karssen / garagedeur	€ 440,10		20220095
20 juni 2022	Propendum / dakinspectie	€ 544,50		2022-0284
10 augustus 2022	Entrance automatische deuren BV	€ 695,75		22700763
26 augustus 2022	Bass-Alu	€ 2.850,00		2200474
24 november 2022	Dakbedekkingsbedrijf Elro	€ 843,93		22304783
23 december 2022	Entrance automatische deuren	€ 1.159,18		22701274
31 december 2022	Dotatie 2022		€ 11.500,00	
Totaal		€ 7.187,77	€ 11.500,00	

Meerjarenonderhoudsplan:

Op 7 juni 2022 is door Propendum tussentijds een inspectie van het dak uitgevoerd. De reparatie aanbevelingen die zij hebben gedaan zijn inmiddels uitgevoerd door ELRO. Verder verkeerd het dak nog in goede staat en de verwachting is dat vervanging in de eerst komende 5 jaar nog niet aan de orde is. In het voorjaar van 2024 zullen wij Propendum uit Hendrik Ido Ambacht verzoeken een bouwkundige inspectie te doen van het appartementen complex met de nadruk op het dak. Naar aanleiding van het resultaat van de inspectie zal het MJOP aangepast worden.

Vereniging van Eigenaars Residence L'Eau D'Or Blok II – Sterrekruid 105 t/m 129 te Zeewolde

Overzicht MJOP per jaar per object vanaf 2019 tot en met 2043

RESERVEFONDS		Kosten voor Allen (AL)		
Jaar	Jaar	Kosten volgens MJOP	Door VvE te reserveren	Saldo
		Saldo op 31-12-2018		€ 69.596
1	2019	€ 3.894	€ 12.500	€ 78.202
2	2020	€ 3.766	€ 12.500	€ 86.936
3	2021	€ 6.236	€ 12.500	€ 93.200
4	2022	€ 7.188	€ 11.500	€ 97.512
5	2023	€ 16.500	€ 10.000	€ 91.012
6	2024	€ 0	€ 12.500	€ 103.512
7	2025	€ 10.660	€ 12.500	€ 105.352
8	2026	€ 1.200	€ 12.500	€ 116.652
9	2027	€ 66.000	€ 12.500	€ 63.152
10	2028	€ 41.884	€ 12.500	€ 33.768
11	2029	€ 2.000	€ 12.500	€ 44.268
12	2030	€ 11.500	€ 12.500	€ 45.268
13	2031	€ 12.510	€ 12.500	€ 45.258
14	2032	€ 31.423	€ 12.500	€ 26.335
15	2033	€ 11.750	€ 12.500	€ 27.085
16	2034	€ 21.557	€ 12.500	€ 18.028
17	2035	€ 2.000	€ 12.500	€ 28.528
18	2036	€ 1.200	€ 12.500	€ 39.828
19	2037	€ 10.660	€ 12.500	€ 41.668
20	2038	€ 6.425	€ 12.500	€ 47.743
21	2039	€ 11.000	€ 12.500	€ 49.243
22	2040	€ 50.459	€ 12.500	€ 11.284
23	2041	€ 9.500	€ 12.500	€ 14.284
24	2042	€ 6.400	€ 12.500	€ 20.384
25	2043	€ 28.335	€ 12.500	€ 4.549

Voor 2019 t/m 2022 zijn werkelijke kosten weergegeven

Bij een eenmalige dotatie in 2023 van € 10.000,00 en voorts een dotatie van € 12.500,00 ontstaat er in 2043 een negatief bedrag. Uiteraard berusten de cijfers op een prognose zoals vermeld in het MJOP. Het MJOP vermeldt in enig jaar dat elementen vervangen moeten worden gebaseerd op de levensduur vanuit de fabrikant en/of gebruikelijke levensduur uit ervaring in de bouw. Tot op heden heeft de VvE elementen vervangen / hersteld op basis van inspectie door een bouwkundig expert en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen. Uit de tussentijdse inspectie van het dak is vastgesteld dat vervanging nog niet noodzakelijk is. Het bedrag van de vervanging is in het MJOP opgenomen in 2027.

Voorstel servicekosten 2023

Klein onderhoud	€ 650,00
Lift	€ 4.542,00
Electrische deuren/poorten	€ 600,00
Hydrofoor	€ 575,00
Schoonmaak	€ 2.570,00
Telefonie	€ 490,00
Electriciteit	€ 5.900,00
Water	€ 50,00
Verzekeringen	€ 3.000,00
Beveiliging gebouwen	€ 240,00
Bestuurskosten / vergaderkosten	€ 403,00
Rente- / bankkosten	€ 140,00
	€ 0,00
	€ 19.160,00
Jaarlijkse reservering (2023)	€ 10.000,00
Totaal per jaar	€ 29.160,00

Per appartement per jaar	€ 2.160,00	€ 25.920,00
Penthouse per jaar	€ 3.240,00	€ 3.240,00
		€ 29.160,00
Per appartement per maand	€ 180,00	
Penthouse per maand	€ 270,00	

Servicebijdrage per 1 januari 2023

Per appartement	€ 180,00 per maand	Opbrengst per jaar	€ 25.920,00
Penthouse	€ 270,00 per maand	Opbrengst per jaar	<u>€ 3.240,00</u>
			€ 29.160,00

Verhoging per appartement is € 10,00 en voor het Penthouse € 15,00 per maand.