

Belangrijke informatie voor eigenaren van uw VvE

Om het u zo makkelijk mogelijk te maken lichten wij enkele procedures en werkwijzen binnen uw VvE en VvE Beheer Amsterdam VBA) toe.

VvE Portaal

Uw VvE heeft een eigen pagina. U kunt via <https://mijnvba.nl/> uw dossier inzien en diverse zaken online regelen.

U kunt inloggen met uw eerder ontvangen gebruikersnaam en wachtwoord. Bent u uw wachtwoord vergeten dan kunt u deze hier opvragen.

Door in te loggen komt u op de pagina van de VvE. Hier ziet u bijvoorbeeld:

VvE Portaal	Mijn pagina ▾	Administratie ▾	Financiën ▾	Gebouw beheer ▾	Bestuur ▾
Mijn Pagina	Saldo, bijdragen, aandeel reservefonds e.d.				
Administratie	Bestuur, vergaderingen, documenten en aktes, besluiten e.d.				
Financiën	Begroting, jaarrekeningen, balans en resultaten e.d.				
Gebouw beheer	Repartieverzoeken, contracten (ook verzekering), div. documenten en MJOB				
Bestuur	Voor bestuursleden; contact gegevens eigenaren en indienen van declaraties				

De software die voor het beheer gebruikt wordt heet Twinq: www.twinq.nl

Reparatieverzoeken

Via MijnVBA.nl dient u een reparatieverzoek in. Hiervoor gaat u naar [Gebouw beheer] en vervolgens naar [Reparatieverzoek melden].

Let op, graag:

- Alleen meldingen aanmaken voor nieuwe verzoeken!
- Eerst controleren of hetzelfde reparatieverzoek niet al eerder is gemeld door een andere eigenaar.

Bij het indienen van het reparatieverzoek graag het volgende in omschrijving vermelden:

1. Locatie: waar bevindt zich de schade. Bijvoorbeeld plafond slaapkamer aan kant van de gevel
2. Element: schadesoort. Bijvoorbeeld lekkage
3. Defect: wat is defect? Bijvoorbeeld het plafond

Na het indienen van het reparatieverzoek wordt het op korte termijn in behandeling genomen.

Heeft u vragen over een reeds eerder gedane melding? Neemt u dan gerust contact met ons op via 020-520 9099 (optie 2).

Bij technische spoedmeldingen verzoeken wij u, ook buiten kantoortijden, altijd te bellen met **020 520 90 99** (optie 1).

Belangrijk voor u om te weten:

- U krijgt van ons een bevestiging van uw reparatieverzoek. Hierin staat een nummer (dat is het nummer van uw VvE met een opdrachtnummer). Vermeld deze altijd bij contact!
- In deze bevestiging staat naar welke onderhoudspartij uw melding is verstuurd. Heeft u vragen over het maken van een afspraak dan kunt u met hen contact opnemen. U kunt hen ook altijd bellen voor de voortgang van uw dossier.

Verstopping

Een VvE heeft meestal een ontstoppingscontract. Heeft u een verstopping in een afvoer dan raden wij u aan eerst te controleren of er een contract is [via Gebouw, contracten]. Als er een contract is kunt u direct contact zoeken met de contractant om een afspraak te maken.

Glasschade

Een VvE heeft meestal een glasverzekering die schade aan al het lichtdoorlatende glas kan dekken. Heeft u een glasschade dan raden wij u aan eerst te controleren of er een contract is [via Gebouw, contracten]. Als er een contract is kunt u direct contact zoeken met de desbetreffende glaslijn om een afspraak te maken, dit nummer staat vermeld.

Lekkage:

Heeft u last van een lekkage van de bovenburen dan raden wij u altijd aan eerst contact met de bovenburen op te nemen. Vaak kan een lekkage op die manier het snelst gestopt worden en wordt daarmee schade voorkomen.

Ook is dit bedoeld om extra kosten bij u of burens te voorkomen. De verzekering dekt namelijk niet alle schade. Wordt de lekkage bijvoorbeeld veroorzaakt door achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht kitwerk in de badkamer) of een wasmachineaansluiting die is losgeschoten of lekt dan zal er geen dekking zijn en zijn de kosten voor de veroorzaker. Zo zijn er nog meer situaties.

Is het onduidelijk waar de lekkage vandaan komt of weet u zeker dat het door de gemeenschappelijke delen binnen de VvE komt neemt u dan contact op met 020-5209099 (optie 1).

Gebruik logboek

U kunt de status van uw reparatieverzoek volgen door in te loggen via mijnvba.nl; dan naar [Gebouw beheer] te gaan en vervolgens uw reparatieverzoek aan te klikken. U vindt hier de specificatie van uw melding en voortgang.

Planmatig Onderhoud

Indien er in een vergadering een besluit is genomen over het planmatig onderhoud, dan heeft één van onze projectleiders contact met het bestuur (of technische commissie indien aanwezig).

Voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u een aankondiging met meer informatie over het project en geven wij aan wat er van u verwacht wordt. Hier wordt ook de projectleider genoemd die namens VBA de VvE bij de werkzaamheden begeleidt. Zijn er tijdens de uitvoering vragen over het project dan kunt u contact opnemen met deze projectleider of met de verantwoordelijke uitvoerder van de aannemer.

Diverse afdelingen

Er komen gaandeweg een jaar nog wel eens vragen naar boven. Hieronder treft u een overzicht van de verschillende afdelingen en bereikbaarheid binnen VBA.

Heeft u vragen over:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Verhuizing / uittredingskosten | overdrachten@vvebeheer-amsterdam.nl |
| - Stookkosten / eindafrekeningen | Stookkosten@vvebeheer-amsterdam.nl |
| - Leander/Vattenfall / Nuts | Nuts@vvebeheer-amsterdam.nl |
| - Verzekering (polis) | polis@vvebeheer-amsterdam.nl |
| - Verzekering (Schade) | schade@vvebeheer-amsterdam.nl |
| - VvE Bijdrage, betalingsregelingen | debiteuren@vvebeheer-amsterdam.nl |
| - Algemeen | info@vvebeheer-amsterdam.nl |

Belastingaangifte

U kunt uw aandeel in het reservefonds zelf opzoeken via het VvE Portaal:

- Klik in het menu op het tabblad 'Mijn pagina'
- Klik op 'Mijn aandeel reservefonds'
- Voor bijvoorbeeld de belastingaangifte van 2022, kiest u de peildatum '1 januari 2022'

Algemene leden vergadering (ALV)

Uw accountmanager neemt contact op met het bestuur om een datum vast te stellen voor de ALV.

De uitnodiging met de agenda wordt gemiddeld 17 dagen voor de ALV verstuurd naar de eigenaren, de relevante vergaderstukken worden op mijnvba.nl gepubliceerd.

Wilt u iets agenderen dan adviseren wij in een vroeg stadium bij het bestuur in te dienen.

Aanvullende diensten

Uw VvE heeft een beheerovereenkomst met ons afgesloten. In deze beheerovereenkomst staan onze werkzaamheden en diensten die wij uitvoeren voor uw VvE.

Het kan zijn dat u verzoeken heeft die niet in de beheerovereenkomst staan, maar welke wij wel uit kunnen (laten) voeren. In dat geval rekenen wij een extra vergoeding. Wij noemen dit een additionele dienst.

Voorbeelden hiervan zijn o.a.:

- Het aanvragen van een herinspectie van het MJOB
- Wijzigingen in het MJOB (verplaatsen van uitvoerjaren)
- Bouwkundige onderzoeken naar bijvoorbeeld funderingen, loden leidingen, dak inspectie e.d.
- Verftechnische rapportages
- Rapportages voor technische installaties
- Verduurzamingstrajecten
- Tweede of extra Algemene Leden Vergaderingen
- Individuele verzoeken als verbouwingsaanvragen of extra vergaderingen daarvoor

Bestuur en kascommissie

Een goed functionerend bestuur en een kascommissie is verplicht.

Als bestuur houdt u zich bezig met de dagelijkse gang van zaken in en binnen uw VvE en voert u de besluiten van de vergadering uit. Dat is bijvoorbeeld van onderhoud, klachten tot de portemonnee van uw VvE.

Wanneer uw complex goed onderhouden wordt en er “goed” bij staat dan betaalt zich dat vaak terug in zowel in aangezicht als in lager dagelijks onderhoud en kosten alsmede bij verkoop.

De kascommissie controleert eenmaal per jaar de administratie en daarmee de beheerder en het bestuur. Dit kost doorgaans een paar uur per jaar.

Energiekosten

Zoals bekend zijn de energiekosten sinds 2021 enorm gestegen. Dit heeft o.a. te maken met de huidige marktwerking en de hieruit voortvloeiende hoge energiekosten.

Deze marktwerking kan invloed hebben op de jaarrekening en op de maandelijkse bijdrage. Wij houden de markt in de gaten en adviseren het bestuur en de VvE zo goed mogelijk.

Indexering

Naast de huidige hoge energiekosten zien wij ook dat veel andere kosten worden geïndexeerd. Op dit moment zijn gemiddelde indexeringen al 8 tot 15%. Wij verwerken onze adviezen over de indexeringen in de begroting die ter goedkeuring aan de vergadering wordt voorgelegd.

Tenslotte; wij beheren uw VvE en u woont in de VvE. Om uw complex en eigendom in goede staat te behouden hebben wij elkaar nodig. Goed beheer kan alleen maar gezamenlijk worden uitgevoerd!

Mochten er vragen en/of opmerkingen zijn dan kunt u terecht bij uw accountmanager.

De contactgegevens van uw accountmanager kunt u vinden via <https://mijnvba.nl/> (kopje administratie – dagelijks beheer)