

# VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

---

## VVE Tsjajkovskilaan 1-41

p/a Twinserve VVE Beheer & Consultancy  
Postbus 41  
2250 AA Voorschoten  
Telefoon: 071 - 561 29 75  
E-mail: [webeheer@twinserve.nl](mailto:webeheer@twinserve.nl)

Voorschoten, 9 mei 2017

Aan alle leden,

Bij deze nodig ik u uit voor een algemene ledenvergadering (ALV) die zal worden gehouden op **maandag 29 mei 2017** in het **Cultureel Centrum Voorschoten, Prinses Marijkelaan 4 te Voorschoten, aanvang 20.00 uur.**

### **AGENDA:**

1. Opening;
2. Vaststelling aantal stemmen tegenwoordige en vertegenwoordigde leden;
3. Mededelingen en ingekomen/verzonden stukken;
4. Notulen van de vergadering van 23 mei 2016;
5. Verenigingsjaar 2016;
6. Vaststelling financiële verslagen 2016 (balans en resultatenrekening), resultaatbestemming;
7. Verslag van kascontrolecommissie 2016;
8. Decharge bestuurder;
9. Onderhoud 2017:
  - Gebouw;
  - Tuin;
10. Vaststellen begroting 2017 en voorschotbijdragen 2017;
11. Benoeming kascontrolecommissie 2017;
12. Rondvraag;
13. Sluiting;

**Indien u zelf niet aanwezig kunt zijn, gelieve gebruik te maken van het bijgevoegde machtigingsformulier.**

Met vriendelijke groeten,



P. Prins

Twinserve VVE Beheer & Consultancy  
(bestuurder)

# VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

---

## Toelichting op de agenda

### *Ad 5 Verenigingsjaar 2016*

#### Uitgevoerde werkzaamheden 2016

- Update MJOP/MJOB;
- Elektra bergingen en garages;
- Lekkage opsporen en oplossen huisnr. 29
- Vochtproblematiek huisnr. 1.

### *Ad 9 Onderhoud 2017*

#### Gebouw

- Er is een overeenkomst met firma Dijksterhuis BV uit Wassenaar gesloten voor:
  - Reiniging keuken-/badgeisers (kosten voor individuele eigenaar);
  - Onderhoud CV-installatie;
- Bergingskozijnen en deuren vervangen en schilderen:
  - Kozijnen en deuren aan 1 kant aflakken EUR 22.000,- incl. BTW;
  - Kozijnen en deuren aan 2 kanten aflakken EUR 24.500,- incl. BTW;
- Tussenkozijn hal vervangen
  - Oude kozijnen vervangen door nieuwe meranti-kozijnen;
  - Oud glas door helder veiligheidsglas vervangen;
  - Pui aan beide zijden geschilderd in bestaande kleuren;
  - Kosten: EUR 5.400,- incl. BTW.
- Vervanging 2 stuks liggende rioleringsleidingen
  - Berging nr. 31 door bergingsgang naar garage 43d
  - Berging nr. 3 door bergingsgang naar garage 43p
  - Kosten geschat: EUR 1.500,- incl. BTW per buis.
- Herstel galerijvloeroppervlak 1e etage

#### Tuin

- Opknappen tuin (tegenover entree);

### *Ad 11 Benoeming kascontrolecommissie 2017*

De kascommissie dient uit minimaal twee leden te bestaan. In 2016 hadden zitting in de commissie: de heren De Graaff (nr 19) en Van Kal (nr 39) en als reservelid mw. De Bruin (nr 27).

## Financieel verslag 2016

Balans 2016

+

toelichting

Exploitatierkening 2016

+

toelichting

## Begroting 2017

+

Voorschotbijdragen  
2017

---

# VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

## Toelichting op de balans 31-12-2016

### *Liquide middelen*

Betreft de saldi van de bank-, giro-, spaar en depositorekeningen van de VVE.

### *Debiteuren*

Bijdragen in de servicekosten van 2016 (en/of eerdere jaren) die nog niet waren binnengekomen op 31-12-2016.

### *Vooruitbetaalde posten*

Het gaat hier om het voorschot voor water 1<sup>e</sup> kwartaal 2017.

### *Crediteuren*

Het gaat hier om de gespecificeerde leveranciers. Alle facturen zijn in de loop van de eerste maanden van 2017 betaald.

### *Vooruit ontvangen servicekosten*

Dit zijn bijdragen in de servicekosten voor 2017 ontvangen in 2016.

### *Voorziening Groot Onderhoud Categorie A/G*

Dit zijn de specifieke reserves met als doel het groot onderhoud van het Gebouw en Technische Installaties en Infrastructuur voor rekening van alle appartementsrechteigenaren met indexnummers A-01 t/m A-34 (appartementen en garages).

### *Voorziening Groot Onderhoud Categorie A*

Dit zijn de specifieke reserves met als doel het groot onderhoud van de Technische Installaties en Infrastructuur en overige zaken voor rekening van appartementsrechteigenaren met indexnummers A-14 t/m A-34 (alleen de appartementen)

## Groot onderhoud (ten laste van de betreffende voorzieningen)

In 2016 zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- Dakinspectie, controle op slijtage van dakbedekking en opruimen rommel;
- Aanleg elektriciteit in bergingen en garages
- Vervanging rioleringsafvoerbuizen appartement huisnr. 9 en garage 43k
- Directievoering.

### *Resultaat*

Het resultaat van het boekjaar 2016 is € 1.460,50. Dit bedrag is te verdelen in 3 categorieën:

1. De minderrente en overige inkomsten ad -/- € 133,88
2. Een overschot aan de lastenkant code (A) ad € 3.280,54
3. Een tekort aan de lastenkant code (A/G) ad -/- € 4.874,92.

Het is aan de ALV om te besluiten wat er met dit overschot moet gebeuren. Het bestuur adviseert om de bedragen toe te voegen dan wel te onttrekken aan de diverse voorzieningen en wel als volgt:

- Aan Voorziening Groot onderhoud Cat A € 4.784,75
- Van Voorziening Groot onderhoud Cat A/G € 3.324,25.

Hiermee kunnen de bijdragen in de servicekosten voor 2016 definitief worden vastgesteld op het niveau van de voorschotbijdragen zoals is vastgesteld op de ALV van 23-05-2016 en hoeft er geen naverrekening plaats te vinden.

**Balans per 31 december 2016**

<b>Activa</b>			<b>Passiva</b>		
<b>Omschrijving</b>	<b>31-12-16</b>	<b>31-12-15</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>31-12-16</b>	<b>31-12-15</b>
Liquide middelen	98.816,20	83.127,61	Voorziening GO cat A/G	33.058,13	38.800,15
Nog te ontvangen SK	189,02	770,71	Voorziening GO cat A	50.756,19	38.001,56
Vooruitbetaalde posten	1.034,00	1.080,00	Resultaat (A/G)	-3.324,25	-2.803,42
Te ontvangen rente	146,12	283,59	Resultaat (A)	4.784,75	5.350,48
Door te belasten	1.629,97		Crediteuren	14.092,49	3.233,14
			Vooruitontv. SK	2.448,00	2.680,00
<b>Totaal</b>	<b>101.815,31</b>	<b>85.261,91</b>		<b>101.815,31</b>	<b>85.261,91</b>

<b>Specificaties</b>					
<b><u>Voorziening GO Cat A/G</u></b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b><u>Crediteuren</u></b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand 31/12 vj	38.800,15	22.422,37	Ribé		266,20
Resultaat vorig jaar	-2.803,42	-171,38	ING	26,86	28,79
Toevoeging cf Begroting	16.000,00	16.500,00	NUON	4.846,45	2.573,94
Ottrekking/toevoeging	-18.938,60	49,16	Rabobank	10,65	10,35
Stand 31/12	<u>33.058,13</u>	<u>38.800,15</u>	Twinserve	381,20	278,86
			H. de Graaff (schoonmaak)	100,00	75,00
<b><u>Voorziening GO Cat A</u></b>			Fa. Freek van Os	2.787,33	
Stand 31/12 vj	38.001,56	26.378,61	T. Voorham elektra	5.940,00	
Resultaat vorig jaar	5.350,48	5.389,68		<u>14.092,49</u>	<u>3.233,14</u>
Toevoeging cf Begroting	7.785,00	7.012,00			
Ottrekking/toevoeging	-380,85	-778,73	<b><u>Debiteuren</u></b>		
Stand 31/12	<u>50.756,19</u>	<u>38.001,56</u>	Nog te ontvangen SK	189,02	770,71
			Vooruitontvangen SK	-2.448,00	-2.680,00
<b><u>Vooruitbetaalde posten</u></b>				<u>-2.258,98</u>	<u>-1.909,29</u>
Dunea	1.034,00	1.080,00			
	<u>1.034,00</u>	<u>1.080,00</u>			

<b>Exploitatierekening 2016 / Begroting 2017</b>				
<b>Omschrijving</b>		<b>Begroting 2016</b>	<b>Realisatie 2016</b>	<b>Begroting 2017</b>
<b>BATEN</b>				
	<b>Cat</b>			
Opbrengst Cat A	<b>A</b>	38.835,00	38.835,00	39.816,00
Opbrengst Cat A/G	<b>A/G</b>	24.885,00	24.885,00	24.912,00
Rente baten Cat A	<b>A</b>	170,00	79,83	79,00
Rente baten Cat A/G	<b>A/G</b>	110,00	66,29	68,00
<b>Totale Baten</b>		<b>64.000,00</b>	<b>63.866,12</b>	<b>64.875,00</b>
<b>LASTEN</b>				
<b>Reguliere exploitatie</b>				
Gas	<b>A</b>	18.000,00	13.252,13	16.000,00
Elektra	<b>A</b>	2.200,00	2.560,56	2.500,00
Water	<b>A</b>	3.800,00	3.923,74	3.900,00
Glasbewassing	<b>A</b>	1.650,00	989,18	1.650,00
Schoonmaak	<b>A</b>	1.200,00	1.318,25	1.350,00
Glasverzekering	<b>A</b>	580,00	578,02	580,00
Reg. Onderhoud CV	<b>A</b>	180,00	206,57	350,00
Reg. Onderhoud Lift	<b>A</b>	2.850,00	3.033,60	3.150,00
Periodieke Liftkeuring	<b>A</b>	160,00	149,44	150,00
Inc. Onderhoud Lift	<b>A</b>	150,00		150,00
Telefoonkosten lift	<b>A</b>	350,00	333,59	350,00
Reg. Onderhoud Entrée / Hal	<b>A</b>	100,00		100,00
Voorziening Gr. Ond. Cat A	<b>A</b>	7.785,00	7.785,00	9.665,00
<i>Totaal A</i>		<i>39.005,00</i>	<i>34.130,08</i>	<i>39.895,00</i>
Vergaderkosten	<b>A/G</b>	120,00	106,30	120,00
Contributies /abbonementen/KvK	<b>A/G</b>	150,00	151,50	150,00
Bestuurderskosten	<b>A/G</b>	1.950,00	1.935,55	2.000,00
Bankkosten	<b>A/G</b>	325,00	236,56	240,00
Klein onderhoud algemeen	<b>A/G</b>	350,00	123,22	250,00
Reg. Onderhoud kozijnen	<b>A/G</b>	850,00	756,25	850,00
Incidenteel onderhoud kozijnen	<b>A/G</b>	400,00	120,40	400,00
Incidenteel onderhoud algemeen	<b>A/G</b>	250,00	158,38	250,00
Inc. Onderhoud standleidingen/riolering	<b>A/G</b>	200,00	0,00	200,00
Incidenteel bouwkundig onderhoud	<b>A/G</b>		5.121,76	
Opstal (Woonhuis) verzekering	<b>A/G</b>	1.920,00	1.987,32	2.000,00
Huiseigenaren aansprakelijkheidsverzek.	<b>A/G</b>	600,00	583,04	600,00
Bestuurderaansprakelijkheidsverzek.	<b>A/G</b>	310,00	302,50	310,00
Rechtsbijstandsverzekering	<b>A/G</b>	670,00	692,76	700,00
Bijzondere / overige lasten	<b>A/G</b>	900,00	0,00	500,00
Voorziening Gr. Ond. Cat A/G	<b>A/G</b>	16.000,00	16.000,00	16.410,00
<i>Totaal A/G</i>		<i>24.995,00</i>	<i>28.275,54</i>	<i>24.980,00</i>
<b>Totale Lasten</b>		<b>64.000,00</b>	<b>62.405,62</b>	<b>64.875,00</b>
<b>Exploitatie-Overschot (+) / Tekort (-)</b>		<b>0,00</b>	<b>1.460,50</b>	<b>-</b>

# VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

## Toelichting op de resultatenrekening 2016

### **Baten**

#### *Opbrengsten Servicekosten*

De voorschotbijdragen in de servicekosten per maand voor het jaar 2016 zijn vastgesteld op € 244,- voor een appartement, € 18,- voor een grote garage en € 12,- voor een kleine garage. Met 21 appartementen, 5 grote garages en 8 kleine garages levert dit het totaalbedrag aan opbrengsten op dat voor dit jaar binnen moet komen.

#### *Rente*

- ontvangen rente op de spaarrekeningen (over 2016 geboekt op 1-1-2017).

### **Lasten**

#### Reguliere exploitatie

#### *Elektra, gas en water*

- De uitgavenpost voor Elektra laten een lichte stijging t.o.v. de begroting zien. Halverwege het jaar moest een klein bedrag worden bijbetaald voor de periode 2015-2016. Daardoor werd het voorschotmaandbedrag vanaf juli 2016 ook iets hoger.
- In totaal is 18.578 m<sup>3</sup> in rekening gebracht t.o.v. 19.237 m<sup>3</sup> in 2015. Dit is ook weer lager dan waar rekening mee gehouden werd bij de begroting. Mede dankzij de lage gasprijzen in 2016 zijn de kosten lager dan begroot.
- De uitgaven voor Water zijn nagenoeg gelijk aan de begroting.

#### *Glasbewassing en schoonmaak portiek*

In 2016 zijn, door ziekte van de glazenwasser, slechts 3 keer de ramen gedaan aan de zuidzijde van het gebouw en de kleine ramen van het trappenhuis. Het trappenhuis, de hal en lift zijn wekelijks (totaal 49 keer) schoongemaakt.

#### *Telefoonkosten Lift*

Dit zijn de kosten voor de vaste telefoonlijn voor het storingmeldsysteem van de lift.

#### *Verzekeringen*

De V.v.E. heeft de volgende verzekeringen:

- Opstalverzekering
- Glasverzekering
- Huiseigenaren aansprakelijkheidsverzekering
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
- Rechtsbijstandsverzekering.

#### *Bestuurderskosten*

De kosten van de bestuurder, Twinserve VVE Beheer & Consultancy incl. kantoor- en portokosten.

#### *Vergaderkosten*

Dit zijn de kosten voor de huur van het Cultureel Centrum voor de ALV.

#### *Contributies /abonnementen*

De V.v.E. is lid van Vereniging Eigen Huis en VVE Belang en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (dossiernummer: 27373954). Voor de inschrijving bij het KvK worden geen kosten in rekening gebracht.

# VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

## *Bankkosten*

De bankkosten van de Rabobank en de ING-bank. (passen, internetbankieren en afschriften)

## *Regulier onderhoud kozijnen*

Het in de was zetten van de kozijnen.

## *Regulier Onderhoud CV*

De reguliere jaarlijkse check/schoonmaak van de CV-ketels.

## *Regulier Onderhoud Lift*

Het gaat hier om de kosten van het full-servicecontract bij Schindler bv.

## *Incidenteel onderhoud algemeen*

Herstel liftluikhefinrichting.

## *Incidenteel onderhoud kozijnen*

Stellen van de voordeur op huisnr. 25.

## *Incidenteel bouwkundig onderhoud*

Vervolgonderzoek lekkageproblematiek huisnr. 29 en vochtproblematiek huisnr. 1, kosten van bouwkundige en een gespecialiseerd lekdetectiebedrijf en kosten voor uitvoeren uiteindelijke oplossing en directievoering.

## *Klein onderhoud algemeen*

Kosten voor de aanschaf van lampen, batterijen en slotspray.



<b>Voorschotbijdragen 2017</b>		App. 1/21	App. 15/346	App. Totaal	Gr.gar. 3/346	Kl.gar. 2/346
Verdeelsleutel						
Uitgaven Cat A minus rente A	39.816,00	1.896,00	+	=	1.896,00	
Uitgaven Cat A/G minus rente A/G	24.912,00		+	1.080,00	=	1.080,00
Totaal per jaar	64.728,00	1.896,00	+	1.080,00	=	2.976,00
per maand					248,00	18,00
					Appartement	Gr.gar.
						Kl.gar.
<b>Voorschotbijdragen 2017 per maand</b>					<b><u>248,00</u></b>	<b><u>18,00</u></b>
						<b><u>12,00</u></b>



VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41  
te VOORSCHOTEN

---

## Volmacht

Ondergetekende (volmachtgever) : \_\_\_\_\_  
wonende te : \_\_\_\_\_  
verleent hierbij machtiging aan (gemachtigde) : \_\_\_\_\_  
wonende te : \_\_\_\_\_

met recht van substitutie, om hem/haar, de volmachtgever, te vertegenwoordigen bij de eigenarenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Tsjaikovskilaan 1-41 Voorschoten, gevestigd te Voorschoten, te houden op **maandag 29 mei 2017** in het **Cultureel Centrum Voorschoten, Prinses Marijkelaan 4 te Voorschoten, aanvang 20.00 uur**, op die vergadering het woord te voeren, te stemmen en alle verdere rechtshandelingen te verrichten, welke gemachtigde in het belang van de ondergetekende nuttig en wenselijk voorkomen en in het algemeen datgene te doen, waartoe gemachtigde, ware hij/zij zelf eigenaar, bevoegd, gerechtigd of verplicht zou zijn,

getekend te: \_\_\_\_\_

d.d.: \_\_\_\_\_

Handtekening volmachtgever:

.....

Handtekening gemachtigde:

.....