



Notulen

VvE Fideliolaan 2-76, gevestigd te Amstelveen

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 23 april 2024, aanvang 19:30 uur.

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

Opening

De VvE manager opent om 19:30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Van het bestuur zijn aanwezig: dhr. B. Drewes en mw. K. Holleeder

Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door van der Veldt als VvE manager. Nita Manurat werkt de vergadering middels een geluidsopname uit.

Stemmenaantal:

Van het totaal van 38 zijn 15 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is onvoldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadering mandateert de VvE-manager om de vanavond genomen besluiten conform het splitsingsreglement in een tweede, binnen twee tot zes weken te houden, vergadering te bekrachtigen ongeacht het aantal dan aanwezige stemmen.

Een ieder is welkom maar het is niet noodzakelijk aanwezig te zijn; de besluiten van vanavond worden slechts bekrachtigd.

Conform de splitsingsakte wordt na twee- en binnen zes weken een tweede vergadering uitgeschreven.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

De VvE Manager wordt benoemd als technisch voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en geen mededelingen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Notulen vorige vergadering

Er worden meerdere vragen gesteld over punten in de notulen die behandeld worden tijdens de agenda van deze vergadering.

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 25 april 2023 en 31 mei 2023 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

4.b Doorlopen actielijst

- *11.01 Het bestuur onderzoekt desgevraagd de sloten van deuren naar de boxen en klein portiek.*
Een aantal sloten was kapot en inmiddels vervangen. Voor de deurdranger is helaas geen oplossing. Er is een verschil van mening of de huidige dranger vervangen kan worden, besloten wordt de komende tijd even af te wachten en de dranger wellicht weer mee te laten beoordelen zodra de slotenmaker weer komt. *Afgehandeld.*
- *11.02 Slecht schilderwerk van het kozijn van de entree op de begane grond wordt door het bestuur genoteerd.* Afgehandeld.
- *11.03 Het bestuur neemt schilderwerk hardhouten deur en trapeuning mee in de volgende schilderbeurt.* In behandeling.



5. Organisatie vereniging

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering stemt in met de incassoprocedure.

(na te lezen via: <https://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda>)

Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal hier elk jaar dienen te worden vastgesteld.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering wordt gevraagd schade-uitkeringen (die het bedrag in de reglementen te boven gaan) door de verzekeringsmaatschappij uit te laten keren op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de VvE bijdrage door de leden worden overgemaakt.

Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de VvE bijdrage worden overgemaakt.

5.c Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

De VvE heeft een polis van verzekeraar Centraal Beheer Achmea, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van 10 jaar. Dat betekent dat de VvE in 2024 een besluit dient te nemen omtrent de (her)taxatie.

De VvE heeft een taxatierapport, dat geldig is tot 2024.

De VvE zal in 2024 een besluit nemen omtrent de (her)taxatie.

5.d Besluit inzake verzekeringen

VvE Metea controleert de polissen van de bij haar in beheer zijnde VvE's jaarlijks, indien er aanleiding is tot het opvragen van offertes, verzoeken wij de vergadering om het bestuur te mandateren de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen. VvE Metea adviseert de leden om het eigenaarsbelang altijd mee te verzekeren op de polis van de eigen inboedelverzekering.

NB. Verzekerde waarde = € 13.566.600,00 inclusief woningverbetering

De vergadering besluit het bestuur te mandateren om, indien nodig, offertes op te vragen en de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea wordt gemandateerd tot € 750 om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

5.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

6. Financiële zaken 2023

6.a Toelichting jaarrekening 2023

De VvE manager licht de jaarrekening toe; er is een positief exploitatieresultaat ad € 4.427,56.

Er zijn geen vragen vanuit de vergadering over de jaarrekening.

6.b Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit dhr. B. Drewes jr. en dhr. C. Bogaard, heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen. Enkele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. Deze hadden vooral te maken met posten rondom de jaarwisseling.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2023 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

**De jaarrekening 2023 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.
Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2023.**



6.d Bestemming exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat ad € 4.427,56 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

6.e (Her)benoeming kascommissie

De kascommissie bestaat uit dhr. B. Drewes jr. (8) en dhr. C. Bogaard (12)

7. Onderhoud

Bij de vergaderstukken is het onderhoudsvoorstel verzonden. De besluitvorming rondom het uit te voeren onderhoud voor de komende jaren komt in de volgende agendapunten aan de orde.

7.a Onderhoudsvoorstel 2024

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met (bedragen exclusief btw, onvoorzien en begeleiding)

Schilderwerk ad € 47.685,07

Betreft schilderwerk van de portiekingangen, de uitwendige kozijnen, de witte galerij kanten aan de voorzijde en de korte zijde van het pand voor een bedrag ad. € 47.685,07. Het bestuur geeft een update van de vernieuwde MJOP. De MJOP is voor circa € 1.150 geüpdatet door hetzelfde bedrijf, dat is veel goedkoper dan het via een nieuw bedrijf te laten doen want die moeten dan alles weer opmeten, uitzoeken etc.

VvE Metea heeft de MJOP niet opgesteld en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden.

Het bestuur legt uit dat een DMJOP (duurzame MJOP) niet van toepassing is voor de VvE.

Schilderwerk ad € 3.785

Betreft schilderen van de 4 portiekdeuren van dekkend naar transparant (grijs naar hout) voor een meerprijs ad. € 3.785 inclusief btw

Raamdorpelstenen vervangen ad € 4.947

Vervangen van de raamdorpelstenen tegelijk met het schilderwerk voor een bedrag ad. € 4.947

Staartkosten ad. € 5.641

Betreft onvoorzien en begeleiding

Het bestuur wordt gemandateerd tot:

€ 47.685,07 ex btw inzake schilderwerk portiekingangen, kozijnen, en witte galerij kanten;

€ 3.785,00 incl. btw inzake meerprijs houtkleur 4 portiekdeuren;

€ 4.947,00 excl. btw inzake vervangen raamdorpelstenen;

€ 5.641,00 excl. btw inzake staartkosten.

De begeleiding van dit werk zal door het bestuur worden verzorgd.

7.b Vaststellen liquiditeitsprognose en vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Om de dotatie aan het reservefonds groot onderhoud onderbouwd te kunnen vaststellen, adviseert VvE Metea als SKW gecertificeerde beheerder het volgende: baseer de dotatie aan het reservefonds in de begroting op een liquiditeitsprognose van een MJOP die niet ouder is dan vijf jaar. Indien de VvE geen MJOP heeft dan is het alternatief om jaarlijks tenminste 0,5% van de herbouwwaarde te doteren aan het reservefonds aangezien VvE's wettelijk verplicht zijn een minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud aan te houden.

Het MJOP is niet opgesteld door VvE Metea en daarom draagt VvE Metea geen inhoudelijke verantwoording voor zaken die afgeleid zijn van het MJOP.

De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen met het boeken van de kosten voor het MJOP ten laste van het reservefonds voor Groot Onderhoud zoals geprognostiseerd in het huidige MJOP.

De vergadering besluit de voorgelegde liquiditeitsprognose vast te stellen.

De vergadering stelt het MJOP vast als grondslag voor het reserveringsbeleid.

De vergadering besluit de kosten MJOP ten laste van het reservefonds Groot Onderhoud te boeken.

7.c Veiligheidsscan Brandveiligheid

Met ingang van 1-1-2024 zijn nieuwe regels voor brandveiligheid van kracht. Het bestuur heeft een veiligheidsscan laten uitvoeren, een rapport is uitgebracht en gedeeld met de vergadering. Het bestuur zal nog een planning maken welke onderdelen reeds nu al opgepakt moeten worden dan wel verspreid over enkele



jaren uitgevoerd kunnen worden.

7.d Standleidingen/afvoeren

Gebleden is, na overleg met oud bestuurslid Bonno Mijnlief, dat de opgenomen bedragen voor de standleidingen/afvoeren ad € 60.000 voor 2023 en € 60.000 voor 2024 veel te ruim begroot zijn geweest. De kosten van de laatste afvoer die in zijn geheel is vervangen bedroeg globaal € 4.800. Met nog vier afvoeren te gaan is € 30.000 meer dan genoeg. Dit betekent een besparing van € 90.000, die in de liquiditeitsprognose goed van pas komt.

De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen met verlaging van de kosten voor vervanging van de 4 resterende standleidingen naar € 30.000 inclusief btw en onvoorzien.

De vergadering besluit tot verlaging van de kosten vervanging 4 standleidingen naar € 30.000 inclusief btw en onvoorzien

8. Begroting 2024

8.a Bespreking begroting

De VvE Manager licht de begroting toe. Door de indexatie stijgt deze van € 95.749 naar € 105.125. Voor het Rioolontstoppingsfonds is € 2.500 begroot, gevraagd wordt waarom dit bedrag jaarlijks wordt gereserveerd tegen de lagere uitgaves. Deze post wordt voortaan opgenomen als post onvoorzien. Het is zonde om posten te laten staan op de begrootte bedragen als deze al jaren niet voor zoveel gebruikt worden.

De VvE manager neemt samen met het bestuur enkele posten van de begroting 2025 kritisch door.

Er zijn verder geen vragen vanuit de vergadering over de begroting.

8.b Vaststellen begroting 2024, ingangsdatum nieuwe VvE (voorschot)bijdragen en eventuele naheffing

De begroting 2024 wordt goedgekeurd. De VvE (voorschot)bijdragen gaan in per 1-1-2024

De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.

9. Benoemingen

9.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

Het bestuur wordt herkozen.

Dhr. B. Drewes (8) en mw. K. Holleeder (4) vormen het bestuur.

De bestuursleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres.

10. Vaststellen datum Algemene Ledenvergadering

De datum van de volgende vergadering wordt vastgesteld op dinsdag 22 april 2025

11. Rondvraag en sluiting

- Voor een te bouwen tuinhuisje in de gezamenlijke tuin moet het Huishoudelijk Reglement aangepast worden. Op dit moment is het wel toegestaan om een verplaatsbaar huisje neer te zetten waarbij wel de omgeving en de burens in acht dienen te worden genomen. Het voorstel is om met de benedenbewoners gezamenlijk een voorbeeld uit te werken.

Op de volgende ALV wordt een voorstel inzake het plaatsen van een tuinhuisje besproken.

- Er is inmiddels drie keer toestemming gegeven voor de bekabeling glasvezel naar de VvE, maar dit blijft uit door de enorme wisselingen in bedrijven die worden ingehuurd door de bekabelaar.

- De VvE manager antwoordt desgevraagd dat de subsidieregeling TTB nog in behandeling is.

- Onder enkele eigenaars leeft nog steeds de wens om dubbelglas HR++ aan te leggen.

- Gevraagd wordt of het complex bij de voordeur beveiligd kan worden; het bestuur neemt dit mee

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21:45 uur.



Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....



Besluitenlijst

VvE Fideliolaan 2-76, gevestigd te Amstelveen

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

- 1.a.1 De vergadering mandateert de VvE-manager om de vanavond genomen besluiten conform het splitsingsreglement in een tweede, binnen twee tot zes weken te houden, vergadering te bekrachtigen ongeacht het aantal dan aanwezige stemmen.

3. Vaststellen agenda

- 3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

- 4.a.1 De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 25 april 2023 en 31 mei 2023 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

- 5.a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

- 5.b.1 Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de VvE bijdrage worden overgemaakt.

5.c Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

- 5.c.1 De VvE zal in 2024 een besluit nemen omtrent de (her)taxatie.

5.d Besluit inzake verzekeringen

- 5.d.1 De vergadering besluit het bestuur te mandateren om, indien nodig, offertes op te vragen en de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

- 5.e.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 750 om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

5.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw

- 5.f.1 De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

- 6.c.1 De jaarrekening 2023 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.
Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2023.

6.d Bestemming exploitatieresultaat

- 6.d.1 Het positieve exploitatieresultaat ad € 4.427,56 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

6.e (Her)benoeming kascommissie

- 6.e.1 De kascommissie bestaat uit dhr. B. Drewes jr. (8) en dhr. C. Bogaard (12)

7.a Onderhoudsvoorstel 2024

- 7.a.1 Het bestuur wordt gemandateerd tot:
€ 47.685,07 ex btw inzake schilderwerk portiekingangen, kozijnen, en witte galerij kanten;
€ 3.785,00 incl. btw inzake meerprijs houtkleur 4 portiekdeuren;
€ 4.947,00 excl. btw inzake vervangen raamdorpelstenen;
€ 5.641,00 excl. btw inzake staartkosten
7.a.2 De begeleiding van dit werk zal door het bestuur worden verzorgd.



7.b Vaststellen liquiditeitsprognose en vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

- 7.b.1 De vergadering besluit de voorgelegde liquiditeitsprognose vast te stellen.
De vergadering stelt het MJOP vast als grondslag voor het reserveringsbeleid.
De vergadering besluit de kosten MJOP ten laste van het reservefonds Groot Onderhoud te boeken.

7.d Standleidingen/afvoeren

- 7.d.1 De vergadering besluit tot verlaging van de kosten vervanging 4 standleidingen naar € 30.000 inclusief btw en onvoorzien

8.b Vaststellen begroting 2024, ingangsdatum nieuwe VvE (voorschot)bijdragen en eventuele naheffing

- 8.b.1 De begroting 2024 wordt goedgekeurd. De VvE (voorschot)bijdragen gaan in per 1-1-2024
De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.

9.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

- 9.a.1 Dhr. B. Drewes (8) en mw. K. Holleeder (4) vormen het bestuur.

10. Vaststellen datum Algemene Ledenvergadering

- 10.1 De datum van de volgende vergadering wordt vastgesteld op dinsdag 22 april 2025



Actiepuntenlijst

VvE Fideliolaan 2-76, gevestigd te Amstelveen

01.a.01 Conform de splitsingsakte wordt na twee- en binnen zes weken een tweede vergadering uitgeschreven.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (A.J. (Lex) van der Veldt)

08.a.01 De VvE manager neemt samen met het bestuur enkele posten van de begroting 2025 kritisch door.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (A.J. (Lex) van der Veldt)

11.01 Op de volgende ALV wordt een voorstel inzake het plaatsen van een tuinhuisje besproken.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (A.J. (Lex) van der Veldt)