VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam

Notulen voor de Algemene Ledenvergadering

Datum en tijd: woensdag 10-09-2025 om 19.30 uur
Locatie: Teams

---

1. Opening van de vergadering

Herman Valk van Valk VvE Beheer opent de vergadering om 19:33 uur en heet alle aanwezigen welkom. Hij geeft een korte toelichting op de agenda en benadrukt dat de onderwerpen zorgvuldig voorbereid zijn, zodat er vandaag belangrijke besluiten genomen kunnen worden die bijdragen aan het onderhoud en de toekomstbestendigheid van het complex.

2. Vaststellen aantal stemmen

Er wordt vastgesteld dat 900 van de in totaal 1118 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Hiermee is een geldig quorum bereikt en kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

3. Ingekomen stukken / mededelingen

De vergadering constateert dat er geen ingekomen stukken zijn ontvangen. Ook vanuit het bestuur en de beheerder zijn er geen aanvullende mededelingen.

4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering

De notulen van de vergadering van 26 februari 2025 worden besproken. Bij enkele onderwerpen wordt stilgestaan om helderheid te geven.

Er wordt teruggekomen op de sleutelkluis voor berging 4. Tijdens de bespreking blijkt dat het in werkelijkheid gaat om de bergingen 3 en 4, waarbij toegang via de achterkant onder de trap van berging 4 mogelijk is. Omdat dit geen individuele bergingen betreft, blijkt een sleutelkluis niet noodzakelijk te zijn. Het onderwerp kan daarmee vervallen.

Verder wordt stilgestaan bij de graffiti op de gevel. De gemeente voert deze werkzaamheden niet uit, zodat de VvE dit zelf zal moeten organiseren.

Ook komt de situatie rond de afsluiters aan de orde. Er is in het verleden verwarring ontstaan door uiteenlopende informatie van eigenaren en het klussenbedrijf. Verschillende leden geven toelichting op hun situatie en lichten toe dat afsluiters inmiddels individueel of in de eigen berging zijn aangebracht. Hierdoor kan de kwestie worden afgesloten. Alleen de aanleg van een buitenkraan staat nog open. Voor deze kraan zal nu opdracht worden verstrekt.

Met deze aanvullingen en verduidelijkingen worden de notulen vastgesteld.

5. Onderhoudszaken

a. Schilderwerkzaamheden voorzijde (stemvoorstel)
* offerte Heyst schilderwerken (bijgesloten)
* offerte de Goudsbloem (bijgesloten)

De vergadering bespreekt de offertes van Heyst Schilderwerken en De Goudsbloem. Het belangrijkste verschil betreft het opnemen van een stelpost voor houtrotherstel. De Goudsbloem specificeert dit vooraf en werkt met fotoregistratie van herstelwerkzaamheden, terwijl Heyst deze posten niet vooraf in de offerte heeft verwerkt en het herstel pas tijdens uitvoering zal doorvoeren. Er wordt ingeschat dat er circa € 5.000 aan houtrotherstel nodig zal zijn.

De vergadering overweegt de voordelen en nadelen van beide aanbieders. Uiteindelijk wordt unaniem gekozen voor Heyst Schilderwerken, met als voorwaarde dat dit samengaat met Improve voor het balkonherstel. Mocht deze combinatie niet haalbaar blijken, dan zal De Goudsbloem alsnog de opdracht krijgen.

b. Herstelwerkzaamheden aan balkons (stemvoorstel)
* Offerte Improve (bijgesloten)
* Offerte Beton Pro vochtproteq (bijgesloten)

Twee offertes worden besproken: Improve en BetonPro. Het verschil in prijs is beperkt wanneer de steigerkosten buiten beschouwing worden gelaten. Omdat Improve tevens de steigeropbouw kan combineren met de schilderwerkzaamheden, wordt de meerwaarde hiervan benadrukt. Bovendien wordt aangegeven dat de balkons aan de achterzijde vooral cosmetisch herstel vragen, terwijl de voorzijde zwaarder weegt. De vergadering besluit de opdracht te gunnen aan Improve.

c. Aanbrengen van rookmelders en ledverlichting (stemvoorstel)
* Offerte HIS elektrotechniek (bijgesloten)

De offerte van HIS Elektrotechniek wordt unaniem goedgekeurd. Hiermee wordt gekozen voor een duurzame en veilige oplossing, passend binnen de wettelijke verplichtingen en het beleid van de VvE.

d. Opnamen van het dak
* Inspectie rapport firma Brommer (bijgesloten)

Het rapport van firma Brommer wordt besproken. Hieruit blijkt dat het dak grind vervuild is. Voor schoonmaak moet het grind worden afgezogen en opnieuw opgespoten. Als dat gedaan zou worden kan beter meteen vervanging van de dakbedekking worden uitgevoerd. Besloten wordt hier vanaf te zien.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de schoorstenen onderhoud vragen. Er zijn opties om deze te voegen, te voorzien van een kap of om ze te verwijderen.
Omdat niet geheel duidelijk is hoe de rookgaskanalen lopen en of de schoorstenen nog in gebruik zijn voor mechanische ventilatie of rookgasafvoer, wordt afgesproken dat nader onderzoek nodig is. Er wordt besloten dat Casper op zoek gaat naar beschikbare tekeningen. Indien deze niet gevonden worden, zal er een bedrijf worden benaderd voor een inspectie. Hiermee kan de VvE tijdig anticiperen op de eisen uit de Gasketelwet.

6. (Concept)begroting

Kosten en extra bijdragen (stemvoorstel)

* Extra bijdragen voor schilderwerkzaamheden en balkons volgens optie I of optie II

Aanvankelijk zijn er twee opties gepresenteerd voor extra bijdragen in verband met schilder- en balkonwerkzaamheden. Tijdens het overleg komt er een derde optie naar voren: de combinatie Improve met Heyst. Deze optie biedt een praktische planning en een financieel aanvaardbare route. Het voorstel om in dit scenario zes maanden langer door te sparen wordt positief ontvangen. Uiteindelijk wordt gekozen voor optie 3. Bij de notulen zal het overzicht van eigen bijdrage worden toegevoegd.

7. Rondvraag

Enkele aanvullende onderwerpen komen aan bod.

Een lid geeft een update over de mogelijkheden voor een warmtepomp. Na afweging blijkt plaatsing op het balkon niet haalbaar. In de tuin bestaat wel een mogelijkheid, waarbij de afstand voldoende is om aan de geluidsnormen te voldoen. De plannen worden verder uitgewerkt, waarna dit onderwerp op een later moment terugkomt in de vergadering.

Er wordt melding gemaakt van een waterprobleem bij nummer 3. Ook wordt gewezen op een scheur in het portiek bij nummer 2, evenals een kier onder de deur. Deze punten zullen worden meegenomen in de uitvoering van het schilderwerk.

Verder wordt gevraagd naar het open snijden van een raamkozijn bij Schulpzand. Dit blijkt onderdeel te worden van de schilderwerkzaamheden van Heyst. Tot slot komt de sleutelvoorraad ter sprake. Er blijkt nog een doos met onbekende sleutels aanwezig te zijn. Het bestuur zal nagaan of deze bruikbaar zijn en zo nodig ordenen.

8. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en constructieve bijdrage. De vergadering wordt afgesloten om 20:45 uur.

STEMVOORSTELLEN:
Tijdens de vergadering is gestemd over onderstaande onderwerpen. Het resultaat is in de tekst van de notulen verwerkt.

1. Gaat de ALV akkoord met de offerte van Heyst voor het schilderen van de voorzijde	Aangenomen
2. Gaat de ALV akkoord met de offerte van De Goudsbloem voor het schilderen van de voorzijde	Verworpen
3. Gaat de ALV akkoord met de offerte van Improve voor het balkonherstel aan de voorzijde	Aangenomen
4. Gaat de ALV akkoord met de offerte van Beton Pro vochtproteq voor het balkonherstel aan de voorzijde	Verworpen
5. Gaat de ALV akkoord met de offerte van HIS elektrotechniek voor het aanbrengen van verlichting en rookmelders	Aangenomen
6. Gaat de ALV akkoord met een extra bijdragen volgens optie I	Verworpen
7. Gaat de ALV akkoord met een extra bijdragen volgens optie II	Verworpen

Actiepunten VvE

-

Actiepunten Valk VvE Beheer

- buitenkraan bij nr. 2 laten plaatsen *Datum opvolging: 30-09-2025*

PRESENTIELIJST

Vergadering VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam
Datum en tijd: woensdag 10-09-2025 om 19.30 uur
Locatie: Teams

Huisnr.	Index	Naam eigena(a)r(es)	Breukdeel	Aantal stemmen	Aanwezigheid
1 - HS	13	R . Doggers en L. Munneke	80 / 1118	80.00	Aanwezig
1 - I	14	F.H.N. Salacroup	75 / 1118	75.00	Niet aanwezig
1 - II	15	L.M. Dekker	73 / 1118	73.00	Volmacht
1 - III	13	J. Molthoff en M. Janszen	77 / 1118	77.00	Aanwezig
2 - HS	9	A. Exterkate	64 / 1118	64.00	Aanwezig
2 - I	10	Van der Zwan	65 / 1118	65.00	Volmacht
2 - II	11	Van der Zwan	62 / 1118	62.00	Volmacht
2 - III	12	S. Moelker	66 / 1118	66.00	Aanwezig
3 - HS	5	E.P. van Rootselaar	78 / 1118	78.00	Aanwezig
3 - I	6	V.A. Ananin en A.N. Ananina	72 / 1118	72.00	Niet aanwezig
3 - II	7	J. ter Veer	71 / 1118	71.00	Aanwezig
3 - III	8	N.C.M. Simons	78 / 1118	78.00	Volmacht
4 - HS	1	I. Vink	61 / 1118	61.00	Aanwezig
4 - I	2	C. Yagmur	63 / 1118	63.00	Aanwezig
4 - II	3	K.A. Parada-Diaz	62 / 1118	62.00	Aanwezig
4 - III	4	K. Prokhorova	71 / 1118	71.00	Niet aanwezig
				1118	

Vereniging van Eigenaars Elegaststraat 1-4 te Amsterdam

kosten opzet extra bijdragen werkzaamheden 2025

Offerte ***bedrag***
Gerekend met 10% meerwerk op elke offerte

	Optie I	**Optie II**	**Optie III**
Improve	€ 27.323		€ 27.323,00
Beton pro		€ 18.150	
Heyt schilders		€ 45.616	€ 45.616,00
de Goudsbloem	€ 53.628		
HIS elktrotechnisk	€ 2.795	€ 2.795	€ 2.795,00
	€ 83.746	€ 66.561	€ 75.734,00
Uit VvE Kas	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000,00
Extra betaling	€ 58.746	€ 41.561	€ 50.734,00

verdeling	**app. index**	**stemmen**	**verdeelsleutel**	**Optie I bedrag**	**Optie II bedrag**	**Optie III**	verschil I - III	verschil II-III
4-huis	A-1	61	61/1118	€ 3.205,28	€ 2.267,64	€ 2.768,13	€ 437,15	€ -500,49
4-I	A-2	63	63/1118	€ 3.310,37	€ 2.341,99	€ 2.858,89	€ 451,48	€ -516,90
4-II	A-3	62	62/1118	€ 3.257,83	€ 2.304,81	€ 2.813,51	€ 444,31	€ -508,70
4-III	A-4	71	71/1118	€ 3.730,74	€ 2.639,38	€ 3.221,93	€ -508,81	€ -582,54
3-huis	A-5	78	78/1118	€ 4.098,56	€ 2.899,60	€ 3.539,58	€ 558,98	€ -639,98
3-I	A-6	72	72/1118	€ 3.783,28	€ 2.676,56	€ 3.267,31	€ 515,98	€ -590,75
3-II	A-7	71	71/1118	€ 3.730,74	€ 2.639,38	€ 3.221,93	€ 508,81	€ -582,54
3-III	A-8	78	78/1118	€ 4.098,56	€ 2.899,60	€ 3.539,58	€ 558,98	€ -639,98
2-huis	A-9	64	64/1118	€ 3.362,92	€ 2.379,16	€ 2.904,27	€ 458,65	€ -525,11
2-I	A-10	65	65/1118	€ 3.415,47	€ 2.416,34	€ 2.949,65	€ 465,81	€ -533,31
2-II	A-11	62	62/1118	€ 3.257,83	€ 2.304,81	€ 2.813,51	€ 444,31	€ -508,70
2-III	A-12	66	66/1118	€ 3.468,01	€ 2.453,51	€ 2.995,03	€ 472,98	€ -541,52
1-huis	A-13	80	80/1118	€ 4.203,65	€ 2.973,95	€ 3.630,34	€ 573,31	€ -656,39
1-I	A-14	75	75/1118	€ 3.940,92	€ 2.788,08	€ 3.403,44	€ 537,48	€ -615,36
1-II	A-15	73	73/1118	€ 3.835,83	€ 2.713,73	€ 3.312,69	€ 523,14	€ -598,95
1-III	A-16	77	77/1118	€ 4.046,01	€ 2.862,43	€ 3.494,20	€ 551,81	€ -631,77
		1118		€ 58.746,00	€ 41.561,00	€ 50.734,00	€ 8.012,00	€ -9.173,00
							Minder	Meer