



Vissersdijk 56 te Winschoten

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 255.000 k.k.

In het centrum van Winschoten bevindt zich dit ruime appartement (type maisonnette) welke zich op de hoek van het complex bevindt. Het appartement is instap klaar, dat zeggen ze natuurlijk altijd, maar het is compleet gemoderniseerd en is volledig van deze tijd, denk hierbij aan de keuken, badkamer, toilet en een prachtige visgraatvloer.....de foto's zeggen genoeg! Het appartement is voorzien van kunststofkozijnen en deuren met triple beglazing. Naast de prachtige doorzon woonkamer beschikt het over drie slaapkamers, waar op eenvoudige wijze weer 4 van gemaakt kunnen worden. Heerlijk genieten op een van de 2 balkons welke zijn gelegen op het noorden en het zuiden. Berging treft u naast de ingang en is ca 6m². Uw auto? U heeft ook nog eens een eigen parkeerplaats. Kortom een compleet gemoderniseerde en instapklare maisonnette in het centrum van Winschoten.

Begane grond:

Via het gezamenlijke trappenhuis kom je op de open galerij, die toegang geeft tot balkon en de voordeur. Het balkon/terras (20 m²) ligt gelegen op het zuiden, een fijne plek om te genieten van de zon.

1e verdieping:

entree/gang – provisiekast met witgoedaansluiting - meterkast – hal met trapopgang – doorzon woonkamer van 29,2 m² met deuren naar beide balkons - keuken met moderne inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron en koel/vriescombinatie – toilet – berging met CV installatie.

2e verdieping:

ruime overloop – slaapkamer(28,7m²) met doorgang naar badkamer – slaapkamer(6,7m²) met vaste kast – slaapkamer(7,2m²) met vaste kast -moderne badkamer voorzien van douchehoeken wasmeubel.

Verwarming: Nefit Proline HRC24 CW3 van bouwjaar 2016

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 7 groepenkast & 1 fornuisgroep

Beglazing: Triple beglazing in kunststofkozijnen

Overige info:

Winschoten is een levendige stad in Oost-Groningen en vormt het centrum van de regio. Je vindt er een compleet aanbod aan voorzieningen: een overdekt winkelcentrum, meerdere horeca gelegenheden, basis- en middelbare scholen, sportverenigingen en een theater. Ook zijn er diverse zorgvoorzieningen en een bus- en treinstation aanwezig. Dankzij de gunstige ligging zijn Groningen en Assen goed bereikbaar, zowel met de auto als met de trein.

VVE bijdrage: € 172,52 per maand

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

Aanvaarding: in overleg

Fotopresentatie



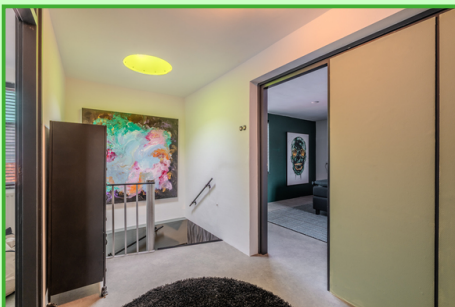
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



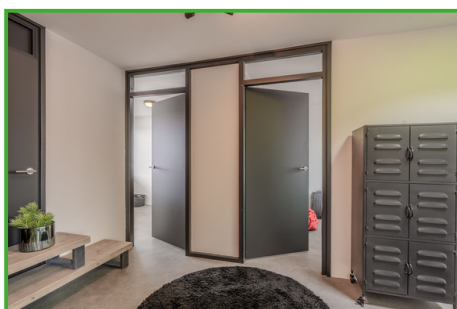
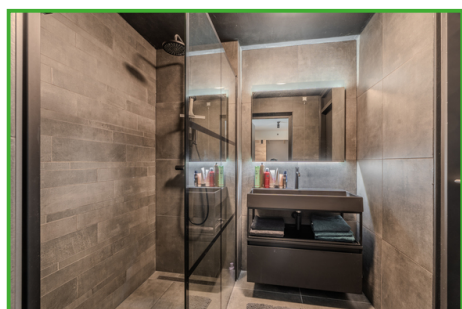
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



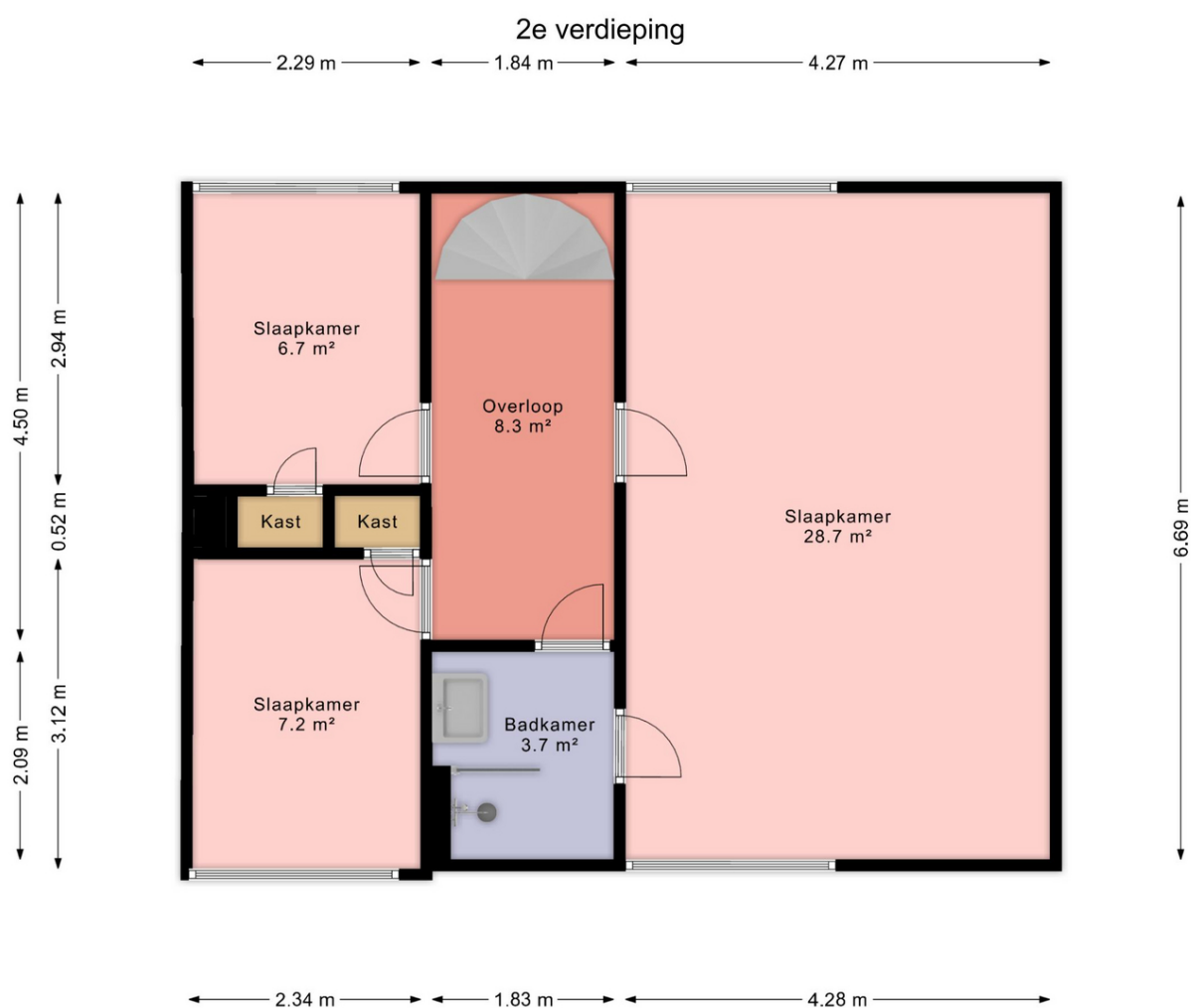
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Plattegrond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Meetrapport

Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object: Visserdijk 56 Winschoten

Opdrachtgever: Boer Makelaardij

Datum: 9 november 2025

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	117,8
	Overige inpandige ruimte	m2	0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	27,4
	Externe bergruimte	m2	0,0
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	368,5

Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		0,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		59,4
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		59,4
	Overige inpandige ruimte en Vide		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		27,4
	Externe bergruimte		0,0

2e verdieping	Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren)		58,4
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		58,4
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

Het inmeten op locatie gebeurt met grote zorgvuldigheid op basis van de Meetinstructie NEN-2580.

Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe oppervlakten en inhoud van gebouwen dienen te worden.

Hoewel de berekening met zorg worden uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De opgegeven bruto inhoud is indicatief.

De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning,

maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service.

Aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Zoek je energielabel

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

9671ek

Huisnummer (verplicht)

56

Toevoeging ▼

Check energielabel

Het energielabel van je woning

C

De woning **9671ek, 56** heeft een energielabel **C**

Dit label is geldig tot **2028-11-30**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitbreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op www.verbeterjehuis.nl.

VVE rapport

Mijn periodieke bijdrage

Per appartementsrecht Per kostensoort



Zoeken

Gegevens Downloaden

Herstellen

Grafiek Mijn periodieke bijdrage - ...

Kostensoort 	Bedrag per maand	Jaarbedrag
Algemene kosten	€0,83	€10,00
Bankkosten	€1,42	€17,00
Beheervergoeding	€30,56	€366,67
Electraverbruik alg	€13,33	€160,00
Klein onderhoud	€27,78	€333,33
Opstalverzekering	€19,44	€233,33
Storting RF Appartementen en bergingen	€54,44	€653,33
Vervangen lampen	€1,11	€13,33
Waterverbruik alg	€23,61	€283,33
Totaal	€172,53	€2.070,33

VVE rapport

← VvE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74 en Vissersdijk 50...



Appartementsrechten stemmen en breukdelen

Alle Mijn bezit



Zoeken

↓ Gegevens downloaden

Herstellen

Indexnummer ↑↓	Appartementsrecht...	Bestemming	Stemmen	Breukdeel
A-026	Vissersdijk 56	Woning	19	19
A-027	Vissersdijk 54	Woning	19	19
A-028	Vissersdijk 52	Woning	19	19
A-029	Vissersdijk 50	Woning	19	19
A-030	Venne 62	Woning	9	9
A-031	Venne 64	Woning	9	9
A-032	Venne 66	Woning	9	9
A-033	Venne 68	Woning	9	9
A-034	Venne 70	Woning	9	9
A-035	Venne 72	Woning	9	9
A-036	Venne 74	Woning	9	9
A-044	Berging	Berging	1	1

Toelichting

Totaal stemmen
300

Totaal breukdeel
300

Documenten

- Akte van levering park... 
- 11170 afschrift wijzigi... 
- 11170_Overzicht_kad... 
- KvK Uittreksel 
- Proces verbaal van ver... 
- Wijzigingsakte d.d. 17... 
- Wijzigingsakte d.d. 17... 



10:04
23-10-2025

VVE rapport



PASSION FOR
HOPE AND
PROPERTY

Balans en Resultaatrekening

VvE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten
(NO11170-PL)

Boekjaar 2025 - Periode: 1 januari 2025 - 31 december 2025

Balans per 1 november 2025

Bezittingen	Debet	Schulden	Credit
1. Debiteuren	1.949,07	6. Eigen vermogen	18.660,85
		6.1 Reservefondsen	18.660,85
		6.2 Reservefondsen	0,00
		6.3 Reservefondsen	0,00
		6.4 Reservefondsen	0,00
		6.5 Voorzieningen	0,00
		6.6 Afschrijvingen	0,00
2. Overlopende posten	0,00		
2.1 Nog te ontvangen bedragen	0,00		
2.2 Vooruitbetaalde bedragen	0,00		
3. Tussenrekeningen	-5.556,38	7. Crediteuren	0,00
3.1 Doorbelastingen	0,00		
3.2 Tussenrekening schade	-5.556,38		
3.3 Tussenrekeningen	0,00		
		8. Overlopende posten	0,00
		8.1 Nog te betalen bedragen	0,00
		8.2 Vooruitontvangen bedragen	0,00
		9. Tussenrekeningen	0,00
		BTW	0,00
4. Liquide middelen	24.012,27		
4.1 Banken	24.012,27		
4.2 Kas	0,00		
5. Stookkosten	0,00	10. Voorschotten stookkosten	0,00
5.1 Stookkosten seizoen 1	0,00	10.1 Voorschotten seizoen 1	0,00
5.2 Stookkosten seizoen 2	0,00	10.2 Voorschotten seizoen 2	0,00
		11. Exploitatieresultaat	0,00
		11.1 Exploitatieresultaat	0,00
		12. Nog te bestemmen	0,00
		Exploitatieresultaat 2017	
		Overige grootboekrekeningen	-2.013,11
		Berekend exploitatieresultaat	3.757,22
	20.404,96		20.404,96

VVE rapport



PASSION FOR
HOPE AND
PROPERTY

VvE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74en Vissersdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten
(NO11170-PL)

Boekjaar 2025 - Periode: 1 januari 2025 - 31 december 2025

Resultatenrekening per 1 november 2025

Kosten	Debet	Opbrengsten	Credit
13. Contracten	683,75	11. VvE bijdragen	20.491,57
13.1 Installaties	0,00	11.1 Overige opbrengsten	0,00
13.2 Nuts	683,75		
13.3 Overig	0,00		
14. Onderhoudskosten	508,45		
14.1 Dagelijks onderhoud	508,45		
14.2 Onderhoud installaties	0,00		
15. Verzekering	0,00		
16. Verenigingskosten	7.323,57		
16.1 Beheerkosten	6.614,16		
16.2 Overig	709,41		
16.2 Bijdrage hoofdsplitsing	0,00		
		12. Rente	0,00
13. Dotatie onderhoudsreserve	4.491,63		
Overige grootboekrekeningen	3.726,95		
	<u>16.734,35</u>		<u>20.491,57</u>

Exploitatieresultaat per 1 november 2025

Exploitatieresultaat	Debet	Credit
Berekend exploitatieresultaat	3.757,22	
Exploitatieresultaat	0,00	
	<u>3.757,22</u>	

VVE rapport

MAKELAARDIJ
BOER



Jaarrekening

VVE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten (NO11170-PL)

Balans	2025 balans	2024 balans
Activa / Bezittingen / Debet		
1. Debiteuren	1.949,07	1.106,22
2. Overlopende posten	0,00	137,19
2.1 Nog te ontvangen bedragen	0,00	137,19
3. Tussenrekeningen	-5.556,38	-5.556,38
3.2 Tussenrekening schade	-5.556,38	-5.556,38
4. Liquide middelen	24.012,27	16.469,08
4.1 Banken	24.012,27	16.469,08
Overige grootboekrekeningen	2.013,11	2.013,11
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	22.418,07	14.169,22
Passiva / Schulden / Credit		
6. Eigen vermogen	18.660,85	14.169,22
6.1 Reservefondsen	18.660,85	14.169,22
Berekend exploitatie resultaat	3.757,22	0,00
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	22.418,07	14.169,22

VVE rapport

MAKELAARDIJ
BOER



Jaarrekening

VVE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten (NO11170-PL)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
13. Contracten	683,75	5.550,00	-2.209,23
13.2 Nuts	683,75	5.450,00	-2.209,23
13.3 Overig	0,00	100,00	0,00
14. Onderhoudskosten	508,45	2.500,00	2.023,27
14.1 Dagelijks onderhoud	508,45	2.500,00	2.023,27
16. Verenigingskosten	7.323,57	5.905,00	6.515,77
16.1 Beheerkosten	6.614,16	5.500,00	6.197,00
16.2 Overig	709,41	405,00	318,77
13. Dotatie onderhoudsreserve	4.491,63	4.900,00	4.900,00
Overige grootboekrekeningen	3.726,95	3.500,00	12.252,90
TOTAAL Kosten / Debet	16.734,35	22.355,00	23.482,71
Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
11. VVE bijdragen	20.491,57	22.355,00	23.319,97
12. Rente	0,00	0,00	162,74
TOTAAL Opbrengsten / Credit	20.491,57	22.355,00	23.482,71

VVE rapport

MAKELAARDIJ
BOER



Jaarrekening

VVE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten (NO11170-PL)

Resultatenrekening

	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2024 Werkelijk
Exploitatie resultaat			
Berekend exploitatieresultaat	3.757,22	0,00	0,00
TOTAAL Exploitatie resultaat	3.757,22	0,00	0,00



Meerjarenonderhoudsplan

1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk

Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74

Winschoten





Inhoudsopgave

- **Algemene Objectgegevens**
- **Jaarplan - 1**
- **Overzicht 15 - jarenplan (Hoofdgroepen)**
- **Overzicht 15 - jarenplan (Gedetailleerd)**
- **Kapitalisatie - 30 jaren**

VVE rapport



1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk
Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74 • Winschoten

Algemene Objectgegevens

Code

Code 1170.0001

Object

Naam VvE Venne / Visserdijk
Adres Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74
Postcode 9671 EK
Plaats Winschoten
Telefoon 088-4324525

Inspecteur M.Jutte
Inspectiedatum 3-6-2024

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Venne / Visserdijk
Monumentaal n.v.t.
Ligging van het object Centrum Winschoten
Bouwjaar 1970
Renovatiejaar 2017

Financieel

Saldo € 59.240,82
Prijspeil 1-1-2023
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%



Jaarplan 2024

1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk

Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74
9671 EK Winschoten

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moesten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

: De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2024).

Printdatum: 10-6-2024

VVE rapport



1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk
Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74 • Winschoten

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2024
43	Vloerafwerkingen			
4322	Vloertegels Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Vervangen vloertegels	12,00 m2	€ 4.402
46	Schilderwerk			
4621	Boeiboord Ouwern	Boeiboord hout vervangen voor Ouwern Reeds uitgevoerd	155,00 m1	€ 28.409
4621	Boeiboord Ouwern	Houtrot herstel (indien nodig) Reeds uitgevoerd	1,00 pst	€ 1.768
4631	Buitschilderwerk Bergingen Bergingen	Buitschilderwerk hout deuren	25,00 m2	€ 1.138
4631	Buitschilderwerk Bergingen Bergingen	Buitschilderwerk hout kozijnen	28,00 m1	€ 429
4631	Buitschilderwerk Bergingen Bergingen	Houtrotherstel (indien noodzakelijk)	1,00 st	€ 783
4631	Buitschilderwerk Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Buitschilderwerk hout kozijnen en deuren Reeds uitgevoerd	60,00 m1	€ 919
4631	Buitschilderwerk Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Houtrotherstel (indien noodzakelijk) Reeds uitgevoerd	1,00 st	€ 295
4631	Buitschilderwerk Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Vervangen kozijn hardhout trappenhuis voor kunststof Reeds uitgevoerd	1,00 pst	€ 7.598
4632	Binnenschilderwerk Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Binnenschilderwerk hout kozijnen en deuren Reeds uitgevoerd	60,00 m1	€ 1.202
4632	Binnenschilderwerk Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Binnenschilderwerk plafond en betonnen delen (incl. herstel stucplaat en betonnen delen) Reeds uitgevoerd	1,00 pst	€ 853
4632	Binnenschilderwerk Trappenhuis Portiek/trappenhuis	Houtrotherstel (indien noodzakelijk) Reeds uitgevoerd	1,00 pst	€ 259
4634	Binnenschilderwerk hek metaal Portiek/trappenhuis	Binnenschilderwerk trapleuningen en balusters trappenhuis	1,00 st	€ 1.179
52	Afvoeren			
5240	Binnenriolering PVC Woningen/Winkels	Incidenteel herstel standleidingen (jaarlijks terugkomende post)	1,00 st	€ 5.050
Totaal object				€ 54.283



Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk

Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74
9671 EK Winschoten

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoogste BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2024).

Printdatum: 10-6-2024

10-6-2024

9

VVE rapport



**1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk
Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74 • Winschoten**

Code	Hoofdgroep	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Totaal
22	Binnenvaarten			€ 11.944													€ 28.503
43	Vloerswerkeringen	€ 4.402															€ 4.402
46	Schilderwerk	€ 44.831						€ 5.473				€ 2.864	€ 5.147	€ 5.970			€ 64.266
47	Deksafwerkeringen							€ 31.345									€ 31.345
52	Atvoeren	€ 5.050															€ 5.050
90	Terrain									€ 5.579							€ 5.579
99	Algemeen				€ 722						€ 813						€ 1.535

Totaal object	€ 54.283	€ 0	€ 11.944	€ 722	€ 0	€ 0	€ 38.818	€ 0	€ 0	€ 5.579	€ 813	€ 2.864	€ 5.147	€ 20.529	€ 0	€ 0	€ 138.609
---------------	----------	-----	----------	-------	-----	-----	----------	-----	-----	---------	-------	---------	---------	----------	-----	-----	-----------



[illegible]

VVE rapport



1170-0001 - VVE Venne / Visserdijk
Venne 50 t/m 55 / Visserdijk 62 t/m 74 - Winstschoten
Coöperatiefverband Locals Elzen/Groet

47	Dekwerkings	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494	1495	1496	1497	1498	1499	1500	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516	1517	1518	1519	1520	1521	1522	1523	1524	1525	1526	1527	1528	1529	1530	1531	1532	1533	1534	1535	1536	1537	1538	1539	1540	1541	1542	1543	1544	1
----	-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---



Kapitalisatie 30 - Jaren

1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk

Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74
9671 EK Winschoten

Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.
Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2024).

Printdatum: 10-6-2024

VVE rapport



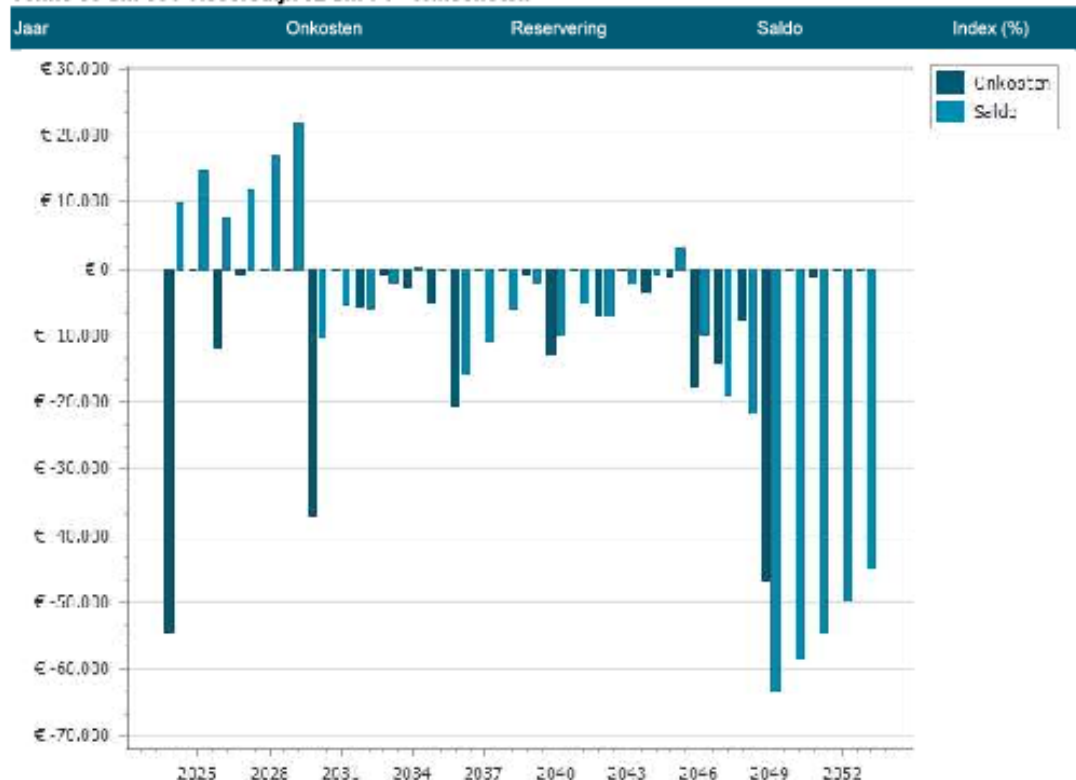
1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk
Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74 • Winschoten

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2024	€ -54.283	€ 4.900	€ 9.858	102,00 %
2025	€ 0	€ 4.900	€ 14.758	104,04 %
2026	€ -11.944	€ 4.900	€ 7.714	106,12 %
2027	€ -722	€ 4.900	€ 11.892	108,24 %
2028	€ 0	€ 4.900	€ 16.792	110,40 %
2029	€ 0	€ 4.900	€ 21.692	112,61 %
2030	€ -36.818	€ 4.900	€ -10.226	114,86 %
2031	€ 0	€ 4.900	€ -5.326	117,16 %
2032	€ -5.579	€ 4.900	€ -6.005	119,50 %
2033	€ -813	€ 4.900	€ -1.918	121,89 %
2034	€ -2.864	€ 4.900	€ 117	124,33 %
2035	€ -5.147	€ 4.900	€ -130	126,82 %
2036	€ -20.529	€ 4.900	€ -15.759	129,36 %
2037	€ 0	€ 4.900	€ -10.859	131,95 %
2038	€ 0	€ 4.900	€ -5.959	134,59 %
2039	€ -916	€ 4.900	€ -1.974	137,28 %
2040	€ -12.931	€ 4.900	€ -10.005	140,03 %
2041	€ 0	€ 4.900	€ -5.105	142,83 %
2042	€ -6.942	€ 4.900	€ -7.147	145,69 %
2043	€ 0	€ 4.900	€ -2.247	148,60 %
2044	€ -3.491	€ 4.900	€ -838	151,57 %
2045	€ -1.031	€ 4.900	€ 3.031	154,60 %
2046	€ -17.748	€ 4.900	€ -9.817	157,69 %
2047	€ -14.037	€ 4.900	€ -18.954	160,84 %
2048	€ -7.571	€ 4.900	€ -21.625	164,06 %
2049	€ -46.607	€ 4.900	€ -63.332	167,34 %
2050	€ 0	€ 4.900	€ -58.432	170,69 %
2051	€ -1.161	€ 4.900	€ -54.693	174,10 %
2052	€ 0	€ 4.900	€ -49.793	177,58 %
2053	€ 0	€ 4.900	€ -44.893	181,13 %
	€ -251.134	€ 147.000		

VVE rapport



1170.0001 • VvE Venne / Visserdijk
Venne 50 t/m 56 / Visserdijk 62 t/m 74 • Winschoten



Notulen

VvE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74 en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten (11170-pl)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 9 februari 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 300; aantal stemmen vertegenwoordigd: 191 (63,67 procent)

1. Opening

De heer Schuur opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Met algemene stemmen wordt betrokkene benoemd tot voorzitter van de vergadering. Er zijn voldoende stemmen aanwezig en/of vertegenwoordigd, kortom er kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen. De lijst met aan- en afwezigen is opgenomen op het VvE-portal.

Met algemene stemmen wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen & Ingekomen stukken

Digitalisering MVGM - Om te zorgen dat u toekomstig volledig up-to-date blijft en alle correspondentie blijft ontvangen verzoeken wij u vriendelijk indien u een e-mailadres heeft om uw e-mailadres door te geven aan onze servicedesk via servicedesk.vve@mvgm.nl

U kunt uw e-mailadres en contactgegevens ook zelf invoeren of wijzigen op het webportaal bij "Mijn gegevens". Dit portaal is bereikbaar via <https://mvgm.twinq.nl/>. U kunt inloggen met uw gebruikersnaam en wachtwoord. Bent u deze gegevens kwijt stuur dan een e-mail naar servicedesk.vve@mvgm.nl

Ingekomen stukken;

- Verzoek eigenaar van Visserdijk 22 tot het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Te bespreken bij agendapunt 5.
- Verzoek eigenaar van Visserdijk 52 tot het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Te bespreken bij agendapunt 5.
- E-mail van de heer De Boer - Ovum Nidum BV - met meerdere vragen welke zullen worden behandeld bij agendapunt 5a en 10.

3. Vaststellen notulen algemene ledenvergadering d.d. 21-07-21 & 18-08-21

Er zijn voor aanvang van de vergadering geen op- en/of aanmerkingen ontvangen op de notulen. De heer Schuur stelt voor deze vast te stellen. De leden stemmen unaniem in met het voorstel.

4. Jaarrekening 2019, 2020 & 2021

Verslag kascommissie

De heer Schuur deelt mee dat de kascommissie - bestaande uit mevrouw Nieboer - op 17-01-2023 is uitgenodigd voor de digitale kascontrole. Helaas zijn er geen bevindingen ontvangen. Ook over de eerdere jaren - 2019 en 2020 - zijn geen bevindingen ontvangen.

Bespreken en vaststellen jaarrekening 2019, 2020 en 2021

De heer Schuur geeft een korte toelichting op de jaarrekening: Hierbij dient opgemerkt te worden dat pagina 1 de balans betreft, pagina 2 de resultatenrekening betreft en de overige pagina's de toelichting op pagina's 1 & 2 betreffen. De nummers van de posten op de balans & jaarrekening corresponderen met de nummers op de toelichting. Er wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 1.176,19. Oorzaak hiervan is onder andere een noodzakelijke reparatie aan de betonluifel achter de beplating van de kopgevel (totale kosten ruim € 3.300,-, terwijl begroot voor het gehele jaar € 1.800,-)

Naar aanleiding van de jaarrekening wordt gevraagd naar het waterverbruik, hoe komt deze tot stand. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat er 1 centrale watermeter is ten behoeve van de woningen. De kosten verbruik worden naar verdeelsleutel verdeeld over de woningen. Commerciële ruimten voorzien in eigen gebruik.

Notulen d.d. donderdag 9 februari 2023

blz. 1

Aangezien de kascommissie de controle nog niet heeft uitgevoerd en geen advies heeft uitgebracht besluit de vergadering de jaarrekening ten aanzien van boekjaar 2021 onder voorbehoud van de bevindingen vast te stellen. De aanwezige leden wensen het advies van de kascommissie af te wachten.

Decharge bestuur(der)

Wordt niet nader besproken en zal na ontvangen advies wederom worden opgenomen

Besluit exploitatieresultaat

Negatief exploitatieresultaat algemeen afrekenen met betrokken eigenaars en negatief exploitatieresultaat woningen verrekenen met reservefonds Woningen.

5. Onderhoud complex

5.a Bespreken voorgesteld groot onderhoud

- Schilderwerk compleet - zie voor werkzaamheden offerte Lenferink. Mandaat bedrag € 40.000,-

Mandaat bedrag is hoger dan offerte bedrag dit in verband met te verwachten houtrotherstel, welke als stelpost is opgenomen. Uitsluitend de bergingsdeuren in de achtergevel maken onderdeel uit van de offerte. Voorstel om de kozijnen van het trappenhuis te vervangen voor kunststof - in ieder geval het ene kozijn welke vervangen door kunststof - **AKKOORD**

- Vervangen van lood in de zijgevel Venne 74 (kopse kant complex boven Wayback burgers) i.v.m. lekkage. Mandaat bedrag € 4.000,-

De genoemde platstukken in de mail van de heer De Boer, zullen bij goedkeuring van de schilderwerkzaamheden gelijktijdig worden meegenomen. Indien geen goedkeuring voor schilderwerk, zal separaat opdracht worden verstrekt om deze plakstukken te controleren en indien noodzakelijk te laten repareren. - **AKKOORD**

- Incidenteel herstel standleidingen (jaarlijks terugkomende post). Mandaat bedrag € 5.000,-

Binnen de VvE (de heer De Boer) is twijfel of herstel van de liggende leidingen onder het plafond van de winkelruimtes gemeenschappelijk zijn. De heer Schuur deelt mee dat MVGM als beheerder zijn uitgegaan van het standpunt dat meerdere leidingen samenkomen en derhalve deze kosten gemeenschappelijk zijn. Volgens meerdere eigenaren betreft het collectieve leidingen, dit is bijvoorbeeld bij de verbouwing (sloop) van een gedeelte van het gebouw duidelijk naar voren gekomen. De leden besluiten dan ook om deze riolering als collectief te beschouwen. - **AKKOORD**

Bij sommige bedrijfsunits wordt vanaf de onderkant van alles aan de leidingen gehangen. Bij schade aan de leidingen zal de betreffende winkelier verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schades door zijn/haar handelen.

Voorts besluiten de leden een technische commissie te benoemen, deze zal bestaan uit de navolgende leden;

- De heer Kloosterhuis, Vissersdijk nr. 50
- De heer De Boer, Venne nr. 72

5.b Vaststellen extra bijdrage / besluit betreffende onttrekking reservefonds

De heer Schuur deelt mee dat voor uitvoering van de werkzaamheden genoemd onder agendapunt 5a niet voldoende financiële middelen binnen de VvE aanwezig zijn. Voorgesteld wordt een extra bijdrage in rekening te brengen cfm bijlage, uiterlijk te voldoen d.d. 01-06-2023. Bij goedkeuring zal iedereen hiervoor een factuur ontvangen. De vergadering wordt verzocht in te stemmen met betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE, na betaling extra bijdrage.

De leden stemmen unaniem in met de voorgestelde extra bijdrage, betaaldatum uiterlijk 01-06-2023. Wellicht ten overvloede wordt erop gewezen dat de huidige eigenaren verantwoordelijk zijn voor betaling van deze extra bijdrage. Bij verkoop van het appartement dient de bijdrage uiterlijk bij transport van het appartement te zijn voldaan aan de vereniging.

5.c Besluit betreffende begeleiding groot onderhoudswerkzaamheden

MVGM kan de werkzaamheden begeleiden; in voorkomend geval zullen hiervoor additionele kosten bij de VvE in rekening worden gebracht conform afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de overeenkomst met uw vereniging. - **AKKOORD**

5.d Zonnepanelen

De heer Schuur deelt mee dat in de vergadering van 21 juli 2021 toestemming is verleend aan de heer M. Kloosterhuis voor het plaatsen van zonnepanelen. Hierbij is het volgende vastgesteld in de notulen;

De vergadering verleent toestemming tot het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het appartement naar het aandeel op het dak, zodat de benedenbuurman hier ook nog gebruik van kan maken (maximaal 50% van het dakoppervlak) en mits ze worden geïnstalleerd door een erkend installateur. De eventuele gevolgschades aan het dak als gevolg van de installatie van de zonnepanelen komen ten laste van de eigenaar en een eventuele verhoging van de opstalverzekering ook.

Naast deze reeds geplaatste panelen zijn thans verzoeken tot het plaatsen van zonnepanelen ontvangen van de eigenaren van Visserdijk 22 (Limburgia) en Visserdijk 52 (familie Klugkist).

De heer Schuur is er een voorstander van duidelijker voorwaarden vast te stellen, onderstaande wordt besproken in de ALV;

In verband met uw verzoek aan de VvE tot het verlenen van toestemming voor het plaatsen van zonnepanelen, verlenen wij u op basis van het genomen vergaderbesluit d.d. 09-02-2023 hierbij namens de VvE toestemming, mits aan navolgende voorwaarden wordt voldaan:

- Uitvoering komt geheel voor rekening en risico van opdrachtgever;
- maximaal 50% van dakoppervlak boven eigen appartement en uitsluitend op het hoge dak van het complex;
- Uitvoering dient te geschieden door een erkend bedrijf, conform wettelijk gestelde eisen en plaatselijk geldende voorschriften (NEN-1010);
- Opdrachtgever dient ten behoeve van de gezamenlijke opstalverzekering aan te geven welke installaties is geplaatst (Technische informatie geplaatste installatie);
- De opdrachtgever is volledig aansprakelijk voor alle schade(s), welke ten gevolge van de aanbrenging/aanwezigheid/verwijdering van bovengenoemde wijziging(en) mochten ontstaan aan het appartementsrecht en/of de eigendommen van derden en/of derden zelf;
- Bij verkoop van het appartementsrecht dienen de opstellen in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd, tenzij bij de eigendomsoverdracht door de nieuwe eigenaar schriftelijk wordt verklaard dat hij/zij de volle verantwoording overneemt, met inbegrip van alle lusten en lasten;
- Het onderhoud aan de aangebrachte of aangepaste onderdelen is voor rekening van de opdrachtgever dient te geschieden op een wijze waarmee de VvE zich kan verenigen;
- De VvE dient door of in verband met de aangebrachte wijzigingen niet te worden gehinderd in de uitvoering van (onderhouds)werkzaamheden;
- Indien van verhindering sprake blijkt te zijn, dan dient hetgeen is aangebracht of aangepast te worden verwijderd of gewijzigd op aanwijzing van de VvE;
- Vereiste vergunningen voor de verbouw dienen vooraf door de opdrachtgever te zijn verkregen, waarvan een afschrift op verzoek aan de VvE overhandigd dient te worden.

Indien de opdrachtgever de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet, niet tijdig of niet naar behoren nakomt, dan behoudt de VvE zich reeds nu het recht voor om de gegeven toestemming in te trekken, zonder dat daarvoor enige verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Derhalve heeft de VvE het recht om te eisen dat het geheel in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht of dat noodzakelijke reparaties of onderhoud wordt uitgevoerd, binnen een door de VvE voorgeschreven termijn. Na het verstrijken van deze termijn is de VvE gerechtigd de werkzaamheden aan derden op te dragen, waarbij de kosten voor rekening komen van opdrachtgever. Wanneer sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de opdrachtgever, dan komen alle kosten in en buiten recht, inclusief die van rechtsbijstand, geheel voor rekening van opdrachtgever.

Ten bewijze dat u zich met bovenstaande voorwaarden kunt verenigen, verzoeken wij u om dit schrijven 'voor akkoord' ondertekend te retourneren. Niet eerder dan na ondertekening en ontvangst van deze brief is de toestemming van kracht.

Voor akkoord,

Notulen d.d. donderdag 9 februari 2023

blz. 3

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat er thans ook al meerdere eigenaren zonnepanelen hebben gelegd. Deze eigenaren dienen alsnog de voorwaarden te ondertekenen. De beheerder wordt verzocht alle eigenaren aan te schrijven de voorwaarden te doen toekomen. Indien blijkt dat panelen verkeerd zijn geplaatst, zal betrokken eigenaar alsnog zorg te dragen voor een juiste plaatsing. Men besluit unaniem dat het plaatsen van zonnepanelen onder de bovenstaande voorwaarden geplaatst mogen worden, na ondertekening van deze voorwaarden. Thans is bijvoorbeeld gebleken dat aan de Venne zijde de panelen niet correct zijn geplaatst; verkeerde zijklemmen en connectoren liggen los op het dak.

De leden geven aan dat er sprake dient te zijn van constructief verantwoord plaatsen en geen zware ballastmiddelen te gebruiken. Probeer zoveel mogelijk gezamenlijk te leggen. Een looplijn tussen zonnepanelen dient te zijn gegarandeerd. Men acht het uitvoeren van een ballastberekening van het dak niet noodzakelijk.

6. Beheerpakket MVGM

De heer Schuur deelt mee dat MVGM VvE Beheerpakketten heeft ontwikkeld, met als doel de VvE beter te kunnen bedienen. Op basis van de huidige dienstverlening die de VvE bij MVGM afneemt, is het advies om de dienstverlening voor het beheer van de vereniging voort te zetten onder het pakket; **Plus**.

Binnen de vergadering volgt een korte discussie over dit pakket, hierna besluit met unaniem een Plus beheerovereenkomst per 01-07-2023 af te sluiten bij MVGM. De heer Schuur wordt door de leden gemachtigd om namens de VvE deze overeenkomst te tekenen.

7. Begroting 2023

De heer Schuur deelt mee dat hij enkele posten in de begroting voor 2023 aangepast. De begroting 2023 heeft een totaalstelling van € 17.315,-. De post verzekering is helaas weggevallen in de weergave van de begroting, dit betreft een begrote post van € 3.250, (voorheen € 2.750,-). In de totaal optelling is deze begrote post wel meegenomen. Al met al wordt een verhoging van zo'n 11% voorgesteld voor de woningen en zo'n 25% voor de winkelunits. Dit laatste komt met name door de forse verhoging van de verzekeringspremie. De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met de voorgestelde begroting, met dien verstande dat de bijdrage per 1 januari 2023 wijzigt. De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2023 en deze wordt vastgesteld per 1-1-2023. Bijdrage is ook te voldoen per 01-01-2023.

8. Benoemen bestuur, voorzitter en commissieleden

De heer Schuur deelt mee dat zich geen kandidaten hebben gemeld. Tijdens de vergadering worden de navolgende eigenaren bereid gevonden zitting te nemen in:

Bestuur

MVGM wordt herbenoemd als bestuurder

Kascommissie

De vergadering geeft aan dat mevrouw Nieboer eerder is gekozen en niet kenbaar heeft gemaakt af te willen treden. Naast mevrouw Nieboer wordt de heer Brouwer bereid gevonden zitting te nemen in de kascommissie. Betrokkene wordt bij acclamatie benoemd.

9. Formaliteiten

- Onderstaand incassomandaat wordt unaniem vastgesteld;

Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd om een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten.

De vergadering wordt verzocht de bestuurder/beheerder de bevoegdheid te verlenen de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten.

- MVGM wordt (her)benoemd als reservefondsbeheerder

10. Rondvraag

Navolgende vragen worden gesteld;

- Bruikleenovereenkomst grond parkeerplaatsen is deze opgemaakt, zie akte - Vanuit de vergadering wordt aangevend dat deze reeds is opgemaakt Notariaat Winschoten. De heer Schuur wordt verzocht hieromtrent contact op te nemen met Notariaat Winschoten.
- Vuilnisemmer Way-back burger, hoe staat het met de omheining - De heer Brouwer deelt mee dat de Gemeente de visie heeft om geen staal meer te gebruiken. Een nieuwe visie is echter nog niet gedeeld.
- Containers graag afsluiten - zal worden opgenomen met uitbater.
- Men ondervindt veel last van hangjeugd sinds parkeergarage 't Rond 2's avonds wordt afgesloten - Een ieder wordt verzocht klachten te blijven melden bij wijkagens, wijkbeheer en/of Openbare orde van de gemeente.
- Vergadering bij Limburgia - de heer Schuur zal voor de volgende ALV Limburgia benaderen.
- Aanschaf lampen buitenverlichting - De heer J. Kloosterhuis zal voor vervanging zorg dragen, declaratie richting VVE is uiteraard akkoord.

Sluiting

De heer Schuur dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en sluit de vergadering om 20:49 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74 en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten (11170-pl)

1. **Opening**
 - 1.1 De heer Schuur wordt benoemd tot dagvoorzitter van de vergadering
 - 1.2 Agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
3. **Vaststellen notulen algemene ledenvergadering d.d. 21-07-21 & 18-08-21**
 - 3.1 Notulen van 21-07-2021 en 18-08-2021 worden ongewijzigd vastgesteld.
4. **Jaarrekening 2019, 2020 & 2021**
 - 4.1 Jaarrekening 2021 onder voorbehoud bevindingen kascommissie goedgekeurd.
 - 4.2 Negatief exploitatieresultaat algemeen afrekenen met betrokken eigenaars en negatief exploitatieresultaat woningen verrekenen met reservefonds Woningen.
- 5.a **Bespreken voorgesteld groot onderhoud**
 - 5.a.1 Groot schilderwerk unaniem goedgekeurd - mandaat € 40.000,-
 - 5.a.2 Vervangen lood zijgevel Venne 74 - Mandaat € 4.000,-
 - 5.a.3 Herstel standleiding incidenteel (indien noodzakelijk) - Mandaat € 5.000,-
 - 5.a.4 Technische commissie benoemt, zie onderstaand.
 - De heer Kloosterhuis, Visserdijk nr. 50
 - De heer De Boer, Venne nr. 72
- 5.b **Vaststellen extra bijdrage / besluit betreffende onttrekking reservefonds**
 - 5.b.1 Voorstel extra bijdrage unaniem goedgekeurd, uiterste betaaldatum 01-06-2023.
- 5.c **Besluit betreffende begeleiding groot onderhoudswerkzaamheden**
 - 5.c.1 Begeleiding groot onderhoud door MVGM akkoord, cfm voorwaarden overeenkomst.
- 5.d **Zonnepanelen**
 - 5.d.1 Het plaatsen van zonnepanelen, na ondertekening voorwaarden cfm tekst notulen, is toegestaan.
6. **Beheerpakket MVGM**
 - 6.1 Plus-beheerpakket met ingang van 01-07-2023 unaniem akkoord.
7. **Begroting 2023**
 - 7.1 Begroting 2023 en bijdrage per 01-01-2023 unaniem vastgesteld.
8. **Benoemen bestuur, voorzitter en commissieleden**
 - 8.1 MVGM herbenoemd als bestuurder
 - 8.2 De heer Brouwer benoemd als lid kascommissie
9. **Formaliteiten**
 - 9.1 Formaliteiten cfm tekst notulen vastgesteld.

Actiepuntenlijst

VvE Winkel/Woongebouw Venne 52 t/m 56 en 62 t/m 74 en Visserdijk 50 t/m 56, gevestigd te Winschoten (11170-pl)

Exploitatieresultaat 2021 (zie toelichting)

Negatief exploitatieresultaat algemeen afrekenen met betrokken eigenaars en negatief exploitatieresultaat woningen verrekenen met reservefonds Woningen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 maart 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)

Autorisatie kascommissie in Twinq

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 17 februari 2023

Behandeld door: Detlef Schuur (medewerker kantoor)

Doorvoeren begroting 2023 miv 01-01-2023

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 17 februari 2023

Behandeld door: Detlef Schuur (medewerker kantoor)

Opstellen Plus-beheerovereenkomst m.i.v. 01-07-2023

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 17 februari 2023

Behandeld door: Detlef Schuur (medewerker kantoor)

Technische commissie opnemen in Twinq

- De heer Kloosterhuis, Visserdijk nr. 50
- De heer De Boer, Venne nr. 72

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 17 februari 2023

Behandeld door: Detlef Schuur (medewerker kantoor)

Aanschrijven alle eigenaren met voorwaarden plaatsing zonnepanelen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 maart 2023

Behandeld door: Detlef Schuur (medewerker kantoor)

Doorvoeren extra bijdrage, cfm voorstel ALV

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 juni 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)

Groot schilderwerk - mandaat € 40.000,-

Optie aanbrengen kunststofkozijn trappenhuis meenemen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 oktober 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Marcel Jutte)

Vervangen lood zijgevel Venne 74 - Mandaat € 4.000,-

Plakstukken dak meenemen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 augustus 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Marcel Jutte)

ALV bij Limburgia

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 9 januari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Naomi Sankoh-Lourens)

Bruikleenovereenkomst parkeerplaatsen

Informatie opvragen bij Notariaat Winschoten

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 9 januari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Naomi Sankoh-Lourens)

Voorwaarden

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Bezichtiging en onderzoek | 5. Waarborgsom/ bankgarantie | 9. Inschrijving |
| 2. Koopakte | 6. Bedenktijd | 10. Identiteit partijen |
| 3. Kosten koper | 7. Financiering | 11. Maatvoering |
| 4. Notaris | 8. Ouderdomsclausule | 12. Algemene leveringsvoorwaarden |
-

1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

3. Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.

9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.