



Burgemeester Venemastraat 11B 3 te Winschoten

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 375.000 k.k.

In het centrum van Winschoten ligt op een rustige locatie dit appartement met energielabel A. Het appartement van 86,1m² ligt op de eerste verdieping van het complex. Via de portiek is het appartement makkelijk te bereiken doormiddel van een lift of trappenhuis. De gehele verdieping is goed te betreden voor een rolstoel/rollator. Via de schuifpui in de woonkamer is er toegang tot het balkon. Deze is gelegen op het zuidwesten wat zorgt voor veel zonuren. Verder beschikt het appartement over een openkeuken, twee slaapkamers, douche, apart toilet en een bijkeuken. Bij het appartement hoort een garagebox van 16,4m². Kortom een leuk appartement die naar verschillende levensbehoeftes ingevuld kan worden.

Indeling: entree/hal – bijkeuken(4,2m²) – toilet met fontein - woonkamer(40,8m²) met schuifpui naar balkon en openkeuken met inbouwkeuken voorzien van kookplaat, afzuigschouw, combimagnetron, vaatwasser en koelkast – slaapkamer(13,4m²) - badkamer(5,8m²) voorzien van douche en wastafelmeubel – slaapkamer(8,3m²)

Verwarming: Nefit HRC24/CW4, bouwjaar 2025

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 7 groepenkast en krachtstroom

Beglazing: HR+ beglazing

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.

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

Aanvaarding: in overleg

Let op! De volgende clausules zullen in de koopovereenkomst opgenomen worden:

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen van, respectievelijk gebreken aan, het verkochte wanneer de verkoper zelf het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zullen partijen overeenkomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper en zal verkoper hierop nimmer aansprakelijk stellen.

Verkoper draagt het verkochte over met de zogenaamde 'As-is' clausule, hetgeen inhoudt dat de onroerende zaken 'voetstoots' op koper over gaat zonder specifieke garanties. Deze clausule is zoals hiervoor wordt aangegeven zowel van toepassing op de aanwezigheid van vervuilde stoffen in de bodem, alsmede gebreken aan de woning. Als zodanig aanvaardt koper de huidige staat van het verkochte terzake van de eventueel aanwezigheid van asbest, vervuiling in de (onder)grond en of gebreken aan het verkochte en vrijwaart verkoper in deze dan ook volledig zowel nu als in de toekomst.

Tenzij verkoper de kwaliteit van het registergoed gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallaties, de riolering, de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke.

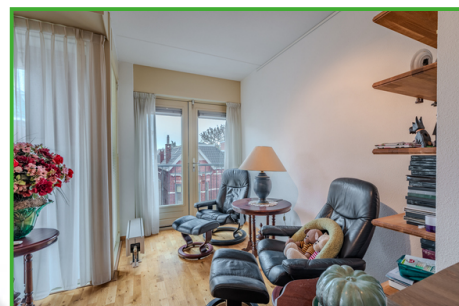
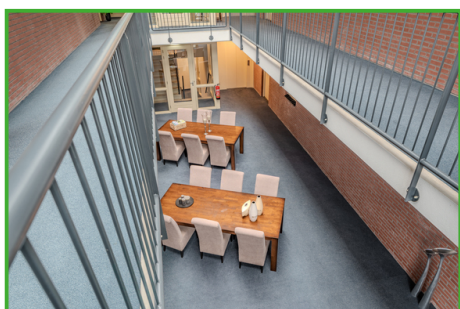
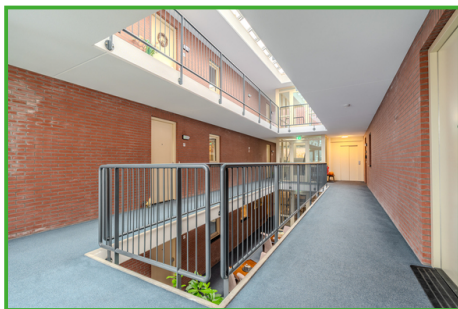
Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in deze akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzichte van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijk terzake.

Fotopresentatie



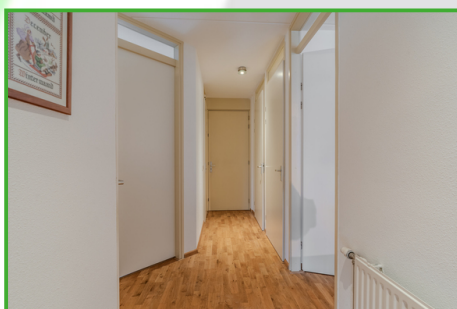
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

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.

Kadastrale kaart



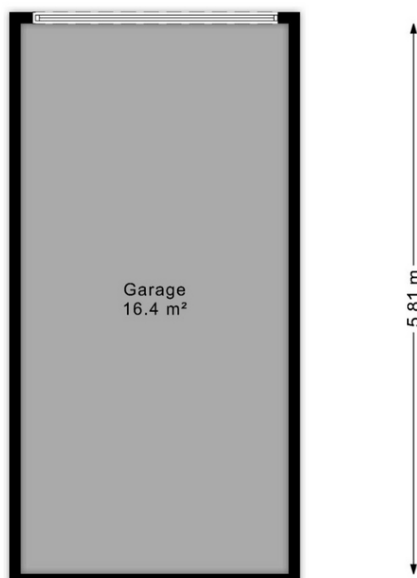
Plattegrond



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

BG

← 2.82 m →



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

Meetrapport

Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object: Burg Venemastraat 11B9 Winschoten
Opdrachtgever: Boer Makelaardij
Datum: 11 februari 2026

Foto | Nijkamp

| | | | |
|---------------|-----------------------------|----|-------|
| Totaal woning | Gebruiksoppervlakte wonen | m2 | 86,1 |
| | Overige in pandige ruimte | m2 | 0,0 |
| | Gebouwgebonden buitenruimte | m2 | 7,1 |
| | Externe bergruimte | m2 | 16,4 |
| | Totaal Bruto inhoud woning | m3 | 260,4 |

| | | | |
|--------------|--|--|------|
| Begane Grond | Gebruiksoppervlakte wonen | | 0,0 |
| | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.) | | 0,0 |
| | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2) | | 0,0 |
| | Overige in pandige ruimte | | 0,0 |
| | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) | | 0,0 |
| | Externe bergruimte | | 16,4 |

| | | | |
|---------------|--|--|------|
| 1e verdieping | Gebruiksoppervlakte wonen | | 86,1 |
| | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.) | | 86,1 |
| | Overige in pandige ruimte en Vide | | 0,0 |
| | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) | | 7,1 |
| | | | 0,0 |
| | Externe bergruimte | | 0,0 |

| | | | |
|---------------|--|--|-----|
| 2e verdieping | Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren) | | 0,0 |
| | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.) | | 0,0 |
| | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2) | | 0,0 |
| | Overige in pandige 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.

Energielabel

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

9671 AA

Huisnummer (verplicht)

11

Toevoeging

B-3 ▼

Check energielabel

Het energielabel van je woning

A

De woning **9671 AA, 11 B-3** heeft een **energielabel A**

Dit label is geldig tot **2029-01-31**.

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 uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op www.verbeterjehuis.nl.



VvE "Burgemeester Venema Heerd "

RAPPORT

Inzake het financieel verslag 2024

INHOUD:

1. Algemeen
2. Financiële positie
3. Balans per 31 december 2024
4. Toelichting Exploitatierkening per 31 december 2024
5. Kostenanalyse
6. Reservefonds
7. Exploitatiebegroting
8. Servicebijdrage

1. Algemeen

Informatie VvE Burgemeester Venema Heerd

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister KvK

Burgemeester Venemastraat 11 A2, 9671AA Winschoten
Ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 51211831

Algemene toelichting:

Leden VvE

Eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege lid van de "Vereniging van eigenaars Appartementencomplex Burgemeester Venema Heerd".

Modelreglement

Overeenkomstig artikel 4 lid 1 van het modelreglement is het financieel verslag 2024 opgesteld en wordt ter vaststelling aan de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van de eigenaren voorgelegd.

Bestuur

In 2024 bestond het bestuur uit: B. Loppersum, voorzitter; F. Kaman, secretaris/penningmeester en W. ten Hoff, bestuurslid.

In 2024 heeft het bestuur 4 keer vergaderd. De Algemene ledenvergadering is gehouden op 25 april 2024.

Namens het Bestuur VvE "Burgemeester Venema Heerd"

B. Loppersum, Voorzitter

De in dit rapport vermelde bedragen zijn in euro's.

2. Financiële positie:

Het exploitatieoverschot is ten opzichte van het boekjaar 2023 met € 1.601 afgenomen tot € 4.816. Een vergelijking tussen beide boekjaren geeft het volgende beeld. De cijfers zijn ontleend aan de exploitatierekening.

OPBRENGSTEN:

| | <u>2023</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Servicekosten | 40.800 | 39.336 |
| Rente Spaarrekeningen | <u>970</u> | <u>2.264</u> |
| | <u>41.770</u> | <u>41.600</u> |

EXPLOITATIEREKENING:

| | <u>2023</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Assurantiekosten | 5.880 | 6.204 |
| Onderhoudscontracten | 5.126 | 7.313 |
| Schoonmaakkosten | 3.728 | 3.094 |
| Energiekosten | 3.268 | 2.766 |
| Bankkosten | 327 | 330 |
| Lidmaatschappen | 185 | 548 |
| Onderhoud gebouw | 3.562 | 2.451 |
| Diverse kosten | <u>1.277</u> | <u>1.302</u> |
| | 23.353 | 24.008 |
| Reservering Onderhoudsfonds | <u>12.000</u> | <u>12.776</u> |
| | 35.353 | 36.784 |
| Exploitatieoverschot | <u>6.417</u> | <u>4.816</u> |
| | <u>41.770</u> | <u>41.600</u> |

De exploitatierekening laat een overschot zien van € 4.816. Met goedkeuring van de vergadering zal het overschot aan het Reservefonds worden toegevoegd.

4. Toelichting Exploitatie 2024

| | <u>2023</u> | <u>2024</u> |
|--|--------------|--------------|
| <u>Assurantielkosten:</u> | | |
| a. Opstalverzekering | 4.799 | 5.072 |
| b. Inboedelverzekering | 70 | 75 |
| c. W.A. verzekering | 362 | 378 |
| d. Rechtsbijstandverzekering | 337 | 352 |
| e. Bestuurdersaansprakelijkheidverzekering | 312 | 327 |
| Totaal: | <u>5.880</u> | <u>6.204</u> |
| <u>Onderhoudscontracten:</u> | | |
| a. Otis servicecontract liftinstallaties | 4.840 | 5.232 |
| b. DES beveiligingstechniek | 0 | 1.186 |
| c. VerbiDak | 0 | 525 |
| d. Hörman onderhoud garagedeur | 286 | 370 |
| Totaal: | <u>5.126</u> | <u>7.313</u> |
| <u>Schoonmaakkosten</u> | | |
| | <u>3.728</u> | <u>3.094</u> |
| Energie | | |
| a. Waterverbruik | 74 | 82 |
| b. Electra | 3.194 | 2.684 |
| | <u>3.268</u> | <u>2.766</u> |
| Lidmaatschappen | | |
| Vereniging Eigen huis | 73 | 75 |
| VvE belang | 112 | 473 |
| | <u>185</u> | <u>548</u> |
| Kosten onderhoud gebouw | | |
| a. bouwbedrijf Pijper | 2.776 | 0 |
| b. Boerema - Hulsebos | 786 | 2.451 |
| Totaal | <u>3.562</u> | <u>2.451</u> |
| Diverse kosten | | |
| a. Bankkosten | 327 | 330 |
| c. Overige kleine uitgaven | 1.277 | 1.302 |
| | <u>1.604</u> | <u>1.632</u> |

5. KOSTENANALYSE

De som van de exploitatiekosten is in 2024 ten opzichte van 2023 in totaliteit met 2,8% toegenomen.

De nadere analyse is als volgt:

| | 2023 | 2024 | minder | meer |
|-------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Assurantie | 5.880 | 6.204 | | 324 |
| Onderhoudscontracten | 5.126 | 7.313 | | 2.187 |
| Schoonmaakkosten | 3.728 | 3.094 | 634 | |
| Energie | 3.268 | 2.766 | 502 | |
| Lidmaatschappen | 185 | 548 | | 363 |
| Kosten onderhoud gebouw | 3.562 | 2.451 | 1.111 | |
| Bankkosten | 327 | 330 | | 3 |
| Diverse kosten | 1.277 | 1.302 | | 25 |
| | <u>23.353</u> | <u>24.008</u> | <u>2.247</u> | <u>2.902</u> |

Meer exploitatiekosten € 23.353 - € 24.008 = -/- € 655

Toelichting:

Assurantie

Het totale verzekeringspakket is ondergebracht bij Centraal Beheer. De herbouwwaarde opstal wordt jaarlijks geïndexeerd. Indexatie 3,59%, de nieuwe herbouwwaarde is vastgesteld op € 8.693.900.

Onderhoudscontracten

Alle onderhoudscontracten zijn conform de afspraken hieromtrent uitgevoerd.

Schoonmaakkosten

De Eerste Winschoter Glazenwasserij en Schoonmaakbedrijf (EWGS) is verantwoordelijk voor het schoonhouden van de algemene ruimtes, glasbewassing e.d.

Energie

Het plaatsen van 20 zonnepanelen op 6 juni 2023 heeft zijn verwacht rendement opgebracht.

Een historisch overzicht verbruik kWh :

| | <u>2015</u> | <u>2016</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2019</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> | <u>2022</u> | <u>2023</u> | <u>2024</u> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| energie kWh | 10.551 | 8.983 | 7.823 | 7.800 | 6.655 | 7.200 | 7.828 | 7.492 | 6.364 | 4.865 |
| teruglevering | | | | | | | | | 3.290 | 6.043 |

Diverse kosten

Deze bestaan uit bankkosten, kantoorbenodigdheden, kosten ALV, vergoeding secretaris/penningmeester, bestuur e.d.

6. Reservefonds

Het reservefonds is ten opzichte van het boekjaar 2023 met € 30.163 toegenomen tot € 120.818. Een vergelijking tussen beide boekjaren geeft het volgend beeld. De cijfers zijn ontleend aan de financiële administratie.

| | <u>2023</u> | <u>2024</u> |
|--------------|---------------|----------------|
| Reservefonds | <u>90.655</u> | <u>120.818</u> |

Toelichting:

toevoeging: o.a. uitkering mijnbouwschade, exploitatieoverschot 2023 en stortingen.

afname: notariskosten, vervanging noodverlichting en diverse kleine investeringen.

ONTWIKKELING RESERVEFONDS 2025

| | | |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Saldo 1-1-2025 | | 120.818 |
| Bij: | | |
| Storting Reservefonds | 12.500 | |
| Exploitatieoverschot 2024 | <u>4.816</u> | 17.316 |
| | | 138.134 |
| Af: | | |
| Groot Onderhoud 2024** | | |
| Periodieke Schilderwerkzaamheden | 8.000 | |
| Voegwerk Postkantoor (stelpost) | 3.000 | 11.000 |
| Groot onderhoud 2025 | | |
| Licht en Rietcentrum Koos de Ruiter: | | |
| Vervanging verlichting | | <u>9.000</u> 20.000 |
| Stand per 31 december 2025 | | <u>118.134</u> |

****Grootonderhoud 2024**

Om diverse redenen zijn de voorziene werkzaamheden in 2024 niet uitgevoerd, deze werkzaamheden staan voor 2025 bij schildersbedrijf Komies en bouwbedrijf Pijper in de planning.

8. SERVICEBIJDRAGE

Het jaarverslag en de jaarrekening is opgemaakt over een boekjaar, gelijk aan het kalenderjaar. In afwijking voor wat betreft de servicekosten is sprake van een **gebroken** boekjaar, hiervoor geldt de periode **1 mei tot 30 april**.

| Omschrijving | Huisnr | Eigenaar | breukdeel | | bijdrage in € |
|--------------------------|--------|--------------------|--------------|--------------------------|------------------|
| | | | woning | garage/ parkeerkelder | |
| 1e woonlaag | 11A1 | H.J.Heikens | 245 | 15 | 180,00 |
| | 11A2 | B.Loppersum | 245 | 15 | 180,00 |
| | 11A3 | F.Kaman | 245 | 15 | 180,00 |
| | 11A4 | C.Hulzebos | 245 | 15 | 180,00 |
| | 11A5 | G. Brans | 245 | 15 | 180,00 |
| 2e woonlaag | 11B1 | R.J.Hollander | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11B2 | A.Wijnstra-Boersma | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11B3 | F.M.C.Smits | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11B4 | AC.Fleurke-vd Laan | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11B5 | W.ten Hoff | 235 | 15 | 173,00 |
| 3e woonlaag | 11C1 | A.Visscher-Kluter | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11C2 | A. Schoofs | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11C3 | Ch.Keizer | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11C4 | T.H.J.Nuus | 235 | 15 | 173,00 |
| | 11C5 | B.Keizer | 235 | 15 | 173,00 |
| App | | | | | |
| Postkantoor | 11B6 | I.van Schooneveld | 285 | 15 | 207,00 |
| idem | 11B7 | Josuma | 285 | 15 | 207,00 |
| Postkantoor | | Wima | 250 | | 173,00 |
| Totaal van de breukdelen | | | <u>4.395</u> | <u>265</u> | <u>3.217,00</u> |

VERENIGING VAN EIGENAARS "BURG.VENEMA HEERD"

Notulen van de Algemene Leden Vergadering van de VvE "Burg Venema Heerd" gehouden op 23 april 2025, locatie centrale hal van het appartementen complex.

Aanwezig:

Namens het bestuur, B.Loppersum, voorzitter, F. Kaman secretarispenningmeester en W. ten Hoff bestuurslid.

Notulist: F. Kaman

Presentielijst: I.van Schooneveld, A. Visscher, B. Keizer, M. Keizer, G. ten Hoff, B. Loppersum, W. ten Hoff, F. Kaman, H. Heikens, G. Brans, G. Brans- Zinning, A. Fleurke, A.Wijnstra-Boersema, W.A. Schoofs, C. Hulzebos, D.Kaman, J.Loppersum.

Machtiging: Jeroen Hemmes (Wima) en F.M.C. Smits, A. Wijnstra.

Afwezig met kennisgeving: R.Bultena (Jusoma), C. Keizer.

Afwezig zonder kennisgeving: T. Nuus, R. Hollander.

AGENDA

1. Opening
2. Vaststellen agenda
- 2a. Vaststellen aantal stemgerechtigden
3. Ingekomen stukken
4. Mededelingen
5. Vaststellen notulen ALV 24 april 2024
6. Verslag penningmeester jaarrekening 2024
7. Verslag kascommissie jaarrekening 2024
8. Vaststellen servicekosten mei 2025 t/m april 2026
9. Vaststellen begroting 2025
10. Voorstellen vanuit de vergadering
11. Huishoudelijk Reglement
- 11a. Vaststellen wijzigingen
- 11b. Stemmen over het voorstel
12. Onderhoudswerkzaamheden
13. Bestuursverkiezing, volgens schema aftredend W. ten Hoff (herkiesbaar)
Tegenkandidaten kunnen zich melden bij het bestuur of tot een half uur voor aanvang van de vergadering
14. Benoeming nieuw kascommissielid, aftredend de heer A.Wijnstra
15. Rondvraag
16. Sluiting

1. Opening

Voorzitter Bert Loppersum opent de vergadering en heet allen welkom. Hij memoreert dat een jaar snel voorbij gaat. Binnen de vereniging gebeuren zowel zichtbare als onzichtbare gebeurtenissen. Zo hebben we afscheid moeten nemen van onze gewaardeerde bewoners Bert Hulzebos en Hille Zuiderveen. De voorzitter vraagt de aanwezigen voor zover mogelijk te gaan staan voor een moment van stilte. Daarna geeft de voorzitter het woord aan Fré Kaman om iets te vertellen over de situatie van de heer Smits.

Onze medebewoner de heer Smits verblijft sinds lange tijd in het zorgcentrum Vliethoven te Delfzijl. Fysiek gaat het redelijk goed met hem, maar geestelijk is hij nog steeds erg in de war, als wij op bezoek komen is er zeker een vorm van herkenning, maar hij weet nog steeds niet dat hij in ons complex woont en wij burens zijn. Wij hebben de indruk dat hij het naar zijn zin heeft en zich in zijn situatie schikt. Als we gaan brengt hij ons naar de uitgang, bedankt ons voor het bezoek, daarna blijft hij zwaaien tot wij uit het zicht zijn. Of zijn situatie gaat verbeteren is moeilijk te voorspellen, we hopen op het beste voor hem, wat dat ook moge zijn.

2. Vaststellen agenda

Onder agendapunt 11 komt het Huishoudelijk Reglement aan de orde. Het Huishoudelijk Reglement kan slechts worden gewijzigd met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Om aan het in de vorige zin bepaalde tot een geldig besluit te komen wordt de agenda uitgebreid met punt 2a, 11a en 11b. Daarnaast de punten 8 en 9 te wisselen.

2a. Vaststellen aantal stemgerechtigden

Aan de hand van de presentielijst is vastgesteld dat voor de aanvang van de vergadering 11 stemgerechtigde leden de presentielijst hebben getekend. Daarnaast hebben drie stemgerechtigde leden een schriftelijke volmacht verstrekt. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eis van tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen in een vergadering waarin eigenaars een stem kunnen uitbrengen.

3. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken

4. Mededelingen

De leden R. Bultena, C. Keizer, A. Wijnstra en J. Hemmes hebben laten weten niet op de Algemene Ledenvergadering aanwezig te kunnen zijn.

5. Vaststellen notulen ALV 24 april 2024

Er zijn geen op - of aanmerkingen op de notulen van 24 april 2024 en worden ongewijzigd vastgesteld en door de voorzitter ondertekend.

6. Verslag penningmeester jaarrekening 2024

De financiële administratie zoals gepresenteerd in het financieel verslag wordt door de penningmeester toegelicht. Het exploitatieoverschot is ten opzichte van het boekjaar 2023 met € 1.601 afgenomen, maar laat nog wel een overschot zien van € 4.816. We ontkomen er niet aan dat met de jaren meer onderhoud aan het gebouw moet worden verricht. De penningmeester vraagt de vergadering om het exploitatieoverschot aan de reserves toe te voegen. Het voorstel om dit aan het reservefonds toe te voegen wordt door de vergadering unaniem aangenomen.

7. Verslag kascommissie jaarrekening 2025

Op 4 februari 2025 hebben de heren A.Wijnstra, H. Heikens en mevrouw J.Loppersum de financiële administratie van de "VvE Burg.Venema Heerd" gecontroleerd. Namens de commissie brengt de heer Heikens verslag uit aan de vergadering. De administratie is in orde bevonden, er zijn geen op of aanmerkingen. Op basis hiervan verleent de kascommissie het bestuur over het boekjaar 2024 decharge.

8. Vaststellen begroting 2025

Een groot aantal kostenposten zoals assurantie, onderhoudscontracten, schoonmaak, lidmaatschappen en bankkosten kunnen we aan de hand van beschikbare informatie vrij nauwkeurig vaststellen, de kostenposten klein onderhoud bedoeld voor gewone jaarlijkse kleine onderhoudsuitgaven en de post diverse kosten zoals b.v. kantoorbenodigdheden, kosten ALV, bestuur e.d. worden op basis van historische gegevens vastgesteld.

Het in standhouden van een reservefonds is een wettelijke verplichting. Het reservefonds dient ter bestrijding van andere dan gewone jaarlijkse kosten, bijvoorbeeld grootonderhoud zoals schilderwerk en dakbedekking.

Gezien het belang van het goed onderhouden en het in standhouden van het appartementencomplex dient er jaarlijks voldoende te worden gereserveerd.

De uitgaven worden gedekt door voorschotbedragen servicekosten en rente inkomsten, waarbij de rente een onzekere factor is.

9. Vaststellen servicekosten mei 2025 t/m april 2026

De begroting is leidend voor het vaststellen van het voorschotbedrag servicekosten. De vergadering heeft de begroting voor de komende periode mei 2025 tot en met 2026 goedgekeurd. De exploitatierekening 2024 laat een overschot zien van € 4.816. Een sluitende begroting en de goedkeuring van de vergadering om het overschot aan het reservefonds toe te voegen is aanpassing van de periodieke bijdrage niet noodzakelijk. De vergadering gaat akkoord om het voorschotbedrag voor de periode mei 2025 tot en met april 2026 ongewijzigd vast te stellen.

10. Voorstellen vanuit de vergadering

Er komen geen adequate voorstellen vanuit de vergadering, het pleisterwerk entree en richting lift vertoont op diverse plekken behoorlijke scheuren. Schildersbedrijf Komies is verzocht om een offerte uit te brengen om dit te herstellen en van een nieuwe verflaag te voorzien. Het bestuur doet het voorstel om de foto's, welke een impressie geven van de bouw van het complex en die ± 18 jaar voor een ieder zichtbaar zijn geweest, te verwijderen. Het voorstel is om een ophangstelsel te monteren, hiermee kan voor op te hangen stukken flexibiliteit worden gecreëerd. Hierbij aanhakend komt het voorstel vanuit de vergadering om de bank van een nieuw overtrek te voorzien. Afgesproken is dat de leden, mochten er in de loop van de tijd ideeën zijn, deze aan het bestuur kenbaar te maken en indien nodig aan de leden voor te leggen.

11. Huishoudelijk Reglement

Ons Huishoudelijk Reglement dateert van 30 november 2006. Het reglement dient als aanvulling op de splitsingsakte januari 1992. Een Huishoudelijk Reglement voor VvE's is essentieel om duidelijke regels vast te leggen voor een prettige en harmonieuze woonomgeving. Naast periodiek onderhoud van het gebouw is ook regelmatige herziening van het Huishoudelijk Reglement een must om te voldoen aan veranderde omstandigheden. Het bestuur heeft er voor gekozen om het Huishoudelijk Reglement te laten screenen door een jurist van onze belangenorganisatie VvE Belang.

11a. Vaststellen wijzigingen

Aan ieder lid van de vereniging is een herziene versie van het Huishoudelijk Reglement op 26 maart 2025 toegezonden. De voorzitter legt in het kort uit waarom tot screening van het Huishoudelijk Reglement is besloten. Vanuit de vergadering zijn geen vragen of opmerkingen, waarna de voorzitter voorstelt om tot stemming over te gaan.

11b. Stemmen over het voorstel

Uit de presentielijst is komen vast te staan dat aan de wettelijke vereiste is voldaan. Voor de goedkeuring zijn meerdere mogelijkheden om het voorstel in stemming te brengen. Er is gekozen voor handopsteking van leden die zich niet kunnen vinden in het wijzigen van het Huishoudelijk Reglement. Er zijn geen tegenstemmers, alle stemgerechtigde leden gaan akkoord, daarmee is het Huishoudelijk Reglement met ingang van 23 april 2025 goedgekeurd en uitvoerbaar.

12. Onderhoudswerkzaamheden

a. Schilderwerk:

Het geplande schilderwerk voor 2024 is in april 2025 conform offerte 25-01-2024 uitgevoerd. Niet in de planning maar wel wenselijk, is het hekwerk souterrains, Franse balkons en balkons voorzijde van het complex als meerwerk uitgevoerd, we zullen Schildersbedrijf Komies verzoeken om de achterzijde voor 2026 in de planning op te nemen.

Voor de entree maakt Schildersbedrijf een offerte voor reparatie scheuren en het opnieuw verven.

b. Vervanging (nood)verlichting

Het niet meer functioneren van de noodverlichting op alle etages heeft het bestuur doen besluiten adequaat in te grijpen en deze te vervangen. Gezien de levensduur van de overige verlichting binnen het gebouw, is er voor gekozen om alle armaturen te vervangen door led verlichting met bewegingssensor en op deze manier te besparen op het energieverbruik, de verwachting is dat dit medio mei 2025 is afgerond.

c. Voegwerk

De bovenste elementen van het voormalig Postkantoor behoeft onderhoud voor wat betreft het voegwerk. De firma Pijper zal zorgen voor een voegbedrijf, er is reeds een orderbon door de firma uitgeschreven. We houden een vinger aan de pols.

Dilatatievoegen gevels, uit te voeren middels een hoogwerker, opdracht verstrekt aan de firma Pijper.

d. Alengroei,

rondom het gebouw is dit zichtbaar. Het voornemen is zodra het weer het toelaat ,dit met een aantal leden aan te pakken.

13. Bestuursverkiezing, volgens schema aftredend W. ten Hoff

Volgens schema is bestuurslid W. ten Hoff aftredend, de heer ten Hoff heeft zich voor de volgende periode herkiesbaar gesteld. Er is geen gehoor geven aan de mogelijkheid om zich tot een half uur voor de vergadering als tegenkandidaat bij het bestuur te melden. De bestuurssamenstelling blijft ongewijzigd.

14. Benoeming nieuw kascommissielid, aftredend de heer A. Wijnstra

De kascommissie moet (wettelijk) minimaal uit twee leden bestaan, door het aftreden van de heer Wijnstra, schuift mevrouw Loppersum door en bestaat de kascommissie voor 2025 uit de leden H. Heikens en J. Loppersum. Vanuit de vergadering kan geen nieuw reserve kascommissielid worden gevonden. De heer Wijnstra - met kennisgeving afwezig - heeft het bestuur vooraf laten weten, mocht er geen invulling aan kunnen worden gegeven, bereid te zijn om de rol van reserve op zich te nemen.

15. Rondvraag

Mevrouw Hulzebos vraagt of de rookafvoerkanal gezamenlijk of individueel is.

Antwoord: er is geen gezamenlijk rookafvoerkanal, het rookafvoerkanal is privé.

Is er bij calamiteiten ook een looper;

Antwoord: er is geen looper, het beste is dit zelf te regelen, wel aan te raden;

Mevrouw van Schooneveld: op het platdak tweede verdieping zit een groot ventilatiesysteem, wat is de functie;

Antwoord: in de parkeergarage zit een groot rooster, het systeem zorgt voor ventilatie.

16. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering, dankt een ieder voor zijn inbreng en aanwezigheid en nodigt een ieder uit voor een drankje.

Vanuit de vergadering wordt het bestuur bedankt voor het vele werk dat is verricht.

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 bouwkwaliteit 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.