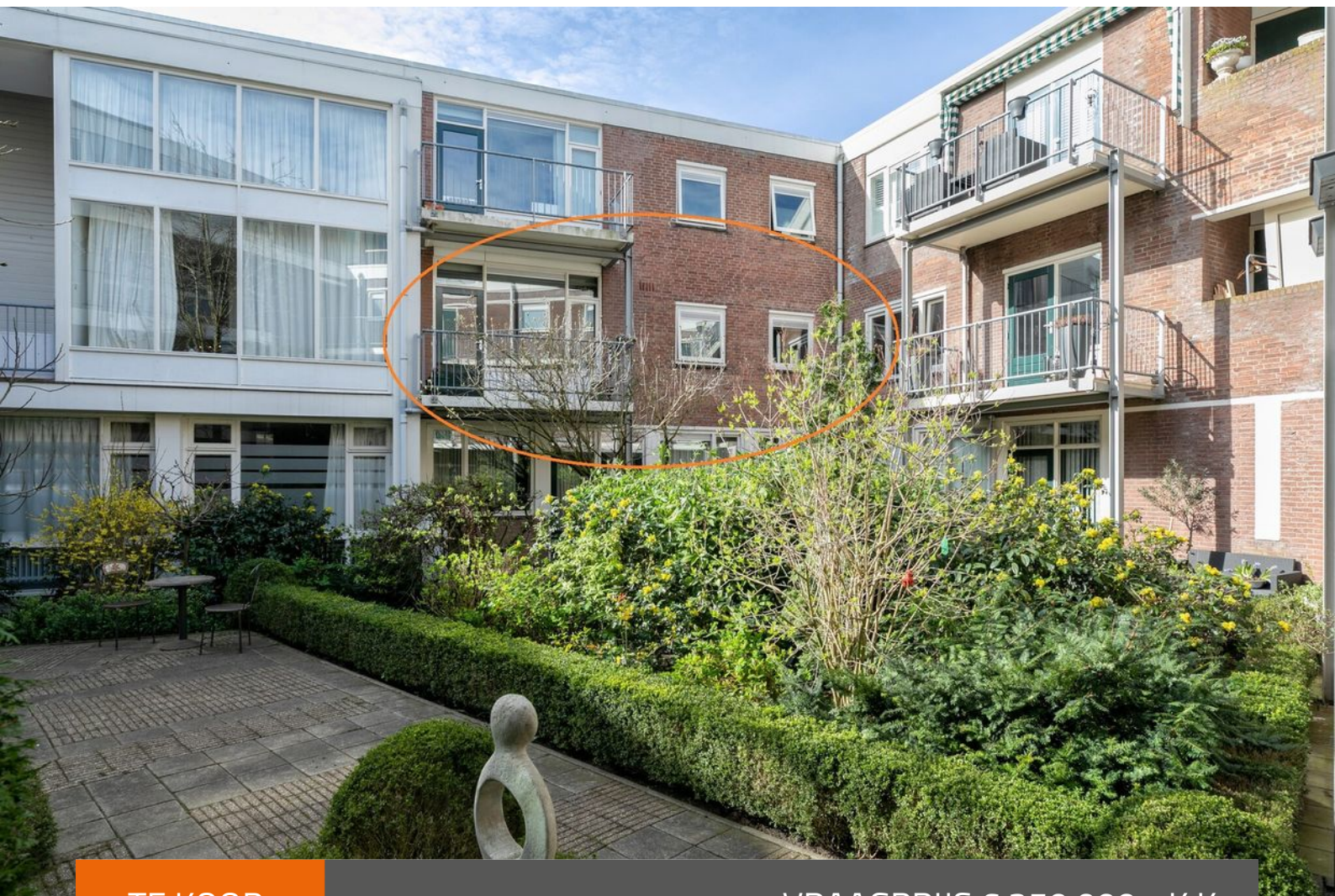


Achterherengracht 117, Weesp



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 250.000,- K.K.



Oppervlakten

- Wonen: 72 m²
- Overige inpanidige ruimte: n.v.t.
- Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m² (balkon)
- Externe Bergruimte: 5 m² (berging)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1991
- Verwarming: Vaillant VCR combiketel, 2006 (eigendom)
- Elektra: 3 Groepen en 1 aardlekschakelaar (modern systeem)
- Isolatie: Geheel voorzien van dubbel glas
- Oplevering: in overleg, kan snel



Achterherengracht 117 te Weesp

Op een rustige plek middenin het centrum van Weesp ligt op de eerste verdieping dit aantrekkelijke 3-kamer-appartement (72 m²) met een heerlijk balkon gelegen op het zuidoosten.

Het appartement is geheel gelegen aan de binnentuin van een klein appartementencomplex, de seringenboom in deze tuin geeft door blad en bloemen extra privacy in de zomer, zonder dat dit invloed heeft op de zonneschijn op het balkon en in het appartement.

Er zijn 2 goede slaapkamers en een ruime badkamer. Het appartement kan naar smaak gemoderniseerd worden.

Het kleinschalige appartementencomplex heeft een verzorgde gemeenschappelijke binnentuin en ligt op loopafstand van alle centrumvoorzieningen zoals winkels en horecagelegenheden. Het NS-station met haar snelle verbindingen ligt eveneens op loopafstand. Parkeren is in dit gedeelte van het centrum nog gratis.



Woonkamer

Entree en woonkamer

Aan de Achterherengracht de opgang voor de 6 appartementen met de intercom voorzien van camera en de brievenbussen.

Entree, royale hal met doorloop naar de woon-eetkamer met eenvoudig keukenblok, laminaat en toegang naar het zonnige balkon.







Eethoek en keuken





Balkon





Slaapkamers

Vanuit de hal zijn de 2 goede slaapkamers bereikbaar, alsmede het toilet met fontein, de meterkast, een ruime bergkast (met cv-ketel en mechanische ventilatie box).



Grote slaapkamer



Tweede slaapkamer



Entree appartement



Badkamer

Ook de ruime badkamer is te bereiken vanuit de hal en is voorzien van een douche, ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting .





Gezamenlijke binnentuin

In de onderbouw van het complex bevindt zich de berging. De berging is eventueel ook per lift te bereiken.





Bijzonderheden

De servicekosten bedragen € 119,91 per maand inclusief water

Actieve Vereniging van Eigenaren

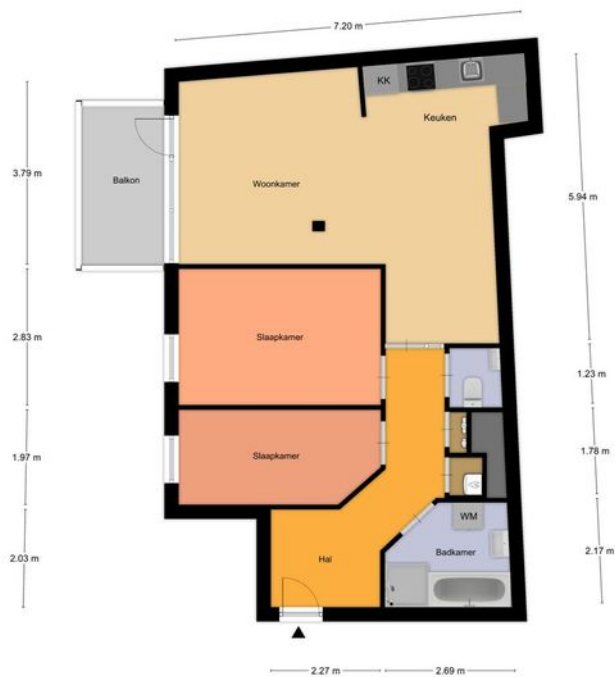
Mechanische ventilatie

Bekijk ook de woningvideo en 360° foto's via nienaber.nl en funda.nl





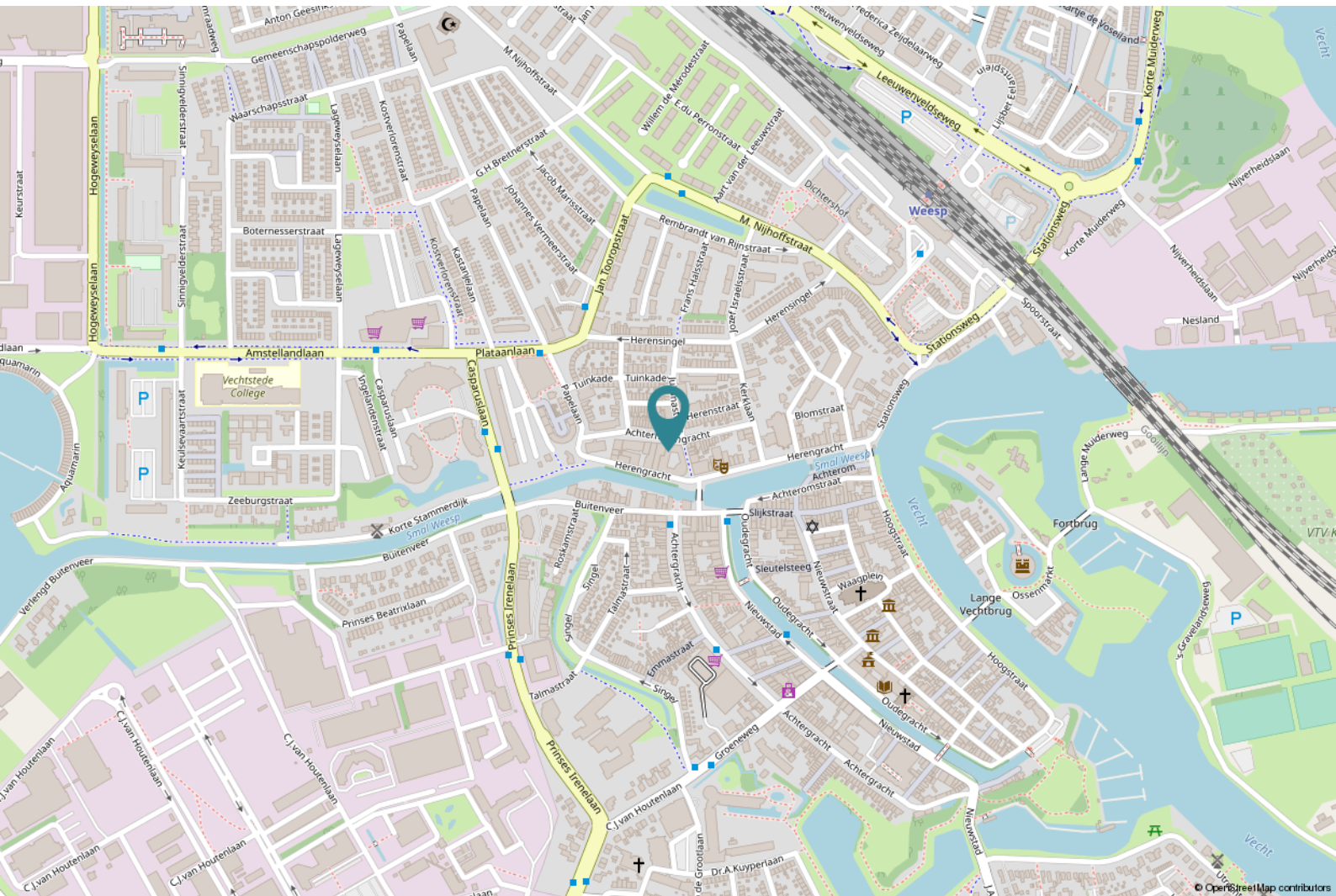
Plattegrond



Appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Locatie op de kaart



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster (totale kosten koper, circa 3%). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers

belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebepaling van uw woning!



Lijst van Zaken



Adres: Achterhevengracht 117 1382 XT weesp

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.	
				Gratis/betaald	
Woning					
Verlichting:					
- hang-/wandlampen + Plafond - kleine Slaapke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overzeile - Plafond - lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten, legplanken:					
- losse kasten, vertrek/ruimte: ..slaapkamers..E.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten, vertrek/ruimte:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering:					
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën / Luxaflex / alle varianten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren + Hor - deur balken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloeren:					
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parket-/houten vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken:					
- keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- inbouw koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- barkrukken/barstoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
Sanitair					
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstelhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig:					
- imitatiehaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- houtkachel/allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gaskachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- airconditioning met toebehoren (aantal:...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- meubilering (details in overleg)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonnescerm(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Berging en/of tuin

- tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- balkonvlonders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- potten/bloembakken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tuinset/loungeset/tuintafel met tuinstoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Huur- of leasecontracten

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract, zoals een CV-ketel, geiser, boiler, zonnepanelen e.d.

ja nee

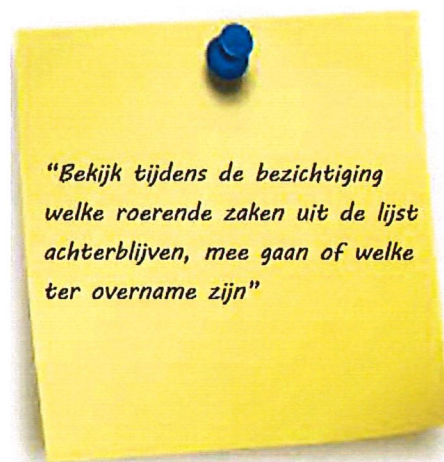
Voor akkoord,

Verkoper(s),

Koper(s),

Datum:

Datum:





Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

DEEL B

Adres te verkopen perceel: Achterhevengracht 117 1382xi Weesp.

1. Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Ja /nee

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja /nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke zijn dat: _____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms- grenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Ja /nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? _____

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja /nee

Zo ja, graag nader toelichten: _____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Ja /nee

Zo ja, welke? _____

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Ja /nee

(bijv. recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)

Zo ja, welke? _____

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja /nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Ja /nee

Zo ja, hoe lang nog? _____

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja /nee
 Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Ja /nee
 Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja /nee

j. Is er sprake van onteigening? Ja /nee

k. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja /nee

Zo ja, graag de huurovereenkomst aan Nienaber Makelaars overhandigen.

m. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu) Ja /nee

Zo ja, welke is/zijn dat? _____

l. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja /nee

m. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Ja /nee

n. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Ja /nee
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)

o. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, opslag)? woning!

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? Ja /nee

2. Gevels

a. Is er sprake van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op/in de gevels? Ja /nee ?

Zo ja, waar? _____

b. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja /nee ?

3. Daken

a. Hoe oud is de bitumineuze dakbedekking (bij platte daken): Vin onze VvE in onderhoud (jaarlijks controle)

Is het dak, dakbeschot of zijn balken vervangen of gerepareerd? Ja /nee E

Zo ja, wat? _____

b. Heeft u last van daklekkages? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

d. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja /nee

Zo nee, toelichting: wordt regelmatig gecontroleerd via VvE.

e. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Ja /nee

Zo nee, toelichting: VvE

4. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

b. Is er sprake van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Is er sprake van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

5. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake van gebreken aan de fundering? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? n.v.t. / ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? *(Beneden in Berging) n. 33 -* soms / Ja /nee
van mit-ouder-behulp in droog
VvE = onderhoud

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer is het houtwerk aan de buitenzijde voor het laatst geschilderd? *recent. (hijp)*
onderhoud via VvE (Pouen)

b. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Functioneren alle sloten? Ja /nee

7. Isolatie

a. Is er sprake van isolerende beglazing? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels ?

b. Is er sprake van vloerisolatie? Ja /nee

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja /nee ?
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja /nee ?

d. Is het dak geïsoleerd? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

8. Installaties / sanitair / riolering

- a. Is er een CV-ketel? Vaillant V.C.R. Ja /nee
Zo ja, welk type en welk bouwjaar? November/December 2006
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? via? onderhoudscontract via Tecusma. 20 2018 - 18/nov. 2018 (1 x p. 2 jaar)
- b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd of gereinigd? 2019 / 2020 (vervangen via de VvE)
- c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t. / ja /nee
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? _____
- d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? bijwerken Ja /nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Bijoplevering 1990 alles nieuw geïnstalleerd.
- e. Zijn u gebreken bekend aan de verwarming/technische installaties? Ja /nee
(Denk hierbij aan lekkages, radiatoren die niet warm worden etc.)
Zo ja, welke? _____
- f. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja /nee
Zo nee, welke niet? _____
- g. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja /nee
- h. Zijn er gebreken aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? Ja /nee
Zo ja, welke? _____
- i. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput aanwezig (komt in het buitengebied voor)? Ja /nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar/periode van de woning? 1990 / grondige renovatie van Bennekommer
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning of op het perceel aanwezig? Ja /nee ?
Zo ja, waar? _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja /nee
- d. Is er sprake van loden leidingen/afvoeren in de woning? Ja /nee
Zo ja, waar? _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja /nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja /nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja /nee

- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja /nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja /nee
 Zo nee, waar is deze op het perceel gesitueerd? _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ~~Voe~~ Ja /nee ?
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)? Ja /nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja /nee
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja /nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja /nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja /nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- k. Zijn de verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd met een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja /nee ?
- l. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja /nee
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja /nee

Indien er zonnepanelen zijn:

- Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja /nee
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: _____
- Installateur: _____
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja /nee
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Ja /nee
 Jaar: _____
- Aantal kWh: _____
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? _____
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja /nee
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja /nee
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

10. Vaste lasten

a. Wat is de WOZ-waarde?

€,- belastingjaar:.....

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- Onroerende zaakbelasting: €..... / jaar

- Afvalstoffenheffing €..... / jaar

- Rioolrecht: €..... / jaar

- Waterschapsbelasting: €..... / jaar

b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit?

€..... / maand

Welk voorschotbedrag betaalt u voor water?

€..... / kwartaal

c. Appartement:

- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) ~~(Niet)~~ €..... / maand ~~Niet~~ ⁷⁷

- Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? €..123,- / maand

Is het waterverbruik inbegrepen?

Ja / nee

d. Zijn er huur/leasecontracten (bijv. boiler, geiser, CV-ketel, etc.)?

Ja / nee

Zo ja:

- welk soort contract betreft het: huurovereenkomst / huurkoopovereenkomst / leaseovereenkomst

- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en* Ja / nee

huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

- de naam/type van het toestel: _____

- Indien er een toestel wordt gehuurd: maandelijkse kosten: €..... / maand

- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €.....

Duur: _____

e. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€.....

Heeft u alle canons betaald?

Ja / nee

Is de canon afgekocht?

Ja / nee

Zo ja, tot wanneer? _____

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing en dergelijke?

Ja / nee

Zo ja, welke? _____

12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: _____

Rechts: Moeder + kind

Indien van toepassing:

Bovenburen: gezin met kind 3 jr.

Onderburen: Echtbaar - /

13. Overige

Wat vindt u als bewoner de prettige kanten van uw woning zelf en van de woonomgeving:

Ik heb er 29 jaar gewoond < rustige omgeving -
kanen openen aan de binnentuin, in het centrum.
alles is te lopen / boodschappen / etc etc. rustig trappen huis.

14. Nadere informatie:

(Denk hierbij ook aan zaken die niet in de vragenlijst staan maar wel relevant zijn zoals bijvoorbeeld voorbereidingen ten behoeve van een extra toilet, wat niet zichtbaar is.)

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Notulen

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 15 mei 2019, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 6463; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5153 (79,73 procent)

1. Opening

De accountmanager, mevrouw [REDACTED], aanwezig namens MVGM VvE Beheer opent de algemene ledenvergadering, hierna te noemen vergadering, en heet de aanwezigen welkom.

Namens MVGM VvE Beheer is ook de heer [REDACTED] aanwezig, functie technisch manager.

- Benoemen voorzitter van de vergadering

[REDACTED] stellen zich kort voor aan de vergadering als het nieuwe beheerteam vanuit MVGM VvE Beheer. In verband met de fusie tussen de voormalig beheerder Actys VvE Beheer en MVGM heeft er een schuiving plaats gevonden.

De vergadering besluit [REDACTED] te benoemen tot voorzitter van de vergadering.

2. Vaststellen van het quorum en de agenda

- Vaststellen van het quorum

Van de 6463 uit te brengen stemmen zijn er 5153 stemmen in persoon dan wel via volmacht vertegenwoordigd. Dit is voldoende om alle punten op de agenda te kunnen behandelen en hierin rechtsgeldige besluiten te nemen.

- Vaststellen van de agenda

De vergadering stelt de agenda met algemene stemmen ongewijzigd vast.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

-Zonwering:

[REDACTED] geeft aan een punt ingebracht te hebben omtrent het aanbrengen van zonwering. Dit punt wordt in eerste instantie geparkeerd en wordt nader besproken na punt 3.1. en 3.2.

Na kort overleg hierover verleent de vergadering akkoord voor het plaatsen van zonwering aan [REDACTED] onder de volgende voorwaarden:

- De zonwering dient volgens kleurschema zoals bepaald bij de oplevering geplaatst worden
- Eventuele schade welke ontstaat aan het dak en of de gevel en alle overige gemeenschappelijke zaken komt ten alle tijden ten laste van de eigenaar welke de zonwering plaatst.

3.1 Verzoek om plaatsen van airco

-Airco

[REDACTED] blijkt niet aanwezig te zijn. Hierdoor kan het besluit niet met mevrouw nader besproken worden.

Het punt omtrent het plaatsen van airco wordt echter wel nader besproken door de vergadering gezien dhr.

[REDACTED] ook heeft aangegeven hiervoor een punt te hebben ingebracht.

Na uitgebreid overleg hierover wordt de conclusie getrokken dat er onderscheid gemaakt dient te worden tussen airco's welke aan de buitenzijde van het pand geplaatst worden en de airco's welke aan de binnenzijde grenzend aan de binnentuin geplaatst worden in verband met geluidsoverlast. Daarnaast geeft de vergadering aan dat er in het pand reeds een aantal airco's geplaatst zijn, voor zover bekend is hier onvoldoende over duidelijk omtrent de toestemming die hier destijds voor is verleend. Daarmee rijst de vraag of men dan automatisch gerechtigd is om een airco te plaatsen. Het antwoord hierop is duidelijk van niet. Het plaatsen van een airco dient met toestemming van de VvE plaats te vinden. De beheerder stelt voor om hierin bij deze een eenduidige lijn in te trekken. Om te voorkomen dat wegens onduidelijkheden in de toekomst overlast wordt ervaren aan de airco's besluit de vergadering om een aantal technische voorwaarden op te laten stellen voor het plaatsen van een airco. Een van de voorwaarden hierbij is dat indien er geluidsoverlast ervaren wordt aan de airco, de VvE ten alle tijden gerechtigd is om de eigenaar te verzoeken de airco te verwijderen. De vergadering verzoekt [REDACTED] om deze technische voorwaarden op te stellen. Na goedkeuring van het bestuur zullen de voorwaarden verzonden worden aan [REDACTED]. Daarnaast dient ten alle tijden

toestemming verleent te worden door de VvE. De vergadering besluit vervolgens het volgende:

- Dhr. [REDACTED] krijgt akkoord namens de vergadering om een airco te plaatsen aan de buitenzijde van het pand op het eigen balkon onder strikte technische voorwaarden. Dhr. [REDACTED] geeft aan hiermee akkoord te gaan en de voorwaarden ter akkoord te ondertekenen.

3.2 Schoonmaakcontract

-Schoonmaak

[REDACTED] geeft aan dat er meerdere klachten zijn ontvangen over de huidige schoonmaak en geeft het woord aan [REDACTED]. Hij licht toe een inventarisatie te hebben uitgevoerd en onderzocht te hebben welke mogelijkheden er zijn voor het afsluiten van een nieuw schoonmaakcontract. Na bespreking van de verschillende offertes gaat de vergadering uiteindelijk met meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel van [REDACTED] om het nieuwe schoonmaakcontract af te sluiten met Orange Bedrijfsdiensten. Hierbij dient de huidige glasbewassing niet gewijzigd te worden. Deze wordt momenteel uitgevoerd door firma [REDACTED]. [REDACTED] neemt contact op met firma Orange Bedrijfsdiensten om akkoord te verlenen voor de offerte exclusief glasbewassing. Deze blijft belegd bij firma De Groot, [REDACTED] neemt hiervoor contact met hen op. Beide firma's kunnen de facturatie apart indienen bij de VvE. [REDACTED] zegt het huidige contract op met de firma Enzins (huidige schoonmaker).

4. Notulen van de vergadering 14-2-2018

- Vaststellen van de notulen

Alvorens de notulen worden vastgesteld worden een aantal punten benoemd:

- Vorig jaar zou er een uitgebreid gesprek of discussie zijn geweest omtrent de bekleding van het bestuur, deze staat niet opgenomen in de notulen.
- Het schilderwerk dat op pagina 2 benoemd wordt daar is reeds opdracht voor opgegeven.
- De kwestie omtrent overlast aan de lift en wat hierover is besproken staat niet in de notulen.
- De extra vergadering waarover wordt gesproken heeft niet plaats gevonden. De beheerder geeft aan dat hierover communicatie in oktober uit is gegaan naar alle eigenaren. De bedoeling was dat deze extra vergadering voor de zomer plaats zou vinden. Bij overname was dit reeds verstreken. In plaats van de vergadering in het najaar plaats te laten vinden heeft de beheerder voorgesteld de vergadering door te schuiven naar het nieuwe vergaderseizoen. In verband met de offertes en het verzamelen van de benodigde informatie heeft deze vergadering niet eerder plaats kunnen vinden. De eigenaren geven aan dit spijtig te vinden.
- Wijziging van huishoudelijk reglement in verband met AirBnB. De heer [REDACTED] geeft een toelichting op het voorstel, de eigenaren hebben voorafgaand aan de vergadering het stuk ter informatie ontvangen. In dit stuk wordt voorgesteld om een artikel toe te voegen aan het Huishoudelijk Reglement toe te voegen waarin het volgende wordt voorgesteld: Artikel 34A: Het is niet toegestaan een (gedeelte van een) appartement voor een kortere termijn dan zes maanden te verhuren al dan niet in het kader van (Air) BnB. De vergadering stemt met meerderheid van stemmen in met de wijziging van het HHR.
- Naar aanleiding van de kwestie omtrent Air BnB ontstaat een discussie over het gebruik van de bedrijfsruimte van de fysiotherapeut. Hier zou iemand verblijven en de ruimte als zijnde woonruimte gebruiken. De bewoners zouden dit hebben geconstateerd naar aanleiding van blikjes en flesjes drank welke vanuit het raam van de fysiotherapeut in de binnentuin worden gedumpt. De vergadering verzoekt de beheerder om de eigenaar van de bedrijfsruimte hierover aan te schrijven.

De vergadering stelt de notulen van 14-2-2018 met algemene stemmen ongewijzigd vast met in achtneming van bovenstaande punten.

5. Jaarstukken 2018

- Verslag en bevindingen kascommissie

De kascommissie geeft aan dat zij de jaarrekening 2018 heeft gecontroleerd en een aantal vragen uitgezet te hebben naar de beheerder welke voldoende zijn beantwoord.

De kascommissie heeft geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de algemene ledenvergadering om in te stemmen met de jaarrekening 2018.

- Vaststellen en ondertekenen jaarstukken 2018

De beheerder licht de jaarrekening voorts uitgebreid toe.

De vergadering besluit met algemene stemmen de jaarrekening 2018 vast te stellen.

- Verlenen decharge

De vergadering besluit met algemene stemmen decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid van

2017.

- Toekennen exploitatieresultaat

De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat van 5.800,15 euro toe te voegen aan het reservefonds.

6. Planmatig onderhoud en meerjaren onderhoudsplannen

- Vaststellen uit te voeren onderhoud aangaande het gebouw

Het onderhoud wordt uitgebreid besproken en toegelicht door de technisch manager. Hierna worden de volgende zaken nader besproken:

- Dak: Voor het vervangen van de dakbedekking zijn 3 dakbedekking bedrijven uitgenodigd. De dakbedekking toont in enige mate aantasting door veroudering dat zich manifesteert in craquele. Onder de dakbedekking is al een isolatie van 40 mm. Er zijn hiervoor 2 opties:
 - Overplakken op de huidige dakbedekking
 - Gehele dakbedekking verwijderen en voorzien van 80 mm isolatieplaten

In het MJOP is uitgegaan van overplakken van de huidige dakbedekking in 2023 op basis van de huidige conditie van het dak. De vergadering gaat hiermee akkoord. Mevrouw [REDACTED] merkt hier wel bij op dat de dakkoepel aan de Achterherengracht vervangen dient te worden omdat deze lekt. [REDACTED] geeft aan dat deze niet per se vervangen hoeft te worden als deze ook gerepareerd kan worden. [REDACTED] zoekt uit of hiervoor vervanging of reparatie nodig is en zet dit uit. De vergadering gaat hiermee akkoord.

- Zonnepanelen: [REDACTED] licht toe dat zij aanwezig is geweest bij een bijeenkomst omtrent zonnepanelen en de voordelen hiervan voor VvE's. Hierop gaat de vergadering met elkaar in gesprek. De conclusie wordt getrokken dat er in de huidige MJOB onvoldoende ruimte is voor het plaatsen van zonnepanelen. De bewoners van het penthouse geven aan hier niet positief tegenover te staan. Onder de overige leden is animo wisselend. Het verzoek aan de technisch manager om de VvE te voorzien van advies omtrent alternatieve energiebronnen.
- Schilderwerk: Het schilderwerk wordt uitgevoerd door de firma Pover, hier is opdracht voor opgegeven en wordt akkoord bevonden.
- Lift: In het MJOP van Otis staan diverse onderdelen die vervangen moeten worden. [REDACTED] heeft dit in het MJOP van de VvE meegenomen. De lift wordt om de 18 maanden gekeurd en is tot op heden goedgekeurd. De onderdelen die vervangen dienen te worden betreffen de deuraandrijving, de offerte hiervoor telt een totaalbedrag van 3.464,- euro. De vergadering gaat hiermee akkoord.
- Rookgasafvoeren: De technisch manager licht als volgt toe: In opdracht van VvE Herengracht heeft Easy-liner B.V. onderzoek uitgevoerd naar de technische staat van de rookgasafvoerleidingen in de bouwkundige schachten en de hierop aangesloten dak uitmondingen en woonhuisaansluitingen. Reden van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen inzake de mogelijkheid HR-stooktechniek veilig op de collectieve rookgasafvoersystemen toe te passen. Doel van dit onderzoek was het in kaart brengen van mogelijke schade die is ontstaan aan het rookgasafvoersysteem. De inwendige staat en welke maatregelen er op korte- en lange termijn mogelijk dienen te worden genomen om HR stooktechniek veilig toe te passen. De kanalen zijn niet meer gasdicht de rookgassen kunnen de woning binnen dringen. De onderlinge segmenten van het rookgasafvoerkanaal zijn verbonden door rubberen verbindingen ringen deze zijn door de warme en droge lucht in de jaren uitgedroogd en verteerd. Wanneer er veel condenswater langs de wanden dient te worden afgevoerd, zoals dit het geval is bij HR-stook, zal lekkage door condensatie zeer aannemelijk zijn. Rookgasafvoersysteem dak situatie, CLV systemen. Het rookgas kanaal is uit elkaar gezakt waardoor er rookgassen in de woning kunnen binnen dringen wij adviseren u dan ook om zo snel mogelijk de rookgaskanalen te renoveren. Voor bovenstaande zijn er 2 offertes aangevraagd bij Easyliner (69.000,-) en Microliner (49.000). De bedragen zijn verwerkt in het meerjarenplan. De vergadering gaat proforma akkoord met de offerte van Microliner voor 49.000,- euro met als kanttekening hierbij dat dit een verouderde offerte is. De vergadering wil graag uitsluitel over wat er onder de offerte valt. Ook ziet de vergadering een aantal zaken graag volledig uitgezocht alvorens over te gaan op definitief akkoord

-In de offerte staat dat de planning afhankelijk is van de afspraken die wel/niet gemaakt kunnen worden met de bewoners. De beheerder geeft aan dat de firma voor het uitvoeren van de werkzaamheden ook toegang tot de woningen moet krijgen. Alvorens deze afspraken worden gemaakt zullen de bewoners hierover bericht ontvangen.

-De vergadering vraagt wat de kans is dat de cv ketels gemonteerd en gedemoneerd dienen te worden. De technisch manager geeft aan dat dit doorgaans niet voorkomt bij dergelijke werkzaamheden.

-Dhr. [REDACTED] geeft aan dat beide bedrijven geen Nederlandse goedkeuring hebben welke terug te vinden is via hun website. De technisch manager geeft aan dit uit te zoeken. De vergadering verleent mandaat aan de technisch manager om voor een bedrag van 52.500,- euro (incl 10% onvoorzien) opdracht te geven in overleg

met het bestuur voor de RGA werkzaamheden op voorwaarde dat bovenstaande punten worden meegenomen in overleg met het bestuur.

- MJOB: Over het MJOB ontstaat een discussie waarbij [redacted] aangeeft dat een aantal posten niet in het MJOB opgenomen dienen te worden. Onder andere de post klimaatinstallaties. De technisch manager geeft aan deze te verwijderen. Ook de begeleidingskosten die nu opgenomen staan in het MJOB dienen er niet in te staan. De begeleidingskosten zijn contractueel opgenomen in de beheervergoeding. De vergadering verzoekt de technisch manager om het MJOB kritisch te bekijken. [redacted] geeft aan zich nog een laatste keer bereid te stellen om een kritische blik te werpen op het MJOB gezien hij dit meermaals in het verleden heeft gedaan en nadrukkelijk zijn bevindingen en conclusies hierin heeft gedeeld. De technisch manager en [redacted] maken na de vergadering een afspraak om het MJOB opnieuw te bekijken. Naar aanleiding daarvan zal het MJOB aangepast worden voor zo ver nodig. De vergadering gaat hiermee akkoord.

7. Begroting 2019 + Begroting 2020

- Vaststellen begroting en VvE-bijdrage 2019

De beheerder legt uit dat vanwege de grote werkzaamheden welke dit jaar en het komende jaar uitgevoerd dienen te worden en het feit dat in de voorgaande jaren onvoldoende is geïndexeerd haar advies is om de begroting 2019 en 2020 als volgt vast te stellen:

- Begroting 2019: Gezien de VvE zich reeds halverwege het jaar bevindt adviseert de beheerder om voor de begroting 2019 hetzelfde totaalbedrag aan te houden als voor de begroting 2018. Hiermee wordt de begroting 2018 doorgetrokken over 2019 en vindt er geen wijziging in de bijdrage plaats. De vergadering gaat hiermee akkoord. De begroting 2019 wordt met een totaalbedrag van 70.213,- euro vastgesteld.
- Begroting 2020: Wat betreft de begroting 2020 maakt de beheerder middels een kapitalisatie inzichtelijk dat een stijging van de dotatie noodzakelijk is om te voorkomen dat er voor de VvE de komende jaren een tekort in de kas zal ontstaan. De huidige reservering bedraagt 23.758,- euro. Hiermee zal de VvE een tekort kennen in 2023. De beheerder adviseert een reservering van 45.000,- euro. Dit is een flinke stijging waardoor een discussie ontstaat. De beheerder geeft aan dat de begroting jaarlijks opnieuw opgesteld wordt en stelt voor om de begroting 2020 onder voorbehoud vast te stellen en hierbij de kritisch bekeken MJOB mee te nemen. Hiervoor stelt de beheerder voor om een vergadering vroeg in het jaar in te plannen, eind januari 2020. De datum hiervoor is afhankelijk van de beschikbaarheid van de jaarrekening 2019. De vergadering gaat hiermee akkoord. Hiermee wordt de begroting 2020 met een totaalbedrag van 91.000,- euro vastgesteld.

8. Benoeming bestuur en commissies

- Bestuur

De beheerder licht het belang van het bestuur voor de VvE toe. Momenteel is er geen officieel benoemd bestuur. Om die reden wordt de bestuursfunctie momenteel bekleed vanuit de beheerder. Dit is niet wenselijk gezien de beheerder hiermee een dubbele pet draagt in de controleringsfunctie en beheerfunctie. [redacted]

[redacted] bekleedt momenteel de functie van technisch commissielid. En dient vaak ook als aanspreekpunt voor de beheerder. Ook [redacted] geeft aan graag samen met andere eigenaren de functie van het bestuur te willen bekleden. Uiteindelijk wordt het bestuur als volgt verkozen en benoemd:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

-Kascommissie

De kascommissie wordt als volgt benoemd:

- [redacted]
- [redacted]

-Technische commissie

De technische commissie wordt als volgt benoemd:

- [redacted]
- [redacted]

-Tuincommissie

De tuincommissie wordt als volgt benoemd:

- [redacted]
- [redacted]

-HHR commissie (huishoudelijk reglement)

De HHR commissie wordt als volgt benoemd:

- [redacted]
- [redacted]

*Beide leden geven aan niet te fungeren als klachtencommissie, voor meldingen, klachten e.d. kunnen de eigenaren zich richten tot het beheer.

-Schoonmaakcommissie

De schoonmaakcommissie wordt als volgt benoemd:

- [redacted]

-Verlichtingcommissie

- [redacted]

*oud papier en verlichting

9. Incassomandaat

- Incassoprotocol MVGM VvE Beheer

De vergadering besluit met algemene stemmen het beheer een machtiging te verlenen voor het treffen van (rechts)maatregelen bij achterstand in betalingen van leden.

10. Rondvraag

-Mw. [redacted] vraagt zich af of de VvE aangemeld is bij Vereniging Eigen Huis. De beheerder geeft aan dat de VvE aangemeld is, [redacted] geeft aan een maandelijks blad te ontvangen en deze door te zullen sturen naar het bestuur.

-Mw. [redacted] wil graag weten of er sprake is van verhuurdersverklaringen voor de woningen welke verhuurd worden momenteel. De beheerder geeft aan deze niet in bezit te hebben. De beheerder zal een algemene brief verzenden omtrent de verplichting om het beheer te voorzien van een verhuurdersverklaring alvorens de woning langdurig te verhuren.

-Mw. [redacted] vraagt of er enige animo is voor het organiseren van een zomerborrel. Deze is er niet.

-Mw. [redacted] wil graag benadrukken dat huisdieren enkel onder toezicht in de binnentuin mogen lopen. Honden dienen te worden aangelijnd.

-Er wordt dat er overlast wordt wordt ervaren van een kat welke de terras vervuild met uitwerpselen. De beheerder verzoekt de vergadering om een melding te maken zodat de eigenaar hierop kan worden aangeschreven.

11. Sluiting

De beheerder sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Actiepuntenlijst

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Opdracht opgeven werkzaamheden RGA in overleg met bestuur

De vergadering verleent mandaat aan de technisch manager om voor een bedrag van 52.500,- euro (incl 10% onvoorzien) opdracht te geven in overleg met het bestuur voor de RGA werkzaamheden op voorwaarde dat bovenstaande punten worden meegenomen in overleg met het bestuur.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 juni 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Aanpassen MJOB

- Verwijderen post klimaatinstallaties
- Verwijderen begeleidingskosten
- Kritisch bekijken MJOB in overleg met [REDACTED].

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Aanschrijven eigenaar bedrijfsruimte fysio praktijk ivm overlast

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager [REDACTED]

Algemene brief verzenden omtrent verhuurdersverklaring

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager [REDACTED]

Dakkoepel Achterherengracht

[REDACTED] merkt op dat de dakkoepel aan de Achterherengracht vervangen dient te worden omdat deze lekt. [REDACTED] geeft aan dat deze niet per se vervangen hoeft te worden als deze ook gerepareerd kan worden. [REDACTED] zoekt uit of hiervoor vervanging of reparatie nodig is en zet dit uit.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Huidig schoonmaakcontract met Enzins opzeggen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Nieuw schoonmaakcontract icm glasbewassing afsluiten

Dhr. Kinsbergen neemt contact op met de firma Orange en De Groot om de offertes namens de VvE te accorderen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Opdracht opgeven vervangen onderdelen lift

De onderdelen die vervangen dienen te worden betreffen de deuraandrijving, de offerte hiervoor telt een totaalbedrag van 3.464,- euro.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Technische voorwaarden airco

[REDACTED] telt de technische voorwaarden voor de airco op en zend deze na akkoord van bestuur naar [REDACTED]

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juli 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Advies uitbrengen omtrent mogelijkheden duurzame energiebronnen

Het verzoek aan de technisch manager om een advies uit te brengen omtrent mogelijkheden duurzame energiebronnen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 december 2019

Behandeld door: Technisch beheerder [REDACTED]

Balans en Resultaatrekening

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Boekjaar 2020 - Periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

Balans per 17 maart 2020

Bezittingen	Debet	Schulden	Credit
Debiteuren	-1.472,45	Crediteuren	132,00
Overlopende posten	366,00	Onderhoudsreserve	129.998,39
Tussenrekeningen	0,00	Overlopende posten	0,00
Liquide middelen	124.811,70	Exploitatieresultaat	0,00
		Overige grootboekrekeningen	-7.272,13
		Berekend exploitatieresultaat	846,99
	<u>123.705,25</u>		<u>123.705,25</u>

Resultatenrekening per 17 maart 2020

Kosten	Debet	Opbrengsten	Credit
Dotatie onderhoudsreserve	5.939,49	Ledenbijdrage	17.634,48
Verzekering	2.496,35		
Verenigingskosten	3.183,75		
Lift	0,00		
Hydrofoor	523,34		
Groenvoorziening	621,64		
Dagelijksonderhoud	374,62		
Schoonmaakkosten	1.229,98	Rente	47,68
Electra, water, etc.	2.466,00		
Exploitatieresultaat	0,00	Overige ontvangsten	0,00
Berekend exploitatieresultaat	846,99		
	<u>17.682,16</u>		<u>17.682,16</u>

BEGROTING

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

Begroting van de uitgaven

<i>Verdeling volgens verdeelsleutel</i>	<i>Uitgaven</i>	<i>Bedrag</i>
Algemene kosten volgens breukdeel	Schoonmaakkosten	12.510,00
Algemene kosten volgens breukdeel	OHC lift	1.140,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dagelijks onderhoud lift	850,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Liftkeuring	400,00
Algemene kosten volgens breukdeel	OHC hydrofoor	500,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering	3.100,00
Algemene kosten volgens breukdeel	OHC Tuinonderhoud	2.550,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoud gebouw	3.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie voorziening groot onderhoud	23.758,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Elektraverbruik	4.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Waterverbruik	7.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Beheerkosten	10.250,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Bankkosten	200,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Diverse & Onvoorzien	350,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten	150,00
	Totaal	69.758,00

Jaarrekening

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	2020 balans	2019 balans
Debiteuren	-1.472,45	-2.143,95
Overlopende posten	366,00	2.994,35
Liquide middelen	124.811,70	117.032,40
Overige grootboekrekeningen	7.272,13	7.272,13
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	130.977,38	125.154,93

Passiva / Schulden / Credit	2020 balans	2019 balans
Crediteuren	132,00	1.096,03
Onderhoudsreserve	129.998,39	124.058,90
Berekend exploitatie resultaat	846,99	0,00
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	130.977,38	125.154,93

Jaarrekening

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve	5.939,49	23.758,00	23.758,00
Verzekering	2.496,35	3.100,00	3.212,21
Verenigingskosten	3.183,75	11.100,00	11.043,20
Lift	0,00	2.605,00	7.903,54
Hydrofoor	523,34	500,00	513,08
Groenvoorziening	621,64	2.550,00	2.486,56
Dagelijksonderhoud	374,62	3.000,00	6.270,80
Schoonmaakkosten	1.229,98	12.500,00	11.294,72
Electra, water, etc.	2.466,00	11.100,00	11.102,73
Overige grootboekrekeningen	0,00	0,00	-7.272,13
Berekend exploitatieresultaat	846,99	0,00	0,00
TOTAAL Kosten / Debet	17.682,16	70.213,00	70.312,71

Opbrengsten / Credit	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk
Ledenbijdrage	17.634,48	70.213,00	70.212,12
Rente	47,68	0,00	100,59
TOTAAL Opbrengsten / Credit	17.682,16	70.213,00	70.312,71

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Kopie van VvE Herengracht (Zwanenburcht) te Weesp

	Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Beginsaldo																
Beginsaldo reservefondsen totaal		162.825	88.294	30.047	25.575	15.759	-56.390	-116.933	-124.264	-168.558	-186.260	-185.395	-226.456	-296.996	-363.982	-420.812
Kosten																
Balkons / Galerij / Trap																
Balkon plafond afwerking												1.152				
Bergingsgangen vloercoaten												3.566	3.283			
Dilatatievoeg												1.382				
Galerij vloer afwerking		1.512												1.918		
Daken																
Overlagen dakbedekking bovendak en erkers						62.781										
Dakbedekking penthouses													15.597			
Dakbedekking luifel Julianastraat							216									
Daktuin							5.520									
Lichtkoepel		3.306														
Serre																
Valbeveiliging						7.036										
Schilderwerk volgens onderhoudsschema Pover																
Onderhoud onvoorzien		11.850	12.087	12.329	12.575	12.827	13.083	13.345	13.612	13.884	14.162	14.445	14.734	15.029	15.329	15.636
Elektrische-installaties																
Armaturen			11.877													
Intercominstallatie algemeen		2.500											13.055			
Intercominstallaties binnenunits																
Intercominstallatie (buitenunit)													6.770			
Gevelinstallatie																
Algemeen			3.720					4.107					4.535			
Gevels																
Algemeen					15.885					17.539					19.364	
Betonband/latei				11.236												14.250
Bergingstoegangen houten kozijnen en deuren												3.566		11.150		
Schilderwerk binnenzijde												7.333				
Binnengevels trappenhuis achter herengrachtzijde															8.374	
Brievenbussen vervangen Achter Herengracht																
Brievenbussen vervangen Achterherengracht																
Brievenbussen vervangen Julianastraat																
Dilatatievoegen			407													516
Gevelbekleding		11.219					12.387		43.076	586	598	14.286	622	634	647	660
Binnenplaats diverse onderdelen hout/beton/staal													22.159			
Gevelconstructie metselwerk / beton		500	510	520	531	541	40.638	563	574	586	598	610	622	46.680	647	660
Hemelwaterafvoer																8.202
Loodslabben																
Rubbers		2.071													2.627	
Inrichting																
Deuren / Kozijnen / Ramen												3.613				

VvE Herengracht (Zwanenburcht), gevestigd te Weesp (96007)

Kopie van VvE Herengracht (Zwanenburcht) te Weesp

	Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kosten																
Plafondafwerking																
Postvoorziening brievenbus / kasten																
Tegelwerk vervangen trapopgang Herengracht																
Trapafwerking			8.862												11.239	
Vloerafwerking			8.862									3.566			11.239	
Klimaatinstallaties																
Algemeen		375	383	390	398	406	414	422	431	439	448	457	466	476	485	495
CV Installatie		350	357	364	371	379	386	394	402	410	418	427	435	444	453	462
Dakventilator algemeen		356														
Dakventilatie roterend		356														
Rookgasafvoer / CLV kanaal voorzien van een liner		51.402														
Vervangen Rookgas aanvoerkappen/afvoerkappen		4.710														
Buitenkozijnen																
Hang en sluitwerk			510	520	531	541	552	563	574	586	598	610	622	634	647	660
Liften																
Lift aandrijving cilinders afdichten			3.672													
Lift staalkabels vervangen								5.068								
Lift besturing vervangen			17.850													
Liftcabine bekleding vervangen			1.479													
Liftcabine buffers vervangen															1.229	
Lift vervangen aandrijving			3.672													
Liftkosten onvoorzien			765	780	796	812	828	845	862	879	896	914	933	951	970	990
Liftschacht verlichting vervangen			918													
Terrein / Tuin																
Klinker-bestrating vervangen binnenterrein																
Waterinstallatie / Riolering																
Buitenriolering pvc doorspuiten		501					553					611				
Drukverhoging hydrofoorinstallatie																
Begeleidingskosten		7.281	6.074	2.091	2.487	6.826	5.966	2.024	4.763	2.793	1.417	4.523	6.707	6.443	5.691	3.361
Totaal		98.289	82.005	28.230	33.574	92.149	80.543	27.331	64.294	37.702	19.135	61.061	90.540	86.986	76.830	45.376
Opbrengsten																
Sparen																
A - Reservefonds Groot Onderhoud		23.758	23.758	23.758	23.758	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Totaal		23.758	23.758	23.758	23.758	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Eindsaldo																
Eindsaldo reservefondsen totaal		88.294	30.047	25.575	15.759	-56.390	-116.933	-124.264	-168.558	-186.260	-185.395	-226.456	-296.996	-363.982	-420.812	-446.188
De Reservefondsen																
A - Reservefonds Groot Onderhoud		88.294	30.047	25.575	15.759	-56.390	-116.933	-124.264	-168.558	-186.260	-185.395	-226.456	-296.996	-363.982	-420.812	-446.188