



Vraagprijs
€ 249.000,-
k.k.

Alexiahof 9a • Urk

De Akkers 34A
8321 BT Urk
0527-687377

info@scholopurk.nl
www.scholopurk.nl

kwiteit verzekerd

Schol
makelaardij



Alexiahof 9a

Prachtig en vrijwel nieuw appartement op de begane grond en op een rustig plekje in de wijk.

Zeer geschikt voor vrijgezel of alleenstaanden en ook een goede mogelijkheid voor starter(s). Met name ook voor senioren is dit een mooie mogelijkheid om kleiner te gaan wonen, geen trappen meer te hoeven lopen en toch nog een stukje "buiten" te hebben aan de voorzijde.

In 2016 is dit appartement opgeleverd en toen luxe ingericht qua badkamer, toilet en aanrecht. Energiegebruik is, met name in de zomer, erg laag omdat het uiteraard uitstekend geïsoleerd is en er elektrisch wordt gekookt op de inductieplaat.

Zowel woonkamer aan voorzijde als ook de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik. Het gehele appartement heeft dezelfde PVC-vloer zonder drempels tussen de diverse ruimtes met daaronder de aangename warmte van vloerverwarming. Ideaal om schoon te houden en voor gebruik van rollator of rolstoel.

Op korte loopafstand van winkelcentrum Urkerhard, scholen, diverse kerken en sportvoorzieningen.

Wees er snel bij om voor dit ideale en nog betaalbare appartement een afspraak te maken!

De indeling is als volgt:

Entree, technische ruimte met opstelling c.v ketel, meterkast, luxe toilet, slaapkamer met tweedeurs schuifkast, toegang naar moderne en fraaie badkamer voorzien van brede wastafel, inloopdouchehoek en aansluitingen wasmachine/droger, woonkamer/keuken met aanrecht in lijnopstelling voorzien van 4-pits inductiekookplaat (splinternieuw!), elektrische oven, vaatwasser en afzuigkap. Schuifpui naar buitenzijte gelegen op het zuidoosten.

Gezamenlijke berging.

Aanvaarding: in overleg



Notulen van de algemene ledenvergadering van de VvE Appartementen Alexiahof 9A t/m 9D en 11A t/m 11^E

Datum: maandag 21 februari 2022
Tijdstip: 19.30 uur – 20.30 uur
Locatie: Autobedrijf van Slooten B.V., Het Spijk 19

AGENDAPUNTEN:

1. Opening en welkom

Onze voorzitter Klaas van den Berg opende de vergadering om 19.15 uur en heette iedereen van harte welkom.

2. Vaststelling Agenda

- We hebben met elkaar weer de voor- en tegens afgewogen met betrekking tot zonnepanelen.
Vooralsnog blijft het standpunt dat het vele jaren duurt voordat we deze eruit zouden hebben, omdat we allemaal lage energiekosten hebben.
De conclusie was daarom weer dat er vooralsnog geen belangstelling voor is.
- Het punt van het aanleggen van een airco geldt nog steeds dat er aan de buitenkant geen units mogen worden geplaatst.
- Ter sprake kwamen ook de bordjes op de parkeerplaatsen.
We zijn het erover eens dat deze geen schoonheidsprijs verdienen.
Voorzitter Klaas van den Berg zal informeren naar stenen met nummers erin, zoals deze ook bij het appartement op de Maximastraat liggen.

3. Presentielijst

Aanwezig:

Henk Kramer
Ditty Romkes
Klaas van den Berg/Marretje van den Berg
Roel van den Berg/Marjo van den Berg
Annerie Ester/Els Eskes

Afwezig:

Piotre Bogdan
Jan Korf
Klaas Kramer
Hessel Kramer

4. Notulen vergadering 22 februari 2021

De notulen zijn goedgekeurd en er waren geen opmerking.

5. Financiële zaken

- Financiën 2021: Dit jaar hebben we € 26.712 opgespaard.
- De kascommissie heeft alles in orde bevonden, zowel de banksaldo en de reserveringen
- Vaststellen Begroting 2022: Er is ook dit jaar weer voor gekozen om ongeveer een 0,5 % van de herbouw te reserveren per maand. Dit is verdeeld onder de bewoners en is gebaseerd op het aantal meters aan oppervlakte.
- Uit bovenstaande punt vloeit dan ook voort dat de maandelijkse servicekosten iets zijn verhoogd.
Vanaf maart gaat deze verhoging in.

6. W.v.t.t.k. en rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

7. Sluiting

Om 20.30 sluit Klaas van den Berg de vergadering af

2022

Jaarrapport



INHOUDSOPGAVE

- 1 Algemeen
- 2 Resultaat
- 3 Resultaat Analyse
- 4 Balans per 31 december 2022
- 5 Toelichting op de balans per 31 december 2022
- 6 Toelichting op de resultaatrekening 2022
- 7 Vaststelling Servicebijdragen verdeeld volgens vermelding in splitsingsakte



1. ALGEMEEN

1.1 Stichting gegevens

De activiteiten van Vereniging van Eigenaars van de appartementen aan de Alexiahof 9-A tot en met 9-D en 11-AS tot en met 11-E bestaan voornamelijk uit:

Het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

1.2 Bestuur

Het bestuur bestond per balansdatum op 31 december 2022 uit:

Klaas van den Berg, Alexiahof 9-D, voorzitter

Annerie Ester, Alexiahof 11-B, secretaris

Roel van den Berg, gewoond tot 28 oktober 2022 Alexiahof 11-C, penningmeester

1.3 Eigenaren

Eigenaren waren op 31 december 2022

Alexiahof 9-A,	H(essel) Kramer
Alexiahof 9-B,	H(enk) Kramer
Alexiahof 9-C,	D(ittie). Romkes
Alexiahof 9-D,	K. van den Berg / M. Hoekstra
Alexiahof 11-A,	P. Poznanski
Alexiahof 11-B,	A.P.P.J. Eskes
Alexiahof 11-C,	R. van den Berg / M. Bakker tot 28 oktober 2022 D(ennis). Romkes, vanaf 28 oktober 2022
Alexiahof 11-D,	J. Korf
Alexiahof 11-E,	K. Kramer

1.4 Oprichting Stichting

Bij notariële akte dd. 15 februari 2016 is de oprichting van de stichting gepasseerd.

1.5 Inschrijving Kamer van Koophandel

De vennootschap is ingeschreven in het stichting register van de Kamer van Koophandel onder nummer 65364716

1.6 Huishoudelijk reglement

Op 24 januari 2017 is tijdens de ledenvergadering het huishoudelijk reglement vastgesteld.

2. RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2022 bedraagt € 234,-- tegenover € -5.217,-- over 2021. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2022	2021
Opbrengsten	€ 9.902	€ 9.683
Kosten		
Personeelskosten	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ -
Huisvestingslasten	€ 749	€ 6.377
Kantoorkosten	€ 1.406	€ 1.306
Verkoopkosten	€ -	€ -
Algemene kosten	€ -	€ -
Bestuurskosten	€ -	€ -
Totaal kosten	€ 2.155	€ 7.683
Resultaat Opbrengst min Kosten	€ 7.747	€ 2.000
Financiële baten en lasten	€ 117	€ 117
Reservering Groot Onderhoud	€ 7.396	€ 7.100
Resultaat	€ 234	€ -5.217

Het resultaat over 2022 bedraagt € 234 tegenover een resultaat over 2021 van € -5.217

De opbrengsten stegen in 2022 met 2,26% t.o.v. 2021.

3. Resultaatanalyse

De ontwikkeling van het resultaat 2022 ten opzichte van 2021 kan als volgt worden geanalyseerd:

Factoren waardoor het resultaat toeneemt:

Afname van de Huisvestingslasten €. -5.628

Financiële baten en lasten €. 0

Toename van de kantoorkosten €. 100

€. 5.528

Toename Reservering Groot Onderhoud €. -296

Toename van de Opbrengsten €. 219

Afname van het resultaat

€. 5.451

4. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

	<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
ACTIVA		
<u>Materiele vaste activa</u>	€. -	€. -
<u>Financiële vaste activa</u>	€. -	€. -
<u>Vlottende Activa</u>		
Vorderingen	€. -	€. -
<u>Liquide middelen</u>	€. 34.342	€. 26.712
Totaal passiva	€. 34.342	€. 26.712

4. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

	<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	€. 34.342	€. 26.712
LANGLOPENDE SCHULDEN	€. -	€. -
KORTLOPENDE SCHULDEN	€. -	€. -
Totaal passiva	€. 34.342	€. 26.712

5. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

		31 december 2022	31 december 2021		
Vlottende activa					
Liquide middelen					
Rabobank	NL24 RABO 0314 9578 47	€.	342	€.	108
	NL07 RABO 1098 7134 00	€.	34.000	€.	26.604
<hr/>		€.	34.342	€.	26.712

PASSIVA

Eigen vermogen

Stand per 31 december 2021	€.	26.712
Resultaat	€.	234
Toename reservering	€.	7.396
Afrondingsverschillen	€.	
Stand per 31 december 2022	€.	34.342

6. TOELICHTING OP RESULTAATREKENING 2022

	2022	2021
OPBRENGSTEN		
Maandelijkse servicebijdragen	€. 9.902	€. 9.628
Overige opbrengsten	€. -	€. -
Totaal opbrengsten	€. 9.902	€. 9.628
KOSTEN		
Huisvestingslasten		
Kosten parkeerterrein	€.	€.
Schoonmaakkosten	€. 250	€. 300
Spinnen spuiten	€.	€.
Kosten tuin	€.	€. 50
Kostenrioolwerken	€.	€. 423
Verfkosten grootonderhoud	€.	€. 5.605
Onderhoud Appartementsgebouw	€. 499	€.
Totaal huisvesting	€. 749	€. 6.377
Kantoorkosten		
Verzekeringskosten	€. 1.406	€. 1.256
Bloemen	€.	€. 50
Totaal kantoorkosten	€. 1.406	€. 1.307
Financiële baten en lasten		
Rente en Kosten bankrekeningen	€. 117	€. 117
Toevoeging Reservering Groot Onderhoud	€. 7.396	€. 7.100

7. VASTSTELLING SERVICEBIJDRAGEN 2022 VERDEELD VOLGENS SPLITSINGSAKTE

	2023	2022
Verzekerde waarde volgens polis	€. 1.790.200	€. 1.591.750
Te reserveren 0.5%	€. 8.952	€. 7.958,75
Totaal reserveren op jaarbasis	€. 11.500	€. 10.000
Per maand, tot 1 maart 2022/2023	€ 827,92	€. 811,25
Per maand, van 1 maart 2022/2023	€. 958,33	€. 827,92

Totaal van de splitsingen volgens akte: 881

Verdeeld als volg

Alexiahof 9-A	79	€. 85,93	€. 74,24
Alexiahof 9-B	76	- 82,67	- 71,42
Alexiahof 9-C	76	- 82,67	- 71,42
Alexiahof 9-D	78	- 84,85	- 73,30
Alexiahof 11-A	115	- 125,09	- 108,07
Alexiahof 11-B	111	- 120,74	- 104,31
Alexiahof 11-C	112	- 121,83	- 105,25
Alexiahof 11-D	111	- 120,74	- 104,31
Alexiahof 11-E	123	- 133,80	- 115,59
Totaal		€. 958,33	€. 827,92

Indexering servicebijdrage

De vaststelling van de maandelijkse servicebijdrage vindt steeds jaarlijks plaats in de februari vergadering, waardoor het nieuw vastgestelde maandbedrag voor de 1^e keer wordt geïncasseerd in de maand maart.

Begroting 2023

Opbrengsten	€.	11.500
Huisvestingskosten	€.	550
Kantoorkosten	€	1.614
Rente en kosten bank	€	125
Reservering groot onderhoud	€	9.000
Exploitatieresultaat	€	211

Schol

Ook voor uw financiering

Deze brochure gaat natuurlijk hoofdzakelijk over de woning waarin u geïnteresseerd bent. En dat is logisch, want daar wilt u toch zo veel mogelijk van weten.

Toch willen wij u graag vermelden dat wij op het gebied van financieringen ook jarenlange ervaring hebben en u dus goed van dienst kunnen en willen zijn bij het zoeken naar de juiste hypotheek.

Dit is natuurlijk een ideale combinatie.

Misschien heeft u nu de brochure van uw favoriete woning in handen, maar weet u niet of deze voor u financieel haalbaar is.

Maakt u gerust een afspraak met ons, zodat wij inzichtelijk kunnen maken welke mogelijkheden er voor u zijn.

Deze afspraken zijn natuurlijk geheel vrijblijvend.

Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met geldverstrekkers, verzekeraars, banken en notarissen kunnen wij snel en zorgvuldig werken. Als Erkend Hypotheekadviseur kunnen wij u uitstekend adviseren en begeleiden bij het uitzoeken van de hypotheek vorm die het beste bij u past.

U hoeft dus niet zelf al die banken af te lopen en overal offertes op te vragen. Wij doen dat graag voor u.

Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die hypotheek zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.

Dan zullen wij correct en zo snel mogelijk alles afwickelen, zodat u snel van uw woning kunt genieten.

Schol

Ook voor uw verzekeringen

Na hetgeen wij u verteld hebben over onze mogelijkheden op het gebied van financieringen, willen wij u ook graag wijzen op de mogelijkheden die wij hebben op het gebied van verzekeringen.

Want u wilt de woning die u op het punt staat te kopen, toch graag goed verzekerd hebben?

Ook op dit gebied beschikken wij over een jarenlange ervaring. Van particulier tot bedrijf, van scooter tot vrachtauto, van vakantie tot werk, op elk gebied zijn wij bekend en actief.

Onafhankelijk

Door onze ervaring en contacten met verschillende grotere en kleinere verzekeraars kunnen wij u een breed scala aan verzekeringsmogelijkheden bieden.

Van een eenvoudige aflopende reisverzekering voor uw vakantie tot een uitgebalanceerd advies over uw pensioen, wij kunnen en willen u graag van dienst zijn

U hoeft dus niet zelf al die verzekeringsmaatschappijen te benaderen voor offertes, of al die verschillende dekkingsvormen te vergelijken. Wij doen dat graag voor u.

Onze dienstverlening, uw gemak

Als u ons uw vertrouwen schenkt, zullen wij voor u die verzekeringen zoeken die de condities en voorwaarden heeft waar u zich goed bij voelt.

Uiteraard betekent dat ook dat wij u bij een onverhoopte schade helpen bij de afwikkeling en u zo vlug als mogelijk schadeloos zullen stellen.

Vraag eens vrijblijvend een offerte aan

Om te kunnen vergelijken, moet er ook vergelijkingsmateriaal zijn. Daarom bieden wij u de mogelijkheid om uw verzekeringsmap eens bij ons langs te brengen, zodat wij u een vergelijkbare offerte kunnen leveren.

Kortom: Bespaar op uw premie, niet op uw dekking!!!!

Verschillende vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer.

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2 Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat het pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3 Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4 Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5 Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6 Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7 Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8 Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). **De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn eigen makelaar in te schakelen.**

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Loop dan eens binnen bij ons. Wij nemen graag de tijd voor u.

Aanvullende informatie:

Schriftelijke koopovereenkomst

De koop van een woning of appartement moet door een consument schriftelijk worden aangegaan. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een mondelinge overeenkomst is niet meer rechtsgeldig. Dit geldt ook voor de koop – aannemingsovereenkomst van een nieuwbouwwoning.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De drie dagen bedenktijd kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper de koopakte heeft ontvangen. Vanwege het opmaken en ondertekenen van de koopakte zullen er al enkel dagen zin verstreken voordat de bedenktijd ingaat. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdagen mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op z'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Koopakte inschrijven bij het kadaster

Behalve de bedenktijd wordt de consument ook beter beschermd doordat de koopovereenkomst ingeschreven kan worden in de openbare registers voor registergoederen. Deze registers worden gehouden door het kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning door de verkoper aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Nadat deze zes maanden zijn verstreken kan gedurende zes maanden geen koop van hetzelfde onroerende goed tussen dezelfde koper en verkoper worden ingeschreven.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een toelichting? Wij nemen graag de tijd voor u.