

**Vereniging van Eigenaars
"Flatgebouw Luttekepoortstraat 7"
en "Vereniging van onderappartementen-
eigenaars Winkels L7 en V59
gevestigd te Harderwijk**

AGENDA

Algemene Leden Vergadering

Locatie: Miradenture
Donkerstraat 7

Harderwijk

Datum: 3 juni 2025

Aanvang: 17:00

Tekenen presentielijst.

- 1 Opening
- 2 Vaststellen agenda
- 3 Mededelingen
- 4 Ingekomen / Uitgegane stukken
- 5 Verslag ALV 28 JUNI 2024
- 6 Jaarrekening 2024 (bijgevoegd)
Toelichting Jaarrekening 2024
Verslag Kascommissie (bijgevoegd)
Vaststellen Jaarrekening 2024
Decharge Bestuur gevoerde financiële beleid 2024
Aanvulling tekort exploitatiereserve ad. € 110 per 31-12-2024
Voorschotbetalingen 2024 omzetten in definitieve bijdrage.
Kascommissie 2025
- 7 Financiële stand van zaken 2026
- 8 Begroting 2026 (bijgevoegd)
- 9 MJOP
- 10 Rondvraag
- 11 Volgende vergadering: voor 1-7-2026
- 12 Sluiting

Vereniging van Eigenaars gebouw Donkerstraat 7 te Harderwijk

Harderwijk, 28-6-2024.

Concept verslag van de ALV Donkerstraat 7 te Harderwijk welke gehouden is op 27 juni 2024.

De vergadering is gehouden bij de Graaf van Gelder op de Markt te Harderwijk.

Aanwezig is de heer van Uhm. Tevens is aanwezig de heer van Zwieten van het gelijknamige VvE Administratiekantoor.

Voorzitter is de heer van Zwieten.

1 – Welkom en Opening.

Na een welkom door de voorzitter wordt de vergadering geopend door de voorzitter. Opgemerkt wordt dat het jammer is dat er maar 1 eigenaar aanwezig is en van de andere geen bericht van verhindering is ontvangen.

2 - Vaststellen agenda.

De toegezonden agenda zal worden gevolgd.

3 – Mededelingen.

4 – Ingekomen en uitgegane stukken.

- Verzekeringsbescheiden

5 – Verslag 22 mei 2023

Tekstueel en inhoudelijk geen vragen en opmerkingen.

Verslag goedgekeurd.

6 – Jaarrekening 2023.

Toelichting op de Jaarrekening door de heer van Zwieten.

De exploitatie over 2023 geeft een positief exploitatiesaldo te zien van € 5,31. Voorgesteld wordt om dit toe te voegen aan het positieve saldo per 31-12-2024 ad. € 135.95. Er is dan een saldo van € 141.26. Verslag Kascommissie: heeft niet plaatsgehad.

De eigenaars hebben de Jaarrekening 2023 ontvangen. De Bestuurder heeft de stukken ter vergadering beoordeeld voor Akkoord getekend.

De Bestuurder en de financieel beheerder worden decharge verleend voor het gevoerde financiële Beleid 2023. Voorschotten 2023 worden omgezet in een definitieve bijdrage.

7 – Stavaza Financiën 2024.

Er zijn geen bijzonderheden te melden..

De banksaldi bedragen op de datum vergadering € 14.404,92.

8 – Begroting 2025.

Zie de toegezonden Begroting 2025.

Een en ander resulteert in een maandelijkse voorschotbijdrage in de exploitatie 2025 van € 148.

9 – MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP).

Dit is aan iedereen toegezonden. De uitgaven van 2023 zullen in 2024 worden uitgevoerd (kleine schilderbeurt en vervanging vloerbedekking centrale entree appartementen).

10 - Rondvraag

Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

Opgemerkt wordt dat er te weinig eigenaars aanwezig waren om rechtsgeldige besluiten te nemen, zie artikel 35 lid 5 van het van toepassing zijnde Modelreglement 1992. Om die reden moet er een tweede vergadering worden uitgeschreven. Indien de eigenaars die niet aanwezig waren alsnog schriftelijk (via de mail) hun goedkeuring geven aan de vergaderstukken en het concept verslag van de vergadering zal er geen 2^e vergadering worden uitgeschreven. Administratieve kosten voor een 2^e vergadering bedragen € 130,68.

11 - Volgende vergadering: voor 1-7-2025.

12 – Sluiting

Hierna sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus vastgesteld,
Harderwijk, 2025

De voorzitter.

BESLUITENLIJST:

- 05-11-2022 Afsluiten van verzekeringen (zie agendapunt 4 alv 11-5-2022
- 05-11-2022 Vaststelling Jaarrekening 2021 en decharge Bestuurder
- 05-11-2022 Vaststelling Begroting 2023 en voorschotbedrag van € 125 p.m.
- 05-11-2022 Lidmaatschap VvE Belang
- 05-11-2022 Op laten stellen MJOP
- 05-11-2022 Opstal VvE Donkerstraat 7 laten taxeren
- 05-22-2023 Vaststelling Jaarrekening 2022 en decharge Bestuurder
- 05-22-2023 Vaststelling Begroting 2024 en voorschotbedrag van € 140 p.m.
- 06-27-2024 Vaststelling Jaarrekening 2023 en decharge Bestuurder
- 06-27-2024 Vaststelling Begroting 2025 en voorschotbedrag van € 148 p.m

AKTIEPUNTENLIJST:

- Kleine schilderbeurt
- Vervanging vloerbedekking centrale entree.

Vereniging van Eigenaars
gebouw
Donkerstraat 7

te
Harderwijk

Financieel
Verslag

2024

Harderwijk, 2 januari 2025

Vereniging van Eigenaars gebouw Donkerstraat 7 te Harderwijk

Toelichting op Balans per:

31-12-2024

31-12-2023

Activa:

Vorderingen:

Te ontvangen voorschotten

€ -

Te vorderen rente 2024 (2023)

€ 217,15

€ 117

Liquide middelen:

€ 13.238,34

€ 14.938

Saldo RABO Zak. Rek.

€ 738,34

Saldo RABO Bedrijfsspaarrekening

€ 12.500,00

Passiva:

Exploitatiereserve 31-12-2024:

Saldo 31-12-2023

€ 135,95

Exploitatiesaldo 2023

€ 5,31

€ 141,26

€ 136

Exploitatiesaldo 2024:

Zie Exploitatieoverzicht 2024

€ (467,71)

€ (467,71)

€ 5

Voorzieningen Groot Onderhoud:

Saldo Reserve Groot Onderhoud 1-1-2024:

€ 11.553,61

Toevoeging uit Exploitatie 2024

€ 2.300,00

Vervangen vloerbedekking hal 230146

€ (1.847,67)

Reserve Groot Onderhoud 31-12-2024

€ 12.005,94

€ 12.005,94

€ 11.554

Vooruitontvangen 2025 (2024):

€ 1.776,00

€ 3.360

Verdeling reserves per:

31-12-2024

Exploitatiereserve 31-12-2024:

€ 141

Saldo 31-12-2024

€ 141,26

Appartementen

€ 94,17

Winkel

€ 47,09

Exploitatieoverzicht 2024:

€ (468)

Appartementen

€ (311,81)

Winkel

€ (155,90)

Provisie Groot Onderhoud 31-12-2024:

€ 12.006

Appartementen

€ 6.156,29

Winkel

€ 4.001,98

Toerekening van de Exploitatiereserve en de Reserve Groot Onderhoud aan appartementseigenaren

Vereniging van Eigenaars gebouw

Donkerstraat 7 te Harderwijk

Appartementsrechten Donkerstraat 7:

Donkerstraat

7 1 € 3.893,16

Catharijnesteeg

1 1 € 3.893,16

Catharijnesteeg

3 1 € 3.893,16

Totaal

3 € 11.679,49

Voor zover van toepassing zijn dit ook de bedragen die van belang zijn voor Box 3 van
e (eventuele) aangifte Inkomstenbelasting 2025.

Vereniging van Eigenaars gebouw
Donkerstraat 7 te Harderwijk

BALANS 31-12-2024

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>Passiva:</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Activa:							
<u>Vorderingen:</u>				<u>Eigen vermogen:</u>			
Te ontvangen voorschotten	€ -	€ -	€ -	Exploitatiereserve	€ 141,26	€ 136	€ 264
Te vorderen rente 2024 (2023)	€ 217,15	€ 117	€ 1	Exploitatiesaldo 2024 ('2023, '22)	€ (467,71)	€ 5	€ (129)
<u>Geldmiddelen:</u>				Voorzieningen Groot Onderhoud	€ 12.005,94	€ 11.554	€ 9.330
Saldi bankrekeningen	€ 13.238,34	€ 14.938	€ 9.465	Vooruitontvangen	€ 1.776,00	€ 3.360	€ -
Totaal	<u>€ 13.455,49</u>	<u>€ 15.055</u>	<u>€ 9.466</u>	Totaal	<u>€ 13.455,49</u>	<u>€ 15.055</u>	<u>€ 9.466</u>

Vereniging van Eigenaars gebouw
Donkerstraat 7 te Harderwijk

Exploitatie 2024

	Begroting		
	2024	2023	2022
Ontvangsten:			
Voorschotten	€ 5.040,00	€ 5.040	€ 4.500
Rente	€ 217,15	€ 55	€ 117

Uitgaven:		
Administratiekosten		
Afrondingsverschillen		
Assurantie (opst/wa/bst.aanspr.)		
Assurantie glas appartementen		
Bankkosten		
Contrib/abonn.		
Diversen		
Klein onderhoud		
Vergaderkosten		
Reserve groot onderhoud		

Begroting		
2024	2023	2022
€ 500,00	€ 500	€ 475
€ 0,01	€ -	€ (0)
€ 1.439,91	€ 1.870	€ 1.363
€ -	€ -	€ 36
€ 269,81	€ 280	€ 265
€ 64,00	€ 65	€ 61
€ 360,00	€ -	€ -
€ 632,88	€ -	€ 303
€ 158,25	€ 150	€ 145
€ 2.300,00	€ 2.300	€ 2.000

Totaal Ontvangen	€ 5.257,15	€ 5.095	€ 4.617	€ 3.600
Totaal	€ 5.257,15	€ 5.095	€ 4.617	€ 3.600

Totaal Uitgaven	€ 5.724,86	€ 5.165	€ 4.611	€ 4.442
Exploitatiesaldo	€ (467,71)	€ (70)	€ 5	€ (842)
	€ 5.257,15	€ 5.095	€ 4.617	€ 3.600

Reserve groot onderhoud op basis van de herbouwwaarde + opruimk € 625.000

Wett. reserve groot onderhoud: € 3.125

Verslag Kascommissie
Vereniging van Eigenaars
gebouw Donkerstraat 7 te Harderwijk

Ondergetekende, J.T.H. van Uhm, heeft namens de eigenaars van de Vereniging van Eigenaars gebouw Donkerstraat 7 te Harderwijk", de jaarrekening over 2024 (balans, exploitatieoverzicht, diverse onderliggende stukken, specificaties en toelichtingen) gecontroleerd, beoordeeld en in orde bevonden.

Harderwijk, 20 februari 2025.

J.T.H. van Uhm

Vereniging van Eigenaars gebouw
Donkerstraat 7 te Harderwijk

Begroting 2026

Ontvangsten:	Begroting		Resultaat		Uitgaven:	Begroting		Resultaat	
	2026	2025	2026	2025		2026	2025	2026	2025
Voorschotbedragen	€ 5.616	€ 5.328	€ 5.616	€ 5.328	Administratiekosten	€ 540	€ 520	€ 540	€ 500
Rente	€ 70	€ 100	€ 70	€ 100	Assurantie	€ 2.000	€ 1.950	€ 2.000	€ 1.440
					Bankkosten	€ 250	€ 230	€ 250	€ 270
					Contrib./abonn.	€ 70	€ 70	€ 70	€ 64
					Diversen	€ 75	€ 75	€ 75	€ 360
					Klein onderhoud	€ -	€ 155	€ -	€ 633
					Vergaderkosten	€ -	€ 155	€ -	€ 158
					Reserve gr. onderhoud	€ 2.750	€ 2.428	€ 2.750	€ 2.300
Sub Totaal	€ 5.686	€ 5.428	€ 5.686	€ 5.428	Sub Totaal	€ 5.685	€ 5.428	€ 5.685	€ 5.725
Totaal	€ 5.686	€ 5.428	€ 5.686	€ 5.428	Exploitatieresultaat	€ 1	€ -	€ 1	€ (468)
					Totaal	€ 5.686	€ 5.428	€ 5.686	€ 5.257

Per app. Recht € 1.872 Jaar

Per app. Recht € 156,00 Maand

Herbouwwaarde 17-01-2025 (geschat door verzekering) € 1.000.980
Wettelijke reserve groot onderhoud 2025: € 5.005

Te reserveren volgens het MJOP d.d. 9-12-2022 minimaal € 2.410 per jaar op basis van cyclus 25 jaar.

AAN DEZE CIJFERS KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.