

Bedumerstraat 62 te Groningen

Vraagprijs : € 118.500,- k.k.



Bovenwoning bestaande uit 2 woonlagen, ideaal voor starters.

**Indeling:**

Afgesloten portiek voorzien van intercominstallatie. Trapopgang, entree woning, hal met bergkast, woonkamer van ca. 18 m² met een bergkast, achterkamer met een open eenvoudige keuken totaal ca. 15.5 m² en toegang tot het achtergelegen balkon.

Verdieping:

Ruime overloop, 3 slaapkamers van ca. 7 m², 8 m² en 9 m² en een ruime berging(ca 5 m²). Tevens bevindt zich op de verdieping de badkamer voorzien van douche en wastafel en het separaat toilet.

Bijzonderheden:

Verwarming middels een nieuwe cv combi ketel(2010)

Actieve VVE, bijdrage € 110,- per maand

Bij de woning behoort een fietsenberging.

Verkoopvoorwaarden van toepassing

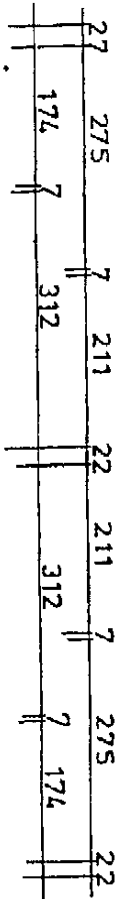
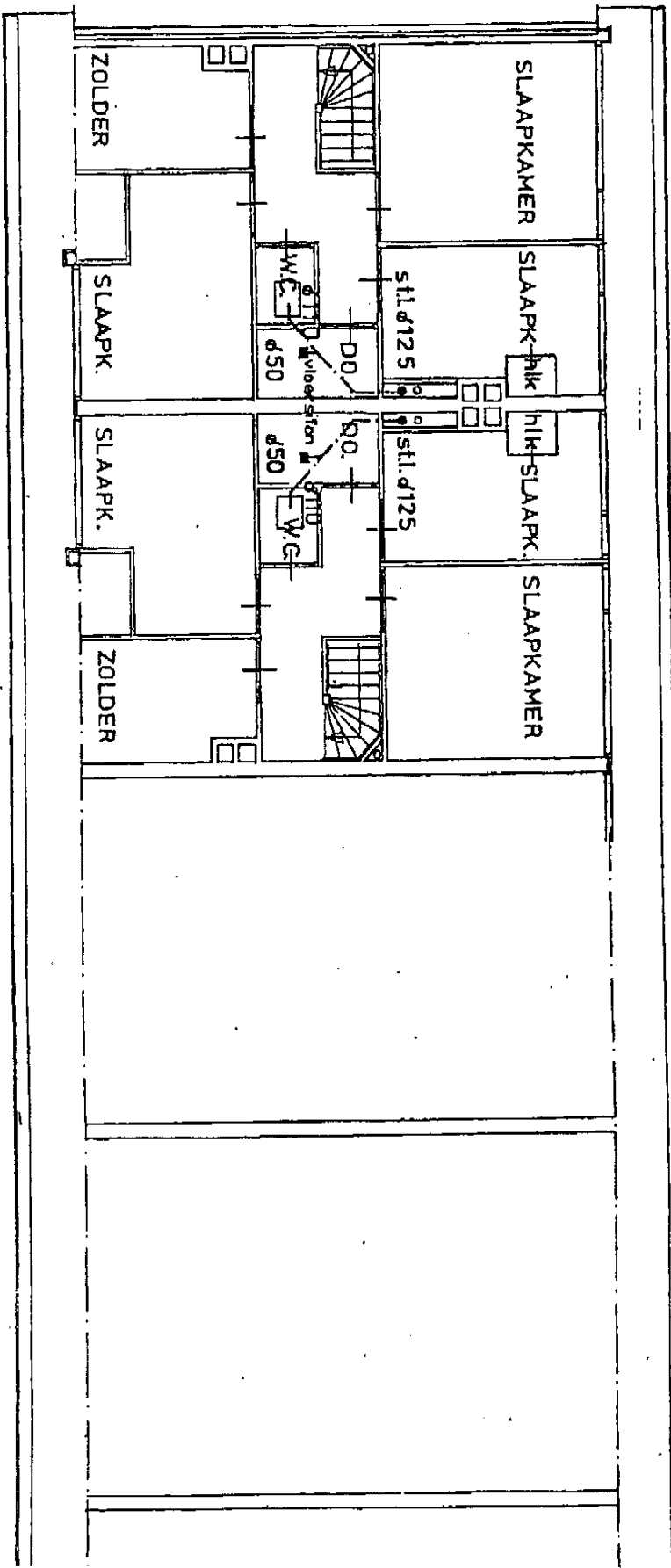
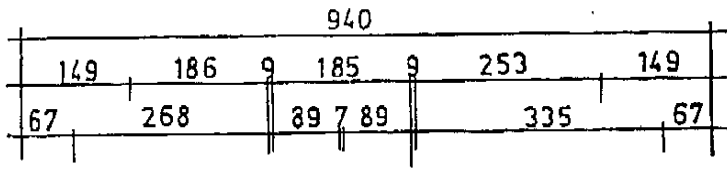
Indien eigendomsoverdracht meer dan 6 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

Het bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u rechten kunt ontleen. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

VERKOOPVOORWAARDEN

Bijzondere clausules:

1. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkocht meer asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte.
2. De levering van de woning dient plaats te vinden bij notaris Trip Advocaten en Notarissen te Groningen.
3. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen 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 zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.
4. Het verkochte betreft een voormalige huurwoning. Verkoper is geen eigenaar van door oud-huurder aangebrachte wijzigingen c.q. achtergelaten zaken. Verkoper is hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk.
5. Oplevering van de woning: De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bij de bezichtiging bevindt, tenzij anders vermeld; eventuele aanwezige roerende zaken zoals bijvoorbeeld vloerbedekking, zeil, gordijnrails etc. blijven in dat geval in de woning achter.
6. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat het verkochte enige verontreiniging zou kunnen bevatten die ten nadele strekt van het gebruik als woonhuis. Hij heeft geen reden om aan te nemen dat zich in de bodem en/of grondwater stoffen bevinden die het omschreven gebruik van het verkochte in de weg staan. Koper vrijwaart verkoper voor eventueel na heden door de overheid uit te vaardigen bevelen tot het instellen van een nader bodemonderzoek en/of sanering. De kosten verbonden aan de uitvoering van zo'n eventueel uit te vaardigen bevel komen voor rekening van koper.
7. Verkoper zal ervoor zorgdragen dat er ten aanzien van het verkocht een energieprestatiecertificaat als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen zal worden opgevraagd. Verkoper streeft ernaar het exemplaar bij het ondertekenen van de leveringsakte aan koper te overhandigen.



2e verd. Ring type E blok 7

bedrooms street

62-12 u (ew)

Bedruanstraat
72

Verslag van de algemene ledenvergadering van de VvE Bedumerstraat 62 t/m 124 te Groningen d.d. 23 juni 2009

Aanwezig : volgens getekende presentielijst
Namens PandGarant : Rene Loeff (voorzitter)
Ronald van Halen (technisch beheer)
Tamara Wustman (notulist)
Locatie : Hamrikheem, Soendastraat 180 te Groningen

Scan + het dossier

1. Opening en vaststellen vergaderquorum

De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom. Het quorum is gehaald en er kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

2. Presentatie PandGarant

De Huismeesters stellen voor het VvE-beheer over te dragen aan PandGarant. De voorzitter vertelt eerst iets over de historische achtergrond van PG. Het bedrijf is opgericht door Nijestee. Deze corporatie zag zich, net als andere corporaties, zo'n twaalf jaar geleden genoodzaakt delen van haar onroerend goed te verkopen; de overheid had de subsidiekraan dichtgedraaid. Door die transacties werd Nijestee geconfronteerd met het verschijnsel Vereniging van Eigenaren; VvE's waren door de overheid voor appartementen verplicht gesteld. Omdat het dienstverlenende werk dat in het beheer van zulke VvE's ging zitten spoedig te veelomvattend werd, richtte de corporatie PandGarant op, een besloten vennootschap. In de loop van de tijd kreeg PG het steeds drukker. Sinds enige tijd zijn naast Nijestee ook Lefier en Huismeesters aandeelhouder.

PG is nu beheerder van ongeveer 200 VvE's, vooral in de stad, maar ook in omliggende plaatsen. PG vervult een driedelige taak, nl. op de gebieden van (1) organisatie, (2) techniek en (3) financiën. Bij organisatie hoort bijvoorbeeld het uitschrijven van een ALV als deze. Bij techniek hoort bijvoorbeeld het planmatig onderhoud. Onder financiën vallen zaken als jaarverslag en debiteurenadministratie. PandGarant neemt in eerste instantie alleen het planmatig onderhoud op zich. De Huismeesters blijven het dagelijks onderhoud (technische storingen) doen.

3. Besluitvorming VvE beheer vanaf 1 januari 2010

Het beheer van de VvE is door PandGarant overgenomen van de Huismeesters. Dit is echter nog nooit officieel bevestigd op een vergadering van de VvE en het verzoek is dit nu te doen. Besloten wordt dit punt naar het einde van de agenda te verplaatsen zodat de leden van de vergadering PandGarant gedurende de vergadering leren kennen.

4. Ingekomen stukken en mededelingen

Het WIF machtigt PandGarant.

5. Vaststellen verslag algemene ledenvergadering d.d. 24 juni 2008

Het verslag d.d. 24 juni 2008 wordt met algemene stemmen onveranderd vastgesteld.

6. Bespreken en vaststellen jaarverslag 2008

De voorzitter geeft een toelichting bij de jaarcijfers van 2008.

- Exploitatieoverzicht 2008:
 - ✓ De € 47,73 teveel ontvangen bijdrage. Het was niet meer te traceren van wie dit was, dus het geld is toegevoegd aan het eigenvermogen van de VvE.
 - ✓ Er is meer aan planmatig onderhoud uitgegeven dan begroot. De afgelopen jaren was dit niet het geval. Er is dus gespaard. Op deze manier blijft de VvE-bijdrage constant.
 - ✓ Opstalverzekering was goedkoper omdat de Huismeesters een eenmalige korting heeft gekregen van de verzekeraar die ze doorberekend hebben aan de VvE.
 - ✓ Begeleidingskosten: worden gerekend door de Huismeesters voor begeleiding bij de uitvoering van groot onderhoud. PandGarant rekent deze kosten niet.

- Balans 31-12-2008 en 31-12-1007:
 - ✓ Het positieve resultaat van € 5606,18 uit de exploitatie van 2008 is ten goede gekomen van het eigen vermogen.
 - ✓ Overlopende activa is spaarrente 2008 die pas in 2009 is uitbetaald
 - ✓ De reservering planmatig onderhoud is gedaald door het uitgevoerde groot onderhoud.
 - ✓ De post crediteuren omvat een nota van de schilder Klaverblad en nog een nota van de Huismeesters.
 - ✓ Overlopende passiva is een afrekening van Essent en de begeleidingskosten van de Huismeesters.

De vergadering keurt zonder op- of aanmerkingen de financiële stukken 2008 goed.

7. Benoeming kascommissie 2009

Allereerst wordt er wat uitleg gegeven over de kascommissie. De kascommissie bestaat uit minimaal 2 bewoners en wordt per jaar benoemd. De werkzaamheden bestaan eruit dat de leden vier tot vijf weken voor de ALV van PandGarant te horen krijgen dat ze een map met alle financiële stukken kunnen ophalen. In de map zit het jaarverslag, grootboek, rekeningen, bankafschriften, etc. De leden controleren de stukken. Eventuele vragen worden met PandGarant doorgenomen. Vervolgens doet de kascommissie verslag aan de overige leden op de ALV. Uiteindelijk moet zij de overige leden adviseren PandGarant decharge te verlenen. Dit advies is dan aan de leden om over te nemen.

De vergadering benoemt dhr. De Boer (102), mw. Hemeltjen (104) en dhr. Van Zutphen (104) tot leden van de kascommissie 2009.

8. Afsluiten opstal- + glasverzekering, WA-verzekering en taxatie

Voorheen waren al deze verzekeringen ondergebracht bij een paraplupolis van de Huismeesters die gold voor al hun panden en de VvE's. De huismeesters hebben echter besloten per 1 januari 2010 de paraplupolis te laten vervallen. Dit betekent dat VvE's dan zelf verzekeringen af moeten sluiten. Een paraplupolis is door de grote omvang wel goedkoper dan verzekeringen die door een VvE worden afgesloten, dus het begrote bedrag voor verzekeringen zal toenemen.

PandGarant heeft veel ervaring met het afsluiten van verzekeringen voor VvE's en werkt daarin samen met Meeüs assurantiën als tussenpersoon. De bij hun afgesloten verzekeringen hebben goede polisvoorwaarden en een goede schadeafhandeling. PandGarant heeft al een offerte aangevraagd bij Meeüs assurantiën voor deze VvE. De kosten van de nieuwe verzekering staan genoemd in de begroting voor 2010.

De leden vragen of een keuken en /of badkamer ook zijn meeverzekerd. De voorzitter moet dit navragen bij de tussenpersoon.

NB. Keuken en badkamer zijn niet meeverzekerd. Voor de opstal is alles verzekerd wat gemeenschappelijk is en dus in de splitsingsakte en het modelreglement zijn benoemd. De leden dienen zelf de voorledige waarde van bijvoorbeeld een keuken of badkamer mee te verzekeren via de eigen inboedelverzekering. Dit heet het eigenaren of huurders belang.

Aan de basis van de opstalverzekering ligt een taxatierapport. Hierin wordt de herbouwwaarde vastgesteld. De kosten zijn 25 euro per appartement. Dit kan uit de kas van de vereniging worden betaald. Bij de taxatie wordt vooral buitenom en de portieken goed geïnspecteerd en eventueel kijken de taxateurs binnen bij een paar woningen.

De vergadering gaat ermee akkoord de genoemde verzekeringen via Meeüs assurantiën af te nemen vanaf 1 januari 2010 en een taxatie te laten uitvoeren.

9. Vaststelling Meerjarenplanning onderhoud 2009-2028

Dhr. Van Halen geeft een toelichting bij de meerjarenonderhoudsplanning.

- PandGarant werkt, in tegenstelling tot de Huismeesters, met meerdere bouw- en schildersbedrijven samen. Er wordt een bestek gegeven waarvoor bedrijven een offerte moeten maken en op grond van de prijs/kwaliteit verhouding wordt dan een bedrijf gekozen.
- Het begrote bedrag in het meerjarenonderhoudsplan betreft een plafondbedrag. Als het lager uit valt vloeit het restant weer terug naar de vereniging.
- Dhr. Van Halen loopt vervolgens alle geplande werkzaamheden voor 2009 door:

- ✓ De inspectie van de platte dakbedekkingen betreft het dak op de dakkapellen. Dit wordt jaarlijks gedaan. E.e.a. wordt uitgevoerd door de dakdekkers die eventueel gelijk een kleine reparatie kunnen uitvoeren.
- ✓ De scheuren in de dilataties op de daken van de bergingen worden hersteld en de daken van de bergingen worden gereinigd.
- ✓ Herstel vervangen dakgoten en hemelwaterafvoer. Nu is alles van zink. Er is een offerte binnengekomen voor aluminium dakgoten. Dit is veel goedkoper en heeft dezelfde levensduur.
- ✓ Bijwerken aluminium entree kozijnen/deuren. Er is veel mechanische beschadiging en de verf bladdert af. Ze worden volledig overgeverfd.

Het liquiditeitsoverzicht toont dat de VvE bij een jaarlijkse reservering van € 17.500,00 een gezonde positieve reserve blijft houden.

Dhr. De Boer (102) geeft aan wel een keer per jaar een schoonmaakbedrijf te willen hebben wat al het geverfde houtwerk van de woningen schoonmaakt. Voor het behoud van de verf en het uiterlijk van de woning. Er wordt besloten hier een agendapunt van te maken voor de volgende vergadering. Dan zal PandGarant van tevoren een offerte opvragen bij een schoonmaakbedrijf.

Dhr. De Boer (102) en Dhr. Van Zutphen (104) zitten samen in de technische commissie van de VvE. Groot onderhoud graag in samenspraak met hen.

De vergadering geeft met algemene stemmen toestemming aan PandGarant om de geplande werkzaamheden van 2009 en 2010 aan te besteden en uit te laten voeren.

10. Vaststelling begroting en maandelijkse bijdrage 2010

De voorzitter ligt de begroting 2010 toe:

- De reservering voor planmatig onderhoud is door PandGarant naar beneden bijgesteld van € 21.220,00 naar € 17.500,00.
- Bedragen voor verzekeringen zijn gestegen (zie punt 8).
- Onder overige kosten valt onder andere de zaalhuur bij een ledenvergadering en de bankkosten.
- Beheer- en administratiekosten. Dit zijn kosten die PandGarant maakt voor het beheer van de VvE. De tarieven die Huismeesters hanteerde waren niet marktconform. Het tarief moet met minimaal € 1500,00 stijgen om een VvE goed te kunnen beheren. Pandgarant vond het te veel om de kosten in een keer met € 1500,00 te verhogen. Voorstel is om 3 jaar te verhogen met € 500,00 per jaar. Uiteraard wordt ieder jaar het bedrag geïndexeerd. Ook dan zijn de tarieven nog niet volledig marktconform. Vanuit de vergadering komen wat vragen wat de kosten precies inhouden. Bij de notulen zal een lijst gevoegd worden met de diensten van PandGarant.

De vergadering keurt met algemene stemmen de begroting en de maandelijkse bijdrage voor 2010 goed. Ook worden de beheer- en administratiekosten en de manier waarop die opgebouwd gaan worden goedgekeurd. De voorzitter verzoekt die leden zonder machtiging automatische incasso de gewijzigde maandelijkse bijdrage zelf aan te passen. PandGarant zal de wijziging maandelijkse bijdrage doorvoeren voor leden die gebruik maken van automatisch incasso.

11. Besluitvorming VvE beheer vanaf 1 januari 2010

Na alles besproken te hebben wordt een besluit genomen of PandGarant goedgekeurd wordt als beheerder van de VvE. De samenwerking is voor een jaar en wordt daarna stilzwijgend verlengd. PandGarant wordt met algemene stemmen door de vergadering goedgekeurd als beheerder van de VvE vanaf 1 januari 2010.

10. Rondvraag

Dhr. De Boer (102) wil graag weten hoe het nu precies geregeld zit met storingen. De voorzitter vertelt dat PandGarant voor deze VvE niet het storingsonderhoud regelt, dit ligt bij de Huismeesters. Elke storing moet dus ook gemeld worden bij de Huismeesters. Het planmatig onderhoud loopt wel via PandGarant.

11. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.25 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Begroting 2010
VvE Bedumerstraat 62 t/m 124
 complex 722

	2009	2010
Reservering planmatig onderhoud	€ 21.220,00	€ 17.500,00
Dagelijks klein storingsonderhoud	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Ontstoppingsfonds	€ 319,00	€ 328,00
Opstal- + glasverzekering	€ 1.789,00	€ 2.048,00
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 113,00	€ 384,00
Energie algemeen	€ 216,00	€ 230,00
Onderhoud groen	€ 1.761,00	€ 1.814,00
Beheer- en administratiekosten	€ 5.022,00	€ 5.522,00
Overige kosten	€ -	€ 150,00
Totaal	€ 35.940,00	€ 33.476,00

Vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering d.d. 23 juni 2009

Ingangsdatum: 1 januari 2010

PandGarant BV

VERENIGING VAN EIGENAREN BEDUMERSTRAAT 62 T/M 124

Totaal aantal appartementen 31

Begroting 2010

Totaal aantal bergingen 16

Baten:		17500	2048	384	0	328	230	5522	1814	5500	150	33.476	
Huis nr	Stem Verh	Onderh voorz	Opstal verz.	WA verz.	Glas verz.	Ontstop fonds	Energie algem.	Beheer verg.	Groen onderh	Onderh. Geb.	Overige kosten	Totaal per mnd	Totaal per jaar
Woningen													
62	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
64	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
66	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
68	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
70	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
72	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
74	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
76	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
78	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
80	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
82	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
84	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
86	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
88	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
90	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
92	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
94	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
96	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
98	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
100	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
102	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
104	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
106	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
108	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
110	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
112	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
114	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
116	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
120	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
122	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
124	150	88,92	10,41	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	134	1.611
31	2396												
Bergingen													
32	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
33	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
34	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
35	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
36	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
37	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
38	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
39	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
40	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
41	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
42	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
43	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
44	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
45	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
46	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
47	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
16	64												
47	2460												
Totaal p. mnd.		1.458,33	170,67	32,00	-	27,33	19,17	460,16	151,17	458,33	12,50	2.790	33.476

Standaarddiensten en –bevoegdheden met betrekking tot het vervullen van de functie van VvE-Beheerder van een VvE.

(limitatieve opsomming)

Zie ook de additionele diensten (vervolg)

1. Het organisatorisch beheer

- 1.1 Het organiseren, bijwonen en notuleren van de jaarlijkse algemene ledenvergadering. Dit is inclusief het verzorgen van alle bijbehorende correspondentie, zoals uitnodigingen, agenda- en agendastukken, volmachten en notulen.
- 1.2 Het bijhouden van de ledenadministratie. Hierbij hebben zowel het bestuur als de individuele leden mede de taak om mutaties aan de administrateur door te geven.
- 1.3 Het voeren van algemene correspondentie met de leden van de VvE.
- 1.4 Het toesturen van de benodigde informatie aan nieuwe leden van de VvE.
- 1.5 Het toesturen van (gewijzigde) algemene informatie aan de leden van de VvE.
- 1.6 Het aanspreekpunt zijn voor de VvE. Hierbij gaat PandGarant ervan uit dat contacten tussen de VvE en PandGarant in principe verlopen via het bestuur en eventuele aanwezige commissies. Uitzonderingen op dit laatste zijn bijvoorbeeld het melden van storingen en vragen over de maandelijkse VvE bijdrage.
- 1.7 Behandelen van assurantie zaken, met inbegrip van schade zaken die onder de dekking vallen van de door de VvE gesloten opstal- en WA-verzekeringen.
- 1.8 Bij het voeren van (rechts)procedures, al dan niet op basis van een rechtsbijstandverzekering, wordt verwezen naar de additionele diensten.
- 1.9 Indien gewenst het becommentariëren van / adviseren over een door de VvE opgesteld ontwerp van een huishoudelijk reglement.
- 1.10 Correspondentie met de notaris en makelaar bij verkoop van het appartementsrecht. In verband met de gewijzigde wetgeving per 1 mei 2005 zullen wij bij de overdracht een bedrag voor administratiekosten in rekening brengen bij de verkoper zoals aangegeven in het modelreglement (momenteel € 67,50)

2. Het financieel beheer

- 2.1 Het verzorgen van de dagelijkse financiële administratie van de VvE.
- 2.2 Het incasseren van de VvE bijdragen van die leden die hiertoe opdracht hebben gegeven. Dit gebeurt in principe bij onze huisbankier de Rabobank.
- 2.3 Het voeren van een debiteurenbewaking.
- 2.4 Bij achterstand in betaling het voeren van een incassoprocedure, waarbij alle daaraan verbonden kosten voor rekening komen van het in gebreke zijnde lid.
- 2.5 Beheren van de bankrekeningen die op naam staan van de VvE.
- 2.6 In geval van financiële handelingen door een al dan niet gemachtigd (bestuurs)lid zal PandGarant geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaarden.
- 2.7 Het 1 maal 's jaars opstellen van de financiële positie van de VvE, conform artikel 4 van het Modelreglement 1992, bestaande uit een balans en een exploitatierekening per einde boekjaar, met alle documenten en boekhoudgegevens, en een mondelinge toelichting op de jaarlijkse algemene ledenvergadering.
- 2.8 Het initiëren van de jaarlijkse controle door de kascommissie.
- 2.9 Het 1 maal 's jaars opstellen van een standaard concept begroting, een overzicht van de stand van de onderhoudsreserve en een voorstel voor de ledenvoorschotbijdrage voor het komende jaar.

3. Het technisch beheer

A. Planmatig onderhoud

- 3.1 Het omzetten van het reeds bestaande meerjaren onderhoudsplan van de VvE naar het standaard meerjaren onderhoudsplan van PandGarant (zie 3.2). Dit is alleen mogelijk indien het bestaande meerjaren onderhoudsplan van de VvE actueel en volledig is, gebaseerd op gedegen bouwtechnisch onderzoek van het gebouw. Indien hier volgens het oordeel van PandGarant niet aan voldaan wordt, wordt verwezen naar punt 3.3 van de additionele diensten.
- 3.2 Het jaarlijks herzien en zo nodig aanpassen van het standaard meerjaren onderhoudsplan, op basis van onder andere een visuele inspectie en storingsgegevens.
- 3.3 Het initiëren van planmatig onderhoud conform het meerjaren onderhoudsplan (indien goedgekeurd door de algemene ledenvergadering).
- 3.4 Het uitvoeren van de werkvoorbereiding en het aanvragen en beoordelen van offertes voor planmatig onderhoud.
- 3.5 Het voeren van prijs- en bestekonderhandelingen en het (namens de VvE) verstrekken van de opdracht tot uitvoering van planmatig onderhoud.
- 3.6 Het (steekproefsgewijs) houden van toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden van planmatig onderhoud.
- 3.7 Het (zo nodig en wenselijk) voeren van overleg met het bestuur en/of een bouw- of technische commissie over het uitvoeren van het planmatig onderhoud.

B. Dagelijks onderhoud

- 3.8 Het opnemen en beoordelen van kleine onderhoudsstoringen en het verstrekken van opdracht aan aannemers om deze te verhelpen.
- 3.9 Voor onderhoudscalamiteiten heeft de VvE via PandGarant een abonnement op een 24 uursservice.
- 3.10 Het uitvoeren van de werkvoorbereiding en het aanvragen en beoordelen van offertes voor overige werkzaamheden op contractbasis, zoals schoonmaakwerkzaamheden, tuinonderhoud, liftinstallaties, enz.
- 3.11 Het opdracht geven en steekproefsgewijs controleren van de in 3.10 genoemde werkzaamheden.

Additionele diensten en bevoegdheden.

(niet limitatieve opgave)

Deze diensten kunnen – op nadere afspraak – tegen een gewijzigde vergoeding – ingepast worden in de standaarddiensten

1. Organisatorische / administratieve diensten

- 1.1 Het organiseren, bijwonen, (zo nodig) voorzitten en notuleren van meer dan twee vergaderingen per jaar van leden, commissies of bestuur. Dit is inclusief het verzorgen van alle bijbehorende correspondentie, zoals uitnodigingen, agenda- en agendastukken, volmachten en notulen.
- 1.2 Het inrichten van administratie en archief van de VvE die bij PandGarant in beheer komt (indien deze administratie of dit archief niet inzichtelijk op orde is).
- 1.3 Het onderhouden van contacten met de overheid over zaken die de VvE aangaan.
- 1.4 Het verzorgen van administratieve formaliteiten voor overheid en derden, zoals bijvoorbeeld subsidie-aanvragen, bouwvergunningen en vervreemding van een appartementsrecht.
- 1.5 Organisatie betreffende personeel dat door de VvE in dienst is genomen.
- 1.6 Het verhuren van algemene ruimten alsmede de administratieve afhandeling daarvan.
- 1.7 Het opstellen, bewerken en/of verspreiden van nieuwsbrieven.
- 1.8 Het uitvoeren van alle organisatorische en/of administratieve werkzaamheden ten behoeve van de VvE die bij de oprichting van de VvE (bij splitsing of nieuwbouw) nodig zijn. Hieronder vallen onder andere werkzaamheden met betrekking tot voorlichtingsbijeenkomsten voor (toekomstige) leden, bestuursvergaderingen, algemene administratieve werkzaamheden en de oprichtingsvergadering.
- 1.9 Het uitvoeren van werkzaamheden welke betrekking hebben op zaken en/of gebeurtenissen voorspruitend uit het beheer van vòòr de aanvangsdatum van het contract, c.q. problemen m.b.t. opleveringszaken ingeval van nieuwbouw of grote renovatie.

2. Financiële diensten

- 2.1 Het (laten) verzorgen van de financiële (salaris)administratie van het in dienst van de vereniging aangestelde personeel.
- 2.2 Het verstrekken van tussentijdse, financiële informatie en rapportage aan het bestuur, commissies en/of eigenaren.
- 2.3 Het verzorgen van een jaarverslag, afwijkend van het standaardverslag zoals bedoeld in punt 2.6 van de standaarddiensten.
- 2.4 Het op verzoek van de vereniging aanvragen van een accountantsrapport en het in verband daarmee verstrekken van informatie over en inzage geven in de administratie.
- 2.5 Financieel beheer van verhuurde algemene ruimten.
- 2.6 Het aansluiten van de financiële feiten op de van de voorgaande beheerder / het bestuur overgenomen administratie.
- 2.7 Het opstellen van een afrekening van bijvoorbeeld kosten voor levering van gas, water en electriciteit (zie ook 3.6).
- 2.8 Het regelen van een financiering voor de VvE, met alle werkzaamheden die daar eventueel uit voortvloeien.

- 2.9 Werkzaamheden m.b.t. vervreemding of splitsing van een appartementsrecht.
- 2.10 Het voeren van een eventueel benodigde belasting-administratie.
- 2.11 Het uitvoeren van alle financiële werkzaamheden ten behoeve van de VvE die bij de oprichting van de VvE (bij splitsing of nieuwbouw) nodig zijn. Hieronder vallen onder andere werkzaamheden met betrekking tot het opstellen van een begroting, het maken van een voorstel voor een VvE bijdrage, het aanvragen van een bankrekening en electronic banking, enz.

3. Technische diensten

- 3.1 Het opzetten van en/of adviseren over groot onderhoud- (zijnde anders dan planmatig onderhoud conform meerjaren onderhoudsplan), renovatie-, en/of verbeteringsprojecten.
- 3.2 Namens de VvE het uitvoeren van de werkvoorbereiding voor, de directievoering over, het toezicht houden op en de oplevering van werkzaamheden met betrekking tot in 3.1 genoemde projecten.
- 3.3 Het opstellen van een standaard meerjaren onderhoudsplan, met daaraan voorafgaand het uitvoeren van een bouwtechnische opname.
- 3.4 Het opleveren van algemene ruimten en gemeenschappelijke zaken van nieuwbouwcomplexen.
- 3.5 Het afsluiten en de bewaking van contracten buiten de gemeenschappelijke zaken, zoals centrale verwarming- en mechanische ventilatiecontracten en contracten voor glasbewassing etc.
- 3.6 Het opnemen en doorgeven van meterstanden (gas/licht/water etc.).
- 3.7 Het uitvoeren van alle technische werkzaamheden ten behoeve van de VvE die bij de oprichting van de VvE (bij splitsing of nieuwbouw) nodig zijn. Hieronder vallen onder andere werkzaamheden met betrekking tot het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan, en daaraan voorafgaand een bouwtechnisch onderzoek van de woningen.

4. Juridische diensten

- 4.1 Het verstrekken van informatie aan, en aanvragen van juridische adviezen van, een jurist terzake van rechtskundige aangelegenheden met betrekking tot de VvE, en/of begeleiding van rechtszaken al dan niet gedekt door een eventuele rechtsbijstandverzekering.
- 4.2 Het begeleiden van de VvE bij het wijzigen van de Akte van Splitsing.
- 4.3 Bemoeienis met vervreemding of splitsing van een appartementsrecht.
- 4.4 Het begeleiden van de VvE bij aan- of verkoop van grond van de VvE.

In onderling overleg zijn eventuele andere, boven nog niet genoemde, diensten mogelijk.

Jaarverslag VvE Bedumerstraat 62 t/m 124 te Groningen

bedrijf 722

Exploitatie-overzicht 2008

	<u>Exploitatie 2008</u>	<u>Begroting 2008</u>
Baten:		
Bijdragen	33.794,16	33.795,00
Rente	3.040,81	1.055,00
Te veel ontvangen bijdragen 2007 en eerder	47,73	
	<u>36.882,70</u>	<u>34.850,00</u>
Lasten:		
Reservering planmatig onderhoud	18.848,00-	21.220,00
Uitgaven t.l.v. reservering planmatig onderhoud:		
Leggedoor, onderhoud beton	5.088,00	
Klaverblad, schilderwerk	34.980,00	
Dagelijks klein onderhoud	278,45	4.487,00
Opstalverzekering	866,14	1.164,00
W.A. - verzekering	112,58	107,00
Glasverzekering	706,00	706,00
Onderhoud groenvoorziening	1.703,12	1.734,00
Energiekosten	223,60	219,00
Beheer- en administratiekosten	4.901,00	4.901,00
Begeleidingskosten	953,63	
Ontstoppingsfonds	312,00	312,00
	<u>31.276,52</u>	<u>34.850,00</u>
Resultaat	<u>5.606,18</u>	<u>-</u>



Jaarverslag VvE Bedumerstraat 62 t/m 124 te Groningen

bedrijf 722

Balans 31.12.2008 en 31.12.2007

	<u>Balans 31.12.2008</u>	<u>Balans 31.12.2007</u>
ACTIVA:		
Debiteuren maandelijkse bijdrage	-1.522,39	-560,25
ABN AMRO rekening	3.074,47	2.996,03
ABN AMRO spaarrekening	104.414,24	89.370,03
Overlopende activa	2.974,23	1.544,21
	<u>108.940,55</u>	<u>93.350,02</u>
PASSIVA:		
Eigen vermogen	1.357,75	-4.248,43
Reservering planmatig onderhoud	64.406,52	83.254,52
Crediteuren	42.308,18	14.343,93
Overlopende passiva	868,10	0,00
	<u>108.940,55</u>	<u>93.350,02</u>

Concept begroting 2010
VvE Bedumerstraat 62 t/m 124

complex 722

	2009	2010
Reservering planmatig onderhoud	€ 21.220,00	€ 17.500,00
Dagelijks klein storingsonderhoud	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Ontstoppingsfonds	€ 319,00	€ 328,00
Opstal- + glasverzekering	€ 1.789,00	€ 2.048,00
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 113,00	€ 384,00
Energie algemeen	€ 216,00	€ 230,00
Onderhoud groen	€ 1.761,00	€ 1.814,00
Beheer- en administratiekosten	€ 5.022,00	€ 5.522,00
Overige kosten	€ -	€ 150,00
Totaal	€ 35.940,00	€ 33.476,00

Vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering d.d.

Ingangsdatum: 1 januari 2010

PandGarant BV

VERENIGING VAN EIGENAREN BEDUMERSTRAAT 62 T/M 124

Totaal aantal appartementen 31

Concept begroting 2010

Totaal aantal bergingen 16

Baten:		17500	2048	384	0	328	230	5522	1814	5500	150		33.476
Huis nr	Stem Verh	Onderh voorz	Opstal verz.	WA verz.	Glas verz.	Ontstop fonds	Energie algem.	Beheer verg.	Groen onderh	Onderh. Geb.	Overige kosten	Totaal per mnd	Totaal per jaar
Woningen													
62	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
64	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
66	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
68	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
70	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
72	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
74	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
76	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
78	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
80	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
82	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
84	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
86	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
88	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
90	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
92	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
94	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
96	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
98	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
100	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
102	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
104	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
106	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
108	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
110	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
112	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
114	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
116	52	30,83	3,61	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	69	832
120	102	60,47	7,08	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	102	1.229
122	44	26,08	3,05	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	64	768
124	150	88,92	10,41	0,68	-	0,88	0,62	12,80	4,73	14,78	0,40	134	1.611
31	2396												
Bergingen													
32	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
33	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
34	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
35	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
36	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
37	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
38	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
39	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
40	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
41	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
42	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
43	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
44	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
45	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
46	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
47	4	2,37	0,28	0,68	-	-	-	3,96	0,28			8	91
16	64							3,96	0,28			8	91
47	2460												
Totaal p. mnd.		1.458,33	170,67	32,00	-	27,33	19,17	460,16	151,17	458,33	12,50	2.790	33.476

Liquiditeitoverzicht grootonderhoud reservering

VvE Bedumerstraat 62 t/m 124

VvE 722



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stand reserve per 01-01	64.407	62.212	79.337	76.762	93.887	110.262	29.287	43.772	60.897	58.322
Reservering	21.220	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Groot onderhoud	-23.415	-375	-20.075	-375	-1.125	-98.475	-3.015	-375	-20.075	-1.125
Stand reserve per 31-12	62.212	79.337	76.762	93.887	110.262	29.287	43.772	60.897	58.322	74.697
Eigen bijdrage per app. (gemidd.)										

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stand reserve per 01-01	74.697	89.322	44.047	58.532	75.657	46.832	58.257	75.382	22.407	36.892
Reservering	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Groot onderhoud	-2.875	-62.775	-3.015	-375	-46.325	-6.075	-375	-70.475	-3.015	-1.125
Stand reserve per 31-12	89.322	44.047	58.532	75.657	46.832	58.257	75.382	22.407	36.892	53.267
Eigen bijdrage per app. (gemidd.)										

PandGarant BV

