

Gorechtkade 97c te Groningen

Vraagprijs : € 147.500,- k.k.



Fraai PENTHOUSE met groot DAKTERRAS, gelegen aan de goudkust van de Oosterpark.

Het appartement ligt op de vierde woonlaag en biedt, dankzij een groot dakterras op het westen en een prachtig uitzicht over de skyline van de stad Groningen, optimaal woongenot.

Indeling: afgesloten entree voorzien van intercomsysteem, trap naar vierde woonlaag, entree, hal, toilet, woonkamer voor (4,26x4,14) en achter (2,81x3,80). Er zijn twee slaapkamers (2,72x3,82) en (3,07x3,80). Via de slaapkamer en woonkamer toegang tot het royale dakterras over de gehele breedte van het appartement. De nette keuken biedt toegang tot de eenvoudige badkamer.

Maandelijkse bijdrage aan VvE bedraagt € 117,-.

Er zijn een aantal verkoopvoorwaarden van toepassing, gelieve hiernaar te informeren tijdens het maken van een bezichtigingsafpraak

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 ontlelen. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.







Verslag van de oprichtingsvergadering van de Vereniging van Eigenaars Gorechtkade 77 t/m 109c te Groningen, gehouden d.d. 3 juli 2009

Aanwezig: Dhr. van Warmerdam (WIF), Dhr. H. Schuil (Nijestee)
Namens PandGarant: Dhr. N. Erenstein
Locatie: PandGarant, H.A. Kooijkerplein 9, Groningen

1. Opening

De voorzitter, de heer Erenstein, opent de vergadering om 10.00 uur.

2. Vaststellen vergaderquorum

De voorzitter legt uit dat voor een rechtsgeldige vergadering de meerderheid van de stemmen aanwezig moet zijn. De stemverhouding staat beschreven in het modelreglement en de splitsingsakte van de vereniging. Omdat alle eigenaren aanwezig zijn kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Korte toelichting m.b.t. vereniging van eigenaren

Om een Vereniging van Eigenaars te activeren, moet er altijd een vergadering worden belegd. Een Vereniging van Eigenaars krijgt een eigen bankrekeningnummer, een archief, een WA-verzekering en een opstalverzekering. Beide verzekeringen zijn verplicht.

Het WIF is momenteel groot eigenaar. Zij betalen voor alle appartementen die ze bezitten in het complex de maandelijkse bijdragen. Nijestee is behalve eigenaar van één appartement ook verantwoordelijk voor de verhuur van de woningen van het WIF. Woningen die vrijkomen uit de verhuur zullen door het WIF verkocht gaan worden.

Er zijn twee belangrijkste documenten waarin afspraken met betrekking tot de VvE zijn vastgelegd. Het eerste is het modelreglement, hierin staan de algemene richtlijnen voor Verenigingen van Eigenaars. Daarnaast bestaat er de Akte van Splitsing, hierin staan nadere richtlijnen beschreven die specifiek op het complex van toepassing zijn. Iedere eigenaar krijgt bij de notaris beide documenten wanneer zij eigenaar van een appartement worden. In een later stadium kunnen de leden besluiten om een Huishoudelijk Reglement op te stellen. Dit gaat via een commissie die samengesteld wordt uit de leden van de Vereniging van Eigenaars.

Het hoogste orgaan van de vereniging van eigenaars is de algemene ledenvergadering. Als iemand voornemens is iets aan de gemeenschappelijke zaken van de VvE te wijzigen dan moet dit altijd via de algemene ledenvergadering gaan. Het plan moet minimaal zes week voor aanvang van de vergadering schriftelijk worden ingediend. De leden kunnen hierover vervolgens een besluit nemen.

5. Beheer door Pand Garant

Het beheer van de vereniging ziet er als volgt uit:

Technisch beheer

Voor het melden van storingen aan / klachten over gemeenschappelijke onderhoudszaken in uw gebouw kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met PandGarant. Buiten kantooruren dient u hetzelfde nummer te bellen, maar wordt u doorgeschakeld naar een antwoordapparaat waarop een nummer wordt gegeven dat u buiten kantoor tijden (dus ook in het weekend, tijdens feestdagen en in de nacht) kunt bellen. Het gaat dan om dringende onderhoudsklachten die niet kunnen wachten tot herstel op normale werktijden. Voor glasschades en rioolverstoppingen kunt u direct, zowel tijdens als buiten kantoor tijden, contact opnemen met een glasbedrijf en riool ontstoppingsbedrijf.

Financieel beheer

Wij verzorgen de dagelijkse financiële administratie van de VvE en zorgen voor incassering van de maandelijkse VvE bijdragen.

Automatisch incasseren is voor u een hele zorg minder, handig bij vakanties/langdurige afwezigheid en bij wijzigingen in de bijdragen (na besluit in de ledenvergadering).

Organisatorisch beheer

De jaarlijkse ledenvergadering en het bijhouden van de ledenadministratie is onze verantwoordelijkheid. Voor het goed functioneren van de ledenadministratie verzoeken wij u om de door ons gebruikte namen, voorletters, heer/mevrouw en woonadressen te controleren op juistheid. Tevens zouden wij uw telefoonnummers en e-mailadressen willen ontvangen om de administratie zo compleet mogelijk te hebben.

Belangrijken telefoonnummers en e-mailadressen:

Storingsnummers (24 uur 7 dagen per week)

Glasbreuk	Bij glasbreuk of scheuren in binnen- en buitenramen met als doel lichtdoorlating. Niet zijnde gehard glas, gewapend glas of glas in lood.	Fa. Boekema 050 579 14 68
Ontstoppingen	Bij verstoppingen aan het rioelstelsel, de gootsteen, wastafels, het fonteinbakje, de wasmachineaansluiting en de toiletpot. Vervanging van onderdelen valt buiten dit contract en is voor rekening van de VvE (gemeenschappelijke zaken) of eigenaar (privézaken).	Fa. Van der Velden 050 313 88 22
Bouwkundige zaken	Voor urgente reparatieverzoeken en vragen met betrekking tot het dagelijks en planmatig onderhoud kunt u contact opnemen met afdeling techniek van PandGarant.	050 853 39 03 onderhoud@pandgarant.nl www.pandgarant.nl

Administratieve, financiële, organisatorische en overige vragen

Bereikbaar: Op werkdagen tussen 8.30 en 16.30 uur	PandGarant Postbus 229 9700 AE GRONINGEN Telefoonnummer: Faxnummer: e-mail: internet:	050 853 39 03 050 311 61 60 mail@pandgarant.nl www.pandgarant.nl
---	---	--

6. Conceptbegroting 2008

De voorzitter bespreekt de posten van de conceptbegroting en ligt ze toe.

PandGarant werkt in het belang van de huiseigenaren. De voorzitter legt uit dat het opstoppingfonds altijd wordt geadviseerd bij oude panden. Het is een all-in contract, dus ook als er een wasbak verstopt is in huis wordt dat verholpen.

De algemene kosten op de begroting bestaan uit bankkosten, kosten voor electronic banking en het verzenden van afschriften. De overige kosten van de algemene kosten is vergaderkosten, alleen als het op een andere locatie zal zijn, waar zaalhuur betaald moet worden. Daarnaast kunnen door de VvE andere kleine zaken worden aangeschaft.

7. Vaststelling maandelijkse VvE-bijdrage + ingangsdatum betalingen

PandGarant komt met een voorstel voor de maandelijkse bijdrage. Het voorstel is om het per 1 juni 2009 in te laten gaan. Er wordt tevens afgesproken dat het grootonderhoud dat in 2010 gepland is binnenkort aanbesteed wordt. Aangezien de VvE in 2010 nog maar een jaar bestaat is het onmogelijk om op zo'n korte termijn het benodigde budget bij elkaar te sparen. Het WIF stelt voor dat zij het tekort voor haar rekening neemt.
Alle leden gaan akkoord met de voorstellen.

8. Rondvraag

Tijdens de rondvraag worden geen vragen meer gesteld.

9. Sluiting

Om 11.00 uur wordt de vergadering gesloten. De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.

VvE Gorechtkade 77 t/m 109c

Begrotingsjaar 2009-2010 CONCEPT

Ingangsdatum 1 juni 2009

Omschrijving	Begroting 2009
Reservering groot onderhoud gebouw	60.000,00
Dagelijks onderhoud gebouw	3.200,00
Onderhoud hydrofoor	400,00
Schoonmaakkosten gevel (excl. Glasbewassing)	3.200,00
Omgevingsbeheer	4.800,00
Ontstoppingsfonds	832,00
Gemeenschappelijke elektra	3.840,00
Gemeenschappelijk waterverbruik	500,00
Opstalverzekering	3.200,00
WA-verzekering	560,00
Glasfonds	1.088,00
Algemene kosten	640,00
Beheer- en administratiekosten	14.950,00
Eenmalige bijdrage woning 2010	
Totaal	97.210,00

Vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering d.d.:3 juli 2009



Begroting

VvE Gorechtkade 77 t/m 109c

Begrotingsjaar 2009-2010 CONCEPT

Ingangsdatum 1 juni 2009

Indice	Stemmen/breukdeel	Begroting 2009
1	76	119
2	76	119
3	75	117
4	75	117
5	75	117
6	75	117
7	76	119
8	76	119
9	75	117
10	75	117
11	75	117
12	75	117
13	76	119
14	76	119
15	81	126
16	81	126
17	76	119
18	76	119
19	87	136
20	87	136
21	87	136
22	87	136
23	76	119
24	76	119
25	87	136
26	87	136
27	87	136
28	87	136
29	76	119
30	76	119
31	92	144
32	81	126
33	81	126
34	76	119
35	76	119
36	87	136
37	87	136
38	87	136
39	87	136
40	76	119
41	76	119
42	87	136
43	87	136
44	87	136
45	87	136
46	76	119
47	76	119
48	92	144

Maandbijdrage

VvE Gorechtkade 77 t/m 109c

Begrotingsjaar 2009-2010 CONCEPT

Ingangsdatum 1 juni 2009

Indice	Stemmen/breukdeel	Begroting 2009
49	81	126
50	76	119
51	76	119
52	87	136
53	87	136
54	87	136
55	87	136
56	76	119
57	76	119
58	87	136
59	87	136
60	87	136
61	87	136
62	76	119
63	76	119
64	92	144



Maandbijdrage

VvE Gorechtkade 77 t/m 109c

Stand reservefonds planmatig onderhoud 2009-2018 CONCEPT

Jaar	Stand reserve	Reservering	Groot onderhoud volgens MJOB	Stand reserve
	per 01-01			per 31-12
2009	0,00	30.000,00	-7.292,32	22.707,68
2010	22707,68	60.000,00	-141.527,89	-58.820,21
2011	0,00	60.000,00	-4.019,82	55.980,18
2012	55980,18	60.000,00	-94.998,89	20.981,29
2013	20981,29	60.000,00	-76.864,48	4.116,81
2014	4116,81	60.000,00	-4.019,82	60.096,99
2015	60096,99	60.000,00	-4.067,42	116.029,57
2016	116029,57	60.000,00	-57.054,55	118.975,02
2017	118975,02	60.000,00	-4.019,82	174.955,20
2018	174955,20	60.000,00	-6.483,12	228.472,08

Stand reservefonds

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		GRONINGEN
25	Huisnummer	Sectie		A
—	Kadastrale grens	Perceel		7593
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluitend uittreksel, GRONINGEN, 5 augustus 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>				
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				