

Hoog waardig

BELEGGINGS
VASTGOED

VERKOOPBROCHURE
GORECHTKADE 109A

gorechtkade 109a

Wester Dakh

Adres	Gorechtkade 109A, 9713 BK Groningen
Richtprijs	€ 200.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg (bij voorkeur 01-09-2019)
Kadastrale aanduiding	Groningen A 12459 A16
Type object	Appartement met onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur.
Locatie	Het object is gelegen in de Gorechtbuurt, welke voor de verhuur gunstig is gelegen ten opzichte van het UMCG en de binnenstad van Groningen.
Oplevering	gedeeltelijk in verhuurde staat
Verwarming	Centrale verwarming (eigendom, bouwjaar 2017)
Bijlagen	<i>Fotoreportage Plattegrond Kadastrale kaart Onttrekkingsvergunning Stukken VvE</i>



Omschrijving

Ruim vier kamer appartement met onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur, zeer geschikt voor ouders met studerende kinderen.

Het appartement is gelegen in de Gorechtbuurt op loopafstand van het UMCG en op 5 minuten fietsafstand van het centrum. Het appartement bestaat uit vier kamers, een ruime keuken met bijkeuken, balkon, badkamer en fietsenberging.

Verhuur

Vanuit de VvE is kamerverhuur toegestaan aan maximaal drie huurders, mits de verhuur aan minimaal één eigen kind is.

Het appartement bestaat uit 4 kamers waarvan de twee kamers aan de achterzijde per 01-09-2019 vrij komen. De twee huursters van de kamers aan de voorzijde betalen momenteel allebei €315,- inclusief g/w/e en internet. De twee huursters aan de voorzijde zijn opzoek naar andere woonruimte. De verkoper heeft zelf de voorkeur het pand met deze huursters te verkopen.

Indeling

Entree voorzien van gesloten portiek met intercomsysteem. Entree appartement met ruime hal waarvan alle ruimten toegankelijk zijn, toilet, Twee kamers aan de voorzijde van circa 19 en 11 m² waarvan één met eigen wastafel. Badkamer voorzien douche en wastafel. Twee kamers aan de achterzijde van circa 9,5 en 8,5 m². Via de keuken toegang tot het balkon, een bijkeuken en een voorraadkast. Bij de woning behoort een eigen fietsenberging.

Bijzonderheden:

- Dicht bij het UMCG
- Eigen fietsenberging
- CV uit 2017 in eigendom
- Voorzijde voorzien van kunststof kozijnen
- Gezonde en actieve VvE, bijdrage € 90,-
- Ruim balkon (circa 6 m²)
- Standaard waarborgsom regeling van toepassing



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD

Fotoreportage Gorechtkade 109A



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSANBOD



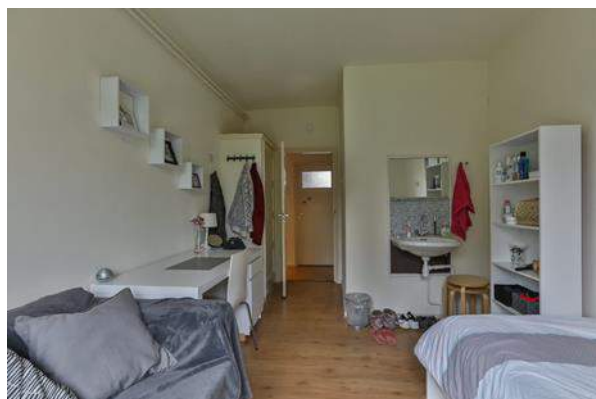
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSANBOD



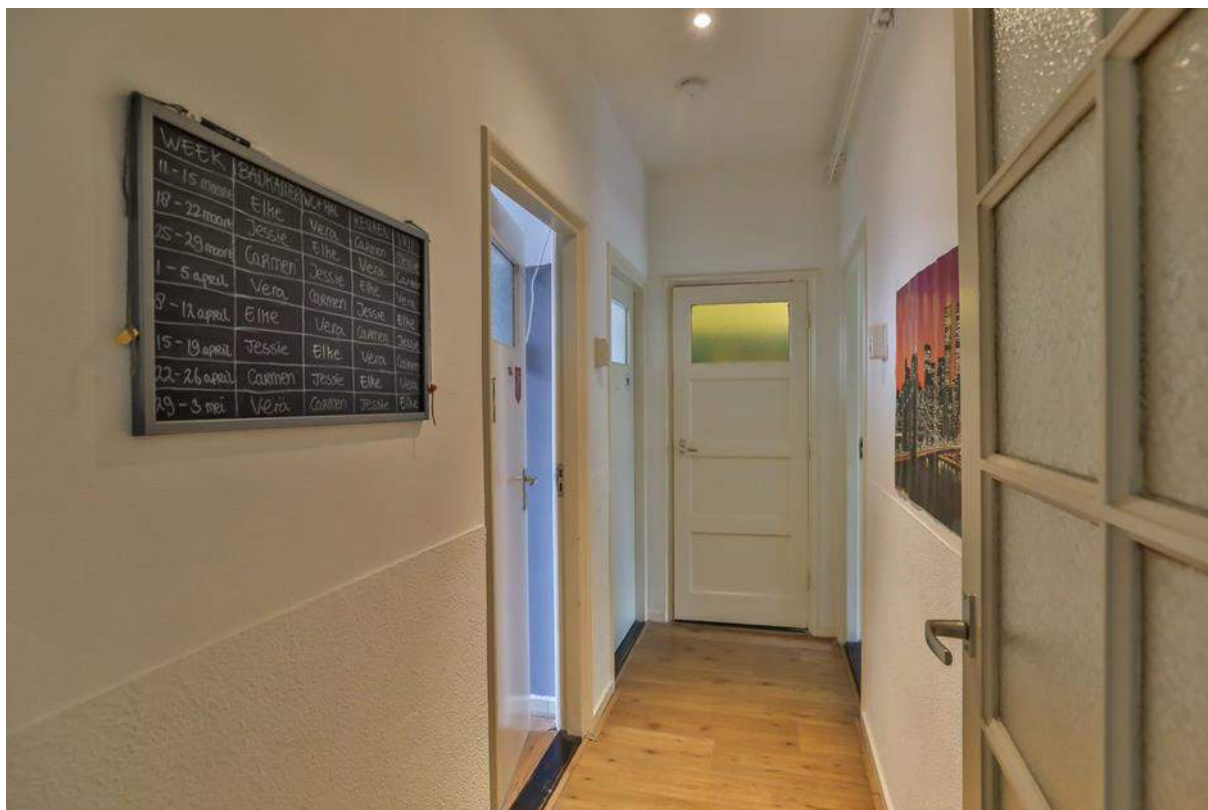
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



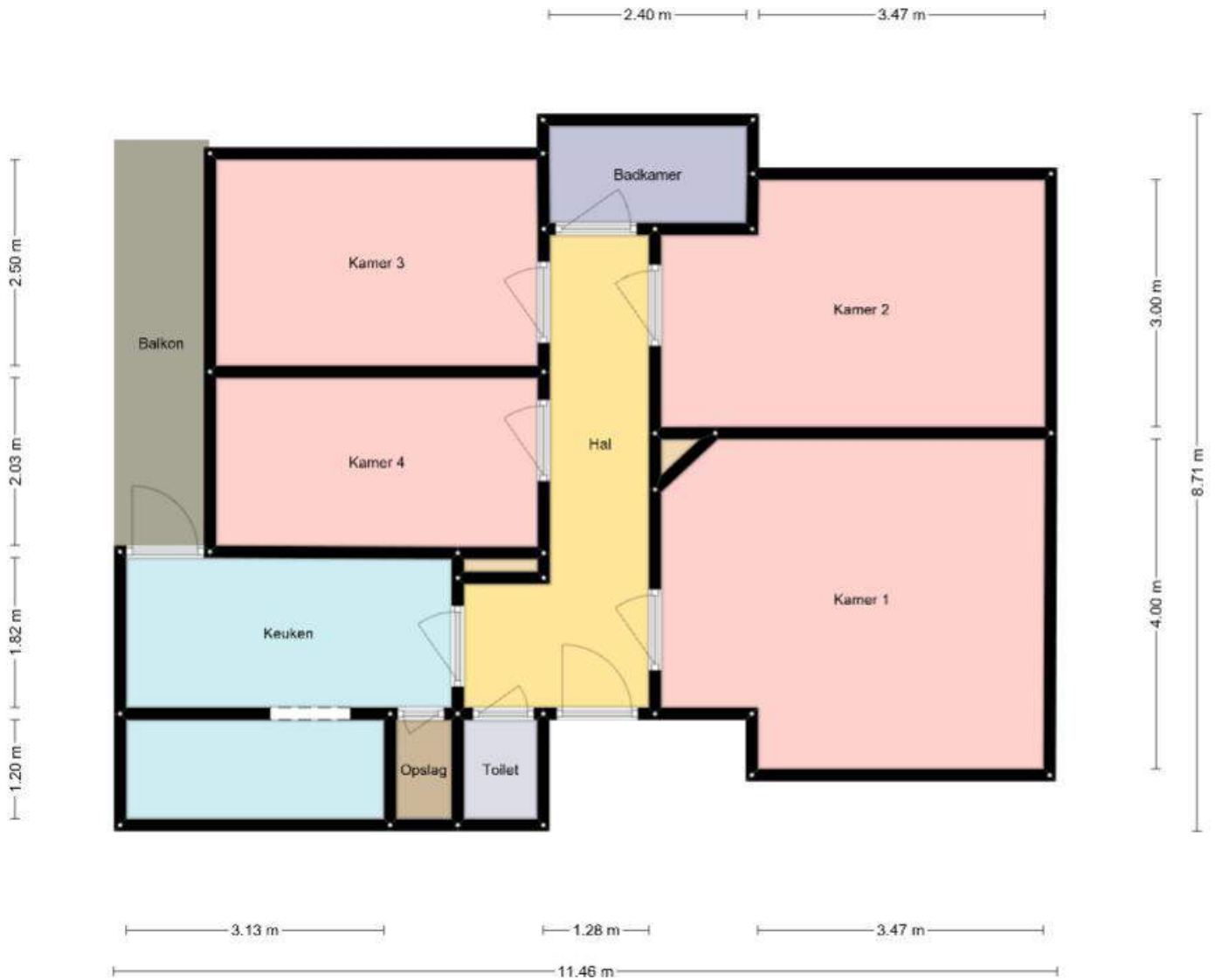
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD





12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie
Geleverd op 22 mei 2019

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Groningen
A
7593



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.



Aan A.G.J. Broekhuis
Kipboomweg 4
7636 RC AGELO

Datum	25 juli 2011	Bijlage(n)	3	Kenmerk	ON4-201105033/100
Informatie	E. Veldthuis	Tel. (050)	367 84 11	Fax (050)	367 84 15
Onderwerp	Vergunning woningonttrekking t.b.v. kamerverhuur				

Geachte heer/mevrouw,

Op 20 juli 2011 heeft u bij ons een aanvraag woningonttrekking ten behoeve van kamerverhuur ingediend voor het pand Gorechtkade 109a te Groningen. Deze aanvraag hebben wij getoetst aan de Huisvestingswet, de gemeentelijke Huisvestingsverordening en de Maatregel kamerverhuurbeleid 15%.

Hierbij besluiten wij, op grond van artikel 24 lid c van de Huisvestingsverordening 2006 Gemeente Groningen, u een onttrekkingsvergunning te verlenen voor het kamergewijs verhuren van dit pand. Bijgaand treft u informatie aan over de verdere procedure.

De legeskosten van deze onttrekkingsvergunning bedragen € 578,00. Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

Tenslotte wijzen wij u nog op de mogelijkheid om binnen **6 weken na dagtekening** van deze beschikking een bezwaarschrift in te dienen bij Burgemeester en Wethouders. Uw bezwaarschrift kunt u sturen naar Postbus 30026, 9700 RM te Groningen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar bijgaande Awb-folder.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen,
de algemeen directeur dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken,
namens deze,


E.B.J. van Deelen
Teamleider

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

MJP 2018 Achtergevel wel schilderen

	Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Beginsaldo																
Beginsaldo reservefondsen totaal		240.696	282.718	196.640	93.537	89.371	134.232	179.473	104.612	123.383	113.804	103.004	100.290	93.629	127.090	121.191
Kosten																
Bouwkundig																
Plaatselijk voegwerk			16.153												19.313	
Afdekkers op de balkonmuren achtergevel			31.318													
Herstel betonschade luifel nr109 + lood aanbrengen												8.289				
Reinigen /waxen kunststof kozijnen			13.891						15.189						16.608	
Houtrot herstellen			9.693						10.599						11.590	
Postkasten vervangen																14.999
Vloertegels portieken plaatselijk herstel			5.307										6.158			
Balkonhek staal / privacyschermen vervangen												42.338				
Zwamininspectie (1woning per jaar)		521	529	537	545	553	562									
Dak																
Reinigen aluminium dakrandkappen			807												964	
Dakbedekking hoofdgebouw en balkons overlagen 2004								104.644								
Dakbedekkingen bergingen				30.502												
Vervangen pvc en stalen hwa's incl. vergaarbakken								13.379								
Zinken dakgoot vervangen								1.238								
Reinigen bergingdaken				2.017				2.140				2.272				2.411
Groen/grijs																
Herstel bestrating brandgang					7.743										8.986	
Leegscheppen/reinigen 8 straatkolken brandgang		236					254					274				
Reinigen afrastering				80					86					92		
Onderhoud brandganghekken 2x		156			163			170			178			186		
Installatie																
Bellentableau												4.645				
Onderhoud centrale elektrische installaties				2.533					2.728					2.939		
Schilder																
Balkonvloeren (voor/ achter)				48.564										3.078		
Beton plafond/ diktekanten				9.549										11.082		
kozijnen/ deuren uitpandig hout/ metaal			35.525							39.427						
Kozijnen/ deuren inpandig hout					40.495							44.944				
Buitenschilderwerk metaal hekwerken				5.728							6.357					
Binnenschilderwerk portieken				37.138							41.217					
Steigerwerk/ hoogwerker			16.396	10.611						18.197	11.776					
Totaal		913	129.619	147.259	48.946	553	816	121.571	28.602	57.624	59.528	52.135	56.785	17.377	57.461	17.410
Opbrengsten																
Sparen																
A - Planmatig onderhoud		40.398	41.004	41.619	42.243	42.877	43.520	44.173	44.836	45.508	46.191	46.884	47.587	48.301	49.025	49.761
D - Reservering zwambestrijding		2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537
Totaal		42.935	43.541	44.156	44.780	45.414	46.057	46.710	47.373	48.045	48.728	49.421	50.124	50.838	51.562	52.298

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

MJP 2018 Achtergevel wel schilderen

	<i>Jaar</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>	<i>2031</i>	<i>2032</i>
Eindsaldo																
Eindsaldo reservefondsen totaal		282.718	196.640	93.537	89.371	134.232	179.473	104.612	123.383	113.804	103.004	100.290	93.629	127.090	121.191	156.079
De Reservefondsen																
A - Planmatig onderhoud		238.253	149.638	43.998	37.295	79.619	122.323	44.925	61.159	49.043	35.706	30.455	21.257	52.181	43.745	76.096
D - Reservering zwambestrijding		2.820	5.357	7.894	10.431	12.968	15.505	18.042	20.579	23.116	25.653	28.190	30.727	33.264	35.801	38.338
F - Eigen vermogen		41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645	41.645

Jaarrekening

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	2017 balans	2018 balans
Liquide middelen	247.704,99	290.505,19
Nog te ontvangen bedragen	565,37	254,48
Grootonderhoud	0,00	3.569,50
Debiteuren	-242,30	-551,09
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	248.028,06	293.778,08

Passiva / Schulden / Credit	2017 balans	2018 balans
Algemene reserve	48.350,73	48.350,73
Reservefonds Groot onderhoud	198.768,07	239.166,07
Reservefonds Zwambestrijding	283,17	2.820,21
Nog te betalen bedragen	0,00	-108,90
Crediteuren	626,09	138,09
Berekend exploitatie resultaat	0,00	3.411,88
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	248.028,06	293.778,08

Jaarrekening

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

Resultatenrekening

Opbrengsten / Credit	2017 Werkelijk	2018 Werkelijk	2018 Begroting	2019 Begroting
Periodieke bijdrage eigenaars	73.461,48	73.461,48	73.463,00	73.463,00
Rente	945,57	136,98	0,00	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	74.407,05	73.598,46	73.463,00	73.463,00

Jaarrekening

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2017 Werkelijk	2018 Werkelijk	2018 Begroting	2019 Begroting
Reservering Groot onderhoud	39.801,00	40.398,00	40.398,00	41.004,00
Reservering Zwambestrijding	2.537,04	2.537,04	2.537,00	2.537,00
Contract Ontstoppingen	678,37	689,22	700,00	700,00
Contract Valbeveiliging	0,00	0,00	650,00	700,00
Onderhoud Klein onderhoud	3.221,10	5.338,69	7.248,00	6.113,00
Onderhoud Ontstoppingen	536,08	0,00	0,00	0,00
Onderhoud Schoonmaak	2.053,00	2.821,08	2.900,00	2.900,00
Onderhoud Glasbewassing	685,88	0,00	0,00	0,00
Onderhoud Tuinonderhoud	3.192,12	3.243,21	3.300,00	3.300,00
Onderhoud Herinrichting Tuin	0,00	33,50	0,00	0,00
Verzekering Opstal	3.082,60	3.621,25	3.350,00	3.805,00
Verzekering WA	549,95	452,29	585,00	475,00
Verzekering Rechtsbijstand	549,94	0,00	580,00	577,00
Verzekering Bestuurdersaansprakelijkheid	537,00	537,00	620,00	565,00
Nutsvoorziening Elektra	598,25	700,77	800,00	800,00
Algemene kosten Administratie en beheer	9.500,00	9.595,00	9.595,00	9.787,00
Algemene kosten Bankkosten	179,45	219,53	200,00	200,00
Exploitatieresultaat	6.705,27	0,00	0,00	0,00
Berekend exploitatieresultaat	0,00	3.411,88	0,00	0,00

Jaarrekening

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

Resultatenrekening				
TOTAAL Kosten / Debet	74.407,05	73.598,46	73.463,00	73.463,00

Notulen

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 22 november 2018, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 64; aantal stemmen vertegenwoordigd: 40 (62,5 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

Overig aanwezig

Groningen Woont Slim

De heer D. Nicolai - PandGarant

De heer M. Meun - PandGarant

De heer M.M. Kooi - PandGarant

1. Opening en vaststellen vergaderquorum

De heer Meun (VvE-beheerder) heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering. Hij stelt zichzelf voor als vervanger van Frans van Loenen, de vorige VvE-beheerder.

Woonfonds Noord Nederland B.V. heeft een machtiging gegeven met steminstructie en wenst in de notulen verwoord te hebben tegen alle voorstellen te stemmen m.b.t. het vaststellen van eenmalige bijdragen t.b.v. grootonderhoud, en/of het extra verhogen van de maandelijks bijdragen ten behoeve hiervan.

Besluit: De leden gaan ermee akkoord dat de beheerder de vergadering voorziet.

2. Vaststellen agenda

Besluit: De agenda wordt goedgekeurd en vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- I.v.m. veiligheid moet de CV-afvoer voldoen aan bepaalde eisen, om het risico op koolstofmonoxidevergiftiging zo klein mogelijk te maken. Het bestuur is op het dak geweest en heeft geconstateerd dat niet alle afvoeren voldoen aan de eisen. De vergadering bespreekt hoe dit probleem opgelost kan worden. VIB Wubbolts (Gorechtkade 107) biedt aan om het dak op te gaan en de afvoeren te controleren. Het plan van aanpak is als volgt: als eigenaren willen dat hun CV-afvoer gecontroleerd wordt, dan dienen zij dit z.s.m. telefonisch (050 318 1020) door te geven aan VIB. Zij zullen dan op een nader bekend te maken moment de afvoeren gaan controleren. De kosten die hier eventueel achter weg komen (mocht de afvoer niet veilig blijken te zijn), zijn voor rekening van de individuele eigenaar.
- De technisch beheerder, Marco Kooi, heeft na negentien jaar bij PandGarant gewerkt te hebben een nieuwe baan gevonden bij Lefier. De VvE zal dus een nieuwe technisch beheerder krijgen, al is nog niet bekend wie dit gaat worden.
- De technisch beheerder geeft een terugkoppeling n.a.v. de inspectie van de gasleidingen. Het zijn veelal koperen leidingen, welke er op zich goed uit zien. De technisch beheerder adviseert om eens per jaar à twee jaar een nieuwe inspectie uit te (laten) voeren. Het door VIB Wubbolts opgestelde rapport zal op het webportaal geplaatst worden.
- Het VvE-bestuur geeft aan dat er terugkoppeling is van de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade. De melding omtrent aardbevingsschade is bij hen binnengekomen, maar ze gaven aan dat het nog wel vijftien maanden kan duren voordat het in behandeling wordt genomen.

Actiepunt: Rapport VIB over leidingen op het webportaal plaatsen.

De leidingen zijn in orde, wel wordt voor de zichtbare leidingen in de woningen het volgende genoemd: bij vervanging van de ijzeren leidingen wordt geadviseerd uitsluitend koperen leidingen terug te plaatsen. Zie het rapport voor meer informatie. Het rapport is te vinden via het webportaal: 'Laat menu zien' > 'Gebouw beheer' > 'Documenten van het gebouw' > 'Gasleidingen inspectierapport (VIB)'.

Actiepunt: Naschrift plaatsen over de CV-afvoeren.

Op het webportaal is het document 'Afvoerkanalen VvE' geplaatst, te vinden via 'Laat menu zien' > 'Administratie' > 'Belangrijke documenten'.

4. Groningen Woont Slim

De heer Bjorn van Dort geeft namens Groningen Woont Slim een presentatie over duurzaamheidsmaatregelen

voor de VvE. Voor de VvE zouden kunststofkozijnen en spouwmuurisolatie de meest geschikte isolatiemaatregelen zijn. Hierbij zijn ook subsidiemaatregelen mogelijk. De heer Van Dort licht deze zaken toe. Er volgt een lange discussie over wat voor maatregelen er nodig zijn. De aanwezigen zijn het met elkaar eens dat de kozijnen aangepakt moeten worden, maar er is geen eenduidigheid over de manier waarop.

Uiteindelijk wordt besloten in het voorjaar van 2019 (21 maart is de streefdatum, 19:30 uur) een nieuwe ALV te organiseren. Hier zal dan gestemd worden over een 'volledige verduurzaamheidsbeurt', waarbij het gaat om de volgende zaken: Achtergevel (inpandig en uitpandig kunststof), Voorgevel (al het enkel glas vervangen door dubbel glas, ook preventief het oude kunststof vervangen) en Spouwmuurisolatie. Er wordt een commissie gevormd die gaat werken aan dit voorstel, bestaande uit de eigenaren van Gorechtgade 79, 81a, 103a en 103c.

De technisch beheerder geeft aan dat het het beste is als er uiteindelijk een relatief simpel voorstel neergelegd wordt, omdat besluitvorming met een dergelijke grote VvE lastig is. Dit ook omdat Woonfonds Noord Nederland (17 stemmen) over het algemeen tegen dergelijke voorstellen zal stemmen, wat betekent dat er minimaal 34 mensen vóór zullen moeten stemmen.

Besluit:

- In maart 2019 wordt een nieuwe ALV georganiseerd.
- Er wordt een duurzaamheidscommissie opgericht, die een voorstel voor de volgende ALV zal maken (i.s.m. het bestuur).

5. Vaststellen notulen vorige vergadering

In de notulen staat dat er in het voorjaar van 2018 een ALV gehouden zou worden. Dit is echter niet gebeurd. De VvE geeft aan te hopen dat het dit keer wel lukt om een voorjaars-ALV te organiseren.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering worden goedgekeurd en vastgesteld.

6. Vaststellen jaarrekening 2017

De kas is gecontroleerd en akkoord bevonden. De kascommissie heeft de kasverklaring ondertekend. Er is een positief exploitatieresultaat van €6.705,27. Dit komt voornamelijk doordat de post Klein onderhoud lager uitgevallen is dan begroot. Ook is de beheervergoeding verlaagd.

Besluit:

- De jaarrekening 2017 wordt goedgekeurd en vastgesteld.
- Het exploitatieresultaat wordt overgeboekt naar de algemene reserve.
- Het bestuur wordt gedechargeerd voor 2017.

7. Benoemen bestuurs- en commissieleden

De heer Poortinga stelt zich, na acht jaar bestuur, niet herkiesbaar als bestuurslid. Mevrouw Van der Molen is zijn vervanger.

Mevrouw Huijsman stelt zich, na acht jaar kascommissie, niet herkiesbaar als commissielid. De heer Boersma (VIB) is haar vervanger.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit de heer Stuiver, de heer Lamain en mevrouw Van der Molen.
- De kascommissie bestaat uit de heer Geertsema en de heer Boersma (VIB Wubbolts).
- De heer Geertsema wordt benoemd als eigenaar ten behoeve van de overschrijving van gelden ten laste van het reservefonds Planmatig Onderhoud.

8. Vaststellen meerjarenplanning 2019

De meerjarenplanning (MJOP) wordt doorgenomen. In 2019 staat een groot aantal punten op de planning, maar de kans is aanwezig dat deze werkzaamheden uitgesteld worden i.v.m. de nog te houden ALV van 2019 (zie agendapunt 4). Wel wordt het voorgestelde MJOP goedgekeurd, zodat er een mandaat is om de voorgestelde maatregelen uit te voeren (zo nodig).

Het VvE-bestuur geeft aan dat er voor ong. €800,- aan kosten gemaakt zijn door storingen bij het hek naar de brandgang. Besproken wordt of het een idee is om het slot bij eventuele volgende storingen niet meer te vervangen, om kosten te besparen. De vergadering neemt dit voorstel niet over. Wel wordt besloten de dranger er af te laten halen, om storingen te voorkomen.

Besluit: Het planmatig onderhoud voor 2019 is conform MJOP goedgekeurd en vastgesteld.

Actiepunt: Bij het portiek van nr. 103 gaat de verlichting erg laat aan. Oppakken en oplossen.

Actiepunt: Dranger bij het hek naar de brandgang verwijderen.

Het bestuur geeft aan dat de dranger niet verwijderd dient te worden. Zo nodig kan het bij een volgende ALV nog ter sprake gebracht worden.

9. Vaststellen begroting + VvE bijdragen 2019

Het bestuur stelt voor om de begroting 2019 te verhogen met 5-10% om prijsstijgingen voor te blijven. Dit voorstel wordt door de vergadering afgewezen. De 'gewone' voorgestelde begroting wordt goedgekeurd.

Besluit: De begroting 2019 en VvE bijdragen worden goedgekeurd en vastgesteld.

10. Verduurzamen

Er wordt een besluit genomen over het continueren van het verduurzaamheidsproces. Dit is al aan de orde gekomen bij agendapunt 4. De meerderheid van de stemmen is vóór het continueren van dit proces.

Besluit: Het verduurzaamheidsproces wordt voortgezet.

11. Verhuur via Airbnb

Besluit: De ALV besluit met een grote meerderheid verhuur via Airbnb niet toe te staan binnen de VvE als aanvulling op art 25 uit de wijzigingakte van 7 december 2009. Hierin is kamersgewijze verhuur en het exploiteren van pension-of kamerverhuurbedrijf uitgesloten. Airbnb wordt hierin niet expliciet benoemd zodoende neemt de vergadering hierover een besluit.

12. Mandaat bestuur afsluiten meerjarige contracten

Het bestuur geeft aan dat er op dit moment drie langdurige contracten lopen (voor tuinonderhoud, riool en schoonmaak). Ze willen graag de mogelijkheid hebben om hier alternatieven voor te vinden. Echter moeten meerjarige contracten via de ALV lopen. Hierom wordt gestemd over het afgeven van een mandaat aan het bestuur om meerjarige contracten af te sluiten. De meerderheid van de aanwezigen (incl. volmachten) stemt voor dit voorstel.

Besluit: Het bestuur krijgt een mandaat om meerjarige contracten voor de VvE af te kunnen sluiten.

13. Historische besluitenlijst

De incassoprocedure is terug te vinden op het prikbord van het VvE portal. Dit is de procedure die wordt gevolgd wanneer leden hun betalingsverplichting met betrekking tot de verplichte VvE bijdrage niet tijdig nakomen.

Besluit: De historische besluiten worden goedgekeurd:

- Incassoprocedure
- Herbouwwaarde €8.750.000 (ALV 2015)
- Digitale aanlevering VvE stukken
- De VvE heeft geen contract voor glasbewassing
- SKW mag de stukken van de VvE inzien

14. Rondvraag

De heer Stuiver bedankt de heer Poortinga, mevrouw Huijsman en de heer Kooi. Allen stoppen zij als respectievelijk bestuurslid, kascommissielid en technisch beheerder.

15. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

1. Opening en vaststellen vergaderquorum

- 1.1 De leden gaan ermee akkoord dat de beheerder de vergadering voorziet.

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt goedgekeurd en vastgesteld.

4. Groningen Woont Slim

- 4.1
- In maart 2019 wordt een nieuwe ALV georganiseerd.
 - Er wordt een duurzaamheidscommissie opgericht, die een voorstel voor de volgende ALV zal maken (i.s.m. het bestuur).

5. Vaststellen notulen vorige vergadering

- 5.1 De notulen van de vorige vergadering worden goedgekeurd en vastgesteld.

6. Vaststellen jaarrekening 2017

- 6.1
- De jaarrekening 2017 wordt goedgekeurd en vastgesteld.
 - Het exploitatieresultaat wordt overgeboekt naar de algemene reserve.
 - Het bestuur wordt gedechargeerd voor 2017.

7. Benoemen bestuurs- en commissieleden

- 7.1
- Het bestuur bestaat uit de heer Stuiver, de heer Lamain en mevrouw Van der Molen.
 - De kascommissie bestaat uit de heer Geertsema en de heer Boersma (VIB Wubbolts).
 - De heer Geertsema wordt benoemd als eigenaar ten behoeve van de overschrijving van gelden ten laste van het reservfonds Planmatig Onderhoud.

8. Vaststellen meerjarenplanning 2019

- 8.1 Het planmatig onderhoud voor 2019 is conform MJOP goedgekeurd en vastgesteld.

9. Vaststellen begroting + VvE bijdragen 2019

- 9.1 De begroting 2019 en VvE bijdragen worden goedgekeurd en vastgesteld.

10. Verduurzamen

- 10.1 Het verduurzamingsproces wordt voortgezet.

11. Verhuur via Airbnb

- 11.1 De ALV besluit met een grote meerderheid verhuur via Airbnb niet toe te staan binnen de VvE als aanvulling op art 25 uit de wijzigingakte van 7 december 2009. Hierin is kamersgewijze verhuur en het exploiteren van pension-of kamerverhuurbedrijf uitgesloten. Airbnb wordt hierin niet expliciet benoemd zodoende neemt de vergadering hierover een besluit.

12. Mandaat bestuur afsluiten meerjarige contracten

- 12.1 Het bestuur krijgt een mandaat om meerjarige contracten voor de VvE af te kunnen sluiten.

13. Historische besluitenlijst

- 13.1 De historische besluiten worden goedgekeurd:
- Incassoprocedure
 - Herbouwwaarde €8.750.000 (ALV 2015)
 - Digitale aanlevering VvE stukken
 - De VvE heeft geen contract voor glasbewassing
 - SKW mag de stukken van de VvE inzien

Actiepuntenlijst

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C (oneven) (090)

Bij het portiek van nr. 103 gaat de verlichting erg laat aan. Oppakken en oplossen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Michel Meun)

Rapport VIB over leidingen op het webportaal plaatsen.

De leidingen zijn in orde, wel wordt voor de zichtbare leidingen in de woningen het volgende genoemd: bij vervanging van de ijzeren leidingen wordt geadviseerd uitsluitend koperen leidingen terug te plaatsen. Zie het rapport voor meer informatie. Het rapport is te vinden via het webportaal: 'Laat menu zien' > 'Gebouw beheer' > 'Documenten van het gebouw' > 'Gasleidingen inspectierapport (VIB)'.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 20 december 2018

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Michel Meun)

Dranger bij het hek naar de brandgang verwijderen.

Het bestuur geeft aan dat de dranger niet verwijderd dient te worden. Zo nodig kan het bij een volgende ALV nog ter sprake gebracht worden.

Status: Afgehandeld

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Michel Meun)

Naschrift plaatsen over de CV-afvoeren.

Op het webportaal is het document 'Afvoerkanalen VvE' geplaatst, te vinden via 'Laat menu zien' > 'Administratie' > 'Belangrijke documenten'.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 december 2018

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Michel Meun)



9

2009D34214GB

Wijziging splitsing Gorechtkade 77-109c te Groningen

7080

Heden, negentien juni tweeduizend negen verscheen voor mij, mr. Tjerk Jouke de Vries, notaris te Groningen: -----

de heer mr. Gerhard Bossinade, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het adres 9728 BM Groningen, Paterswoldseweg 802, geboren te Hilversum op veertien februari negentienhonderd vijf en zestig, -----

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde blijktens een onderhandse volmacht welke aan een op zes en twintig februari tweeduizend vier voor mr. O.J. Leegstra, destijds notaris te Groningen en ambtsvoorganger van mij, notaris, verleden akte van depot is gehecht, van de heer Peter Leonard Bregman, wonende te 9765 AP Paterswolde, Bähler Boermalaan 10, geboren te Sidney (Australië) op zeven en twintig september negentienhonderd negen en vijftig, houder van een rijbewijs met nummer 3157124174, geldig tot negen september tweeduizend negen, -----

bij het geven van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van algemeen directeur van de statutair te Groningen gevestigde stichting: **Stichting Nijestee**, feitelijk gevestigd te 9714 JT Groningen, Antillenstraat 9, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02028204; -----

hierna te noemen: de 'gerechtigde'.-----

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:-----

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND-----

De gerechtigde is eigenaar van:-----

het complex waarin drie en zestig woningen, een bedrijfsruimte alsmede bergingen, plaatselijk bekend Gorechtkade nummers 77, 77a, 77b, 79, 79a, 79b, 79c, 81, 81a, 81b, 81c, 83, 83a, 83b, 83c, 85, 85a, 85b, 85c, 87, 87a, 87b, 87c, 89, 89a, 89b, 89c, 91, 91a, 91b, 91c, 93, 93a, 93b, 93c, 95, 95a, 95b, 95c, 97, 97a, 97b, 97c, 99, 99a, 99b, 99c, 101, 101a, 101b, 101c, 103, 103a, 103b, 103c, 105, 105a, 105b, 105c, 107, 109, 109a, 109b en 109c te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12459-A appartementsindices 1 tot en met 64, -----
ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A nummer 7593, gemeten op één en vijftig are vier en tachtig centiare;-----
hierna te noemen het 'gebouw' - met de daarbij behorende grond.-----

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de



openbare registers (toenmalige bewaring te Groningen) op een en dertig december negentienhonderd negen en negentig in register Hypotheken 4, deel 7264, nummer 35, van een afschrift van een akte van ruiling, op dertig december daarvoor verleden voor mr. drs. F.A. Keuning, notaris te Groningen. -----

B. DE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING-----

De splitsing in appartementsrechten kwam tot stand door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf maart tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56229, nummer 76, van een afschrift van een akte van splitsing, op elf maart daarvoor verleden voor mij, notaris.-----

Op de splitsing werden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen, op achttien januari tweeduizend zes in deel 10307 nummer 77.-----

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN-----

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de navolgende lasten en beperkingen bekend zoals opgenomen in:-----

A. een akte van transport op één en dertig mei negentienhonderd vijftig verleden voor H.A. Keverling Buisman, destijds notaris te Groningen, bij afschrift overgeschreven in gemelde openbare registers (toenmalige bewaring te Groningen) op vijf juni daarna in deel 1395 nummer 72, waarin onder meer staat vermeld: ----

"7. Ten laste van: -----

a. het verkochte als lijdend erf en ten behoeve van de aan de gemeente Groningen toebehorende openbare straat, de Gorechtkade, kadastraal bekend gemeente Groningen sectie A nummer 7480, als heersend erf, -----

b. een ongeveer drie meter vijftig centimeter brede en ongeveer twintig meter lange strook van het verkochte op de aan deze akte gehechte tekening aangeduid, als lijdend erf en ten behoeve van de aan de gemeente Groningen toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Groningen sectie A nummers 3844, 4984 en 3845 als heersende erven,-----

- voor welke gemeente ten aanzien van de uitoefening der aan na te melden erfdienstbaarheden verbonden rechten Burgemeester en Wethouders der gemeente Groningen zullen moeten worden geacht die gemeente te vertegenwoordigen - worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:-----

A. ten aanzien van de sub 2 bedoelde percelen; dat eventueel onbebouwd blijvende stroken grond voor de te stichten gebouwen door de eigenaar van het lijdend erf



niet anders dan, zulks ter keuze van de eigenares van het heersend erf, als voortuinen of stoepen mogen worden ingericht en niet anders worden afgescheiden en onderhouden dan ten genoegen van de eigenares van het heersend erf. -----

B. ten aanzien van de sub b bedoelde percelen: -----

Dat het in het lijdend erf aanwezig riool ten behoeve van de bouwblokken aan de Gorechtkade en de Leeuwerikstraat ter plaats moet worden geduld en dat werkzaamheden tot onderhoud of vernieuwing van de leiding moeten worden gedoogd zonder recht op schadevergoeding voor de eigenaar van het lijdend erf. ---

8a. Indien de gemeente Groningen, voor wie Burgemeester en Wethouders als zodanig optreden, de voorlans het overgedragen perceel blijvende strook onverharde gemeentegrond aan de eigenaar van het perceel in gebruik wenst af te staan, zal deze gehouden zijn, die strook, zulks ter keuze van de gemeente, in gebruik te aanvaarden en die als tuin of stoep in te richten en te onderhouden, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders genoemd, alles op straffe van een boete groot duizend gulden te verbeuren ten behoeve van de gemeente Groningen onverminderd alle andere rechten der gemeente. -----

b. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding van voormeld perceel moeten de bepalingen hiervoor onder a vermeld, alsmede het onder b bepaalde in de akte van overdracht of scheiding worden opgenomen, eveneens op straffe van een boete groot duizend gulden, te verbeuren ten behoeve van de gemeente Groningen, onverminderd alle andere rechten van de gemeente." -----

B. een akte houdende de vestiging van een erfdienstbaarheid, op drie maart tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in gemelde openbare registers op diezelfde dag in deel 56326 nummer 176, waarin onder meer staat vermeld: -----

"Ter uitvoering van vorenbedoelde overeenkomst verklaarde De Huismeesters hierbij te vestigen en te leveren ten laste van een ter plaatse afgebakend gedeelte, zoals schetsmatig met arcering is aangegeven op de aangehechte tekening, van het aan haar toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Groningen sectie A nummer 6866, als dienend erf en ten behoeve van het aan Nijestee toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Groningen sectie A nummer 7593, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende een recht van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (de Kievietstraat aldaar) en het heersende erf, op de thans bestaande en voor de eigenaar van het dienende erf minst bezwarende wijze. -----

De kosten van onderhoud, herstel en vervanging van (delen van) het voetpad met toebehoren (zoals verlichting, afwatering en andere voorzieningen) zijn voor rekening van de eigenaren van het heersende en het dienende erf, ieder voor een gelijk deel. -----

Als gevolg van uitoefening van de erfdienstbaarheid aangebrachte schade aan het dienende erf, niet voortvloeiende uit het normale gebruik van het voetpad, dient



door en voor rekening van de eigenaar van het heersende erf zo spoedig mogelijk te worden hersteld zodat gebruik van het dienende erf zo min mogelijk wordt belemmerd. -----

In het geval het heersend erf en/of het dienend erf in appartementsrechten mocht worden gesplitst dan zullen betalingen bevrijdend door of via de betreffende vereniging van eigenaars kunnen plaatsvinden. -----

Retributie -----

Terzake van de erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd." -----

**D. UITWERKING EN/OF WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN
MODELREGLEMENT**-----

Artikel 8-----

Het thans in artikel 8 lid 1 bepaalde vervalt en wordt vervangen door het navolgende:-----

"De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 1 (adres Gorechtkade 105c): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 2 (adres Gorechtkade 103c): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 3 (adres Gorechtkade 101c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 4 (adres Gorechtkade 99c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 5 (adres Gorechtkade 97c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 6 (adres Gorechtkade 95c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 7 (adres Gorechtkade 93c): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 8 (adres Gorechtkade 91c): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 9 (adres Gorechtkade 89c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 10 (adres Gorechtkade 87c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 11 (adres Gorechtkade 85c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 12 (adres Gorechtkade 83c): vijf en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (75/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 13 (adres Gorechtkade 81c): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 14 (adres Gorechtkade 79c):



zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 15 (adres Gorechtkade 109c):
één en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (81/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 16 (adres Gorechtkade 109a):
één en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (81/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 17 (adres Gorechtkade 105b):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 18 (adres Gorechtkade 103b):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 19 (adres Gorechtkade 101b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 20 (adres Gorechtkade 99b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 21 (adres Gorechtkade 97b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 22 (adres Gorechtkade 95b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 23 (adres Gorechtkade 93b):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 24 (adres Gorechtkade 91b):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 25 (adres Gorechtkade 89b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 26 (adres Gorechtkade 87b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 27 (adres Gorechtkade 85b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 28 (adres Gorechtkade 83b):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 29 (adres Gorechtkade 81b):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 30 (adres Gorechtkade 79b):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 31 (adres Gorechtkade 77b):
twee en negentig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (92/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 32 (adres Gorechtkade 109b):
één en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (81/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 33 (adres Gorechtkade 109):
één en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (81/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 34 (adres Gorechtkade 105a):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 35 (adres Gorechtkade 103a): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 36 (adres Gorechtkade 101a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 37 (adres Gorechtkade 99a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 38 (adres Gorechtkade 97a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 39 (adres Gorechtkade 95a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 40 (adres Gorechtkade 93a): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 41 (adres Gorechtkade 91a): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 42 (adres Gorechtkade 89a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 43 (adres Gorechtkade 87a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 44 (adres Gorechtkade 85a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 45 (adres Gorechtkade 83a): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 46 (adres Gorechtkade 81a): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 47 (adres Gorechtkade 79a): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 48 (adres Gorechtkade 77a): twee en negentig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (92/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 49 (adres Gorechtkade 107): één en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (81/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 50 (adres Gorechtkade 105): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 51 (adres Gorechtkade 103): zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 52 (adres Gorechtkade 101): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 53 (adres Gorechtkade 99): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 54 (adres Gorechtkade 97): zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 55 (adres Gorechtkade 95):



zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 56 (adres Gorechtkade 93):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 57 (adres Gorechtkade 91):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 58 (adres Gorechtkade 89):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 59 (adres Gorechtkade 87):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 60 (adres Gorechtkade 85):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 61 (adres Gorechtkade 83):
zeven en tachtig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (87/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 62 (adres Gorechtkade 81):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 63 (adres Gorechtkade 79):
zes en zeventig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (76/5193^{ste}); -----
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 64 (adres Gorechtkade 77):
twee en negentig/vijfduizend eenhonderd drie en negentigste (92/5193^{ste}). -----

De aandelen in de gemeenschap (breukdelen) zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten van het complex, zulks met uitzondering van de buitenruimte. De totale oppervlakte in vierkante meters van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten van het complex is afgerond gelijk aan de noemer van de breukdelen; de totale oppervlakte in vierkante meters van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten is per privé-gedeelte afgerond gelijk aan de teller van het breukdeel van het betreffende appartementsrecht. Aan over of ondermaat van deze oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend. -----

Een overzicht is aan deze akte gehecht." -----

Wijziging bepaling benoeming bestuurder -----

In de akte van splitsing is voorts de navolgende bepaling opgenomen: -----

"J. BENOEMING -----

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de gerechtigde voor het eerste boekjaar tot enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd." -----

Deze bepaling wordt gewijzigd in die zin dat zij komt te luiden: -----

"J. BENOEMING -----

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de gerechtigde tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd." -----

Slot akte -----



De comparant is aan mij, notaris, bekend. -----
Waarvan akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd dezer akte
vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte aan de comparant en een
toelichting daarop heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van
de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van de akte geen
prijs te stellen.-----

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris,
ondertekend, om elf uur dertig. -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



227763LH/MV
versie datum 07-12-2009

AKTE VAN WIJZIGING SPLITSING

Op zeven december tweeduizend negen verschenen voor mij, mr. Eunita
Nashaline Kim Gerôt, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als
waarnemer van mr. drs. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te
Amsterdam:

1. mr. Willemijn Nieske Schreuder, werkzaam bij de naamloze vennootschap
AKD Prinsen Van Wijmen N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, op haar
vestiging 1043 DP Amsterdam, Orlyplein 10, geboren te Utrecht op drie
december negentienhonderdneenenzeventig;
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en als zodanig:
 - a. **WIF (Wooninvesteringsfonds)**, een vereniging met volledige
rechtsbevoegdheid, gevestigd te Hilversum, met adres: (3702 AC)
Zeist, Utrechtseweg 129, ingeschreven in het handelsregister onder
dossiernummer 27180607, zijnde een toegelaten instelling in de zin
van artikel 70 van de Woningwet,
(**WIF**); en
 - b. **Stichting Nijestee**, een stichting, gevestigd te Groningen, met adres:
(9714 JT) Groningen, Antillenstraat 9, ingeschreven in het
handelsregister onder dossiernummer 02028204, zijnde een
toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet,
(**Nijestee**); en
2. Moniek Verblaauw, werkzaam bij de naamloze vennootschap AKD Prinsen
Van Wijmen N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, op haar vestiging 1043-
DP Amsterdam, Orlyplein 10, geboren te Gouda op zeven augustus
negentienhonderddrieëntachtig,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en als zodanig
vertegenwoordigend:
 - a. de heer **Sijbren Klompstra**, geboren te Leeuwarden op twaalf februari
negentienhonderd negenenzeventig, wonende te (9713 BJ)
Groningen, Gorechtkade 91b, ongehuwd en niet geregistreerd als
partner, houder van een Nederlands paspoort met nummer
NL0890476, geldig tot zes juni tweeduizend elf,
(**Klompstra**);
 - b. de heer **Saša Matijević**, geboren te Novi Sad, Joegoslavië op achttien
januari negentienhonderd zevenenzestig, wonende te (1094 GR)
Amsterdam, Madurastraat 64 2, ongehuwd en niet geregistreerd als
partner, houder van een Nederlands paspoort met nummer
NL4969752, geldig tot een augustus tweeduizend elf,
(**Matijević**);
 - c. i. de heer **Herman Robert Adding**, geboren te Denekamp op een
augustus negentienhonderd drieënzestig, houder van een
Nederlands paspoort met nummer NU4221637, geldig tot acht
november tweeduizend twaalf, en
ii. mevrouw **Trijntje Visser**, geboren te Dantumadeel op



eenentwintig september negentienhonderd vierenzestig, houder—
van een Nederlands paspoort met nummer NY038L041, geldig tot—
twintig november tweeduizend twaalf, _____
met elkaar gehuwd onder het maken van huwelijks voorwaarden, _____
tezamen wonende te (8431 EP) Oosterwolde, Snellingerdijk 60a, en—
iii. mevrouw **Willemijn Francien Adding**, geboren te Voorburg op—
zes december negentienhonderd negentig, wonende te (9731 BA)-
Groningen, Pop Dijkemaweg 1a, houder van een Nederlandse—
identiteitskaart met nummer ITJFB5CH0, geldig tot vijftien—
september tweeduizend veertien, _____

(**'Fam. Adding'**); _____

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden: _____

A. CONSIDERANS _____

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN _____

- 1.1 Bij een akte van splitsing in appartementsrechten, op elf maart _____
tweeduizend negen verleden voor mr. T.J. de Vries, destijds notaris te _____
Groningen, van welke akte afschrift is ingeschreven, ten kantore van de _____
Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf maart _____
tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56229, nummer 76 _____
(**'Akte van Splitsing'**) is de navolgende gemeenschap gesplitst in _____
appartementsrechten: _____

*het flatgebouw met ondergrond, bestaande uit drie en zestig woningen,
een bedrijfsruimte alsmede bergingen met ondergrond, tuin en verder—
toebehoren plaatselijk bekend als Groningen, Gorechtkade 77, 77a, —
77b, 79, 79a, 79b, 79c, 81, 81a, 81b, 81c, 83, 83a, 83b, 83c, 85, 85a, —
85b, 85c, 87, 87a, 87b, 87c, 89, 89a, 89b, 89c, 91, 91a, 91b, 93, 93a, —
93b, 93c, 95, 95a, 95b, 95c, 97, 97a, 97b, 97c, 99, 99a, 99b, 99c, 101, —
101a, 101b, 101c, 103, 103a, 103b, 103c, 105, 105a, 105b, 105c, 107, —
109, 109a, 109b en 109c, ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie—
A, nummer 7593, groot één en vijftig are vier en tachtig centiare (51.84
are)* _____

(**'Gemeenschap'**). _____

De Gemeenschap is gesplitst in vierenzestig (64) appartementsrechten, _____
kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding _____
12459-A, appartementsindices 1 tot en met 64 (**'Appartementsrechten'**). _____

II. REGLEMENT _____

- 2.1 Bij de Akte van Splitsing is een reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter-
d. Burgerlijk Wetboek van toepassing verklaard. _____
De bepalingen van het modelreglement van de Koninklijke Notariële _____
Beroepsorganisatie zijn van toepassing verklaard, met uitzondering van de _____
bijbehorende annex. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte op _____
zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, _____
destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven
ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te _____
Groningen op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, _____
deel 10307, nummer 77 (**'Reglement'**). _____

III. VERKRIJGING _____

- 3.1 WIF is gerechtigd tot de appartementsrechten, kadastraal bekend _____



gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12459-A, _____
appartementsindices 1 tot en met 48 en 50 tot en met 64, door de _____
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
registers op één juli tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel _____
56869, nummer 50, van een afschrift van een akte van een akte van _____
levering, houdende kwijting voor de voldoening van de koopprijs, op één _____
juli tweeduizend negen verleden voor mr. drs. Leon Willem Johan _____
Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam. _____

3.2 Nijestee is gerechtigd tot het appartementsrecht kadastraal bekend _____
gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12459-A, _____
appartementsindex 49, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor _____
het kadaster en de openbare registers te Groningen op éénendertig _____
december negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, _____
deel 7264, nummer 35 van een afschrift van een akte van ruiling houdende _____
kwijting voor betaling van de koopsom, op dertig december _____
negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. drs. F.A. Keuning, _____
destijds notaris te Groningen. _____

3.3 Klompstra is gerechtigd tot het appartementsrecht kadastraal bekend _____
gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12459-A, _____
appartementsindex 24, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor _____
het kadaster en de openbare registers op dertien november tweeduizend _____
negen in register Hypotheken 4, deel 57457, nummer 22 van een afschrift _____
van een akte van levering houdende kwijting voor betaling van de _____
koopsom, op dertien november tweeduizend negen verleden voor mr. G.H. _____
Smith, notaris te Groningen. _____

3.4 Matijević is gerechtigd tot het appartementsrecht kadastraal bekend _____
gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12459-A, _____
appartementsindex 28, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor _____
het kadaster en de openbare registers op dertig november tweeduizend _____
negen in register Hypotheken 4, deel 57520, nummer 42 van een afschrift _____
van een akte van levering houdende kwijting voor betaling van de _____
koopsom, op dertig november tweeduizend negen verleden voor mr. G.H. _____
Smith, notaris te Groningen. _____

3.5 Fam. Adding is gerechtigd tot het appartementsrecht kadastraal bekend _____
gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12459-A, _____
appartementsindex 44, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor _____
het kadaster en de openbare registers op een december tweeduizend _____
negen in register Hypotheken 4, deel 57520, nummer 84 van een afschrift _____
van een akte van levering houdende kwijting voor betaling van de _____
koopsom, op dertig november tweeduizend negen verleden voor mr. G.H. _____
Smith, notaris te Groningen. _____

IV. VOORGENOMEN WIJZIGING (ONDER)SPLITSING

4.1 WIF, Nijestee, Klompstra, Matijević en Fam. Adding als eigenaren van de _____
Appartementsrechten, wensen de Akte van Splitsing zodanig te wijzigen _____
dat één van de bepalingen van het Reglement wordt gewijzigd. _____

B. WIJZIGING BEPALING REGLEMENT

WIF, Nijestee, Klompstra, Matijević en Fam. Adding wijzigen het _____
Reglement als volgt: _____

Artikel 25



- "25.1** Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming: _____
De bestemming is voor elk van de privé-gedeelten van de _____
appartementsrechten met indices 1 tot en met 48 en 50 tot en met _____
64: woning met berging(en) en voor het appartementsrecht met _____
index 49: bedrijfsruimte. _____
Aan het eerste lid wordt toegevoegd: _____
Het is niet toegestaan de privé-gedeelten aan te wenden voor _____
kamergewijze verhuur of ingebruikgeving. Ook het exploiteren als _____
pension- of kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan. _____
Wel is het de eigenaar van een appartementsrecht toegestaan zijn _____
privé-gedeelte aan te wenden voor verhuur van onzelfstandige _____
woonruimte aan zijn bloedverwanten of pleegkinderen, met _____
eventuele medebewoners, waarbij de woning door maximaal drie _____
personen wordt bewoond. _____
Tevens is het de eigenaar van een appartementsrecht toegestaan _____
zijn privé-gedeelte aan te wenden voor eigen bewoning en verhuur _____
van onzelfstandige woonruimte aan medebewoners, waarbij de _____
woning door maximaal drie personen wordt bewoond. _____
Een ander gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts _____
geoorloofd met toestemming van de vergadering" _____
Voorts wordt aan artikel 25 het navolgende lid toegevoegd, luidende: _____
"25.4 Het is de eigenaar en/of gebruiker van een privé-gedeelte, met _____
welke bestemming dan ook, verboden op enigerlei wijze in het _____
privé-gedeelte een sex-shop, sex-club, prostitutiebedrijf, _____
discotheek, speelautomatenhal of een (ander) excessief _____
(geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren." _____

C. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige wijziging van de Akte van Splitsing is geen _____
splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet vereist. _____

D. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

De betrokken hypotheekhouders hebben toestemming, als bedoeld in artikel _____
5:139 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, verleend voor de onderhavige wijziging _____
van de Akte van Splitsing. Van deze toestemming blijkt uit twee (2) schriftelijke _____
verklaringen, die als bijlagen aan deze akte zijn gehecht. _____

E. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de in deze akte vervatte wijziging van de Akte van Splitsing en de _____
fiscale gevolgen daarvan kiezen partijen woonplaats ten kantore van de _____
bewaarder van deze akte. _____

F. VOLMACHTEN

1. Van de volmachtverlening van het WIF blijkt uit één (1) notariële akte van _____
volmacht, die op zeventwintig augustus tweeduizend acht verleden voor, _____
mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam. _____
2. Van de volmachtverlening van Nijestee blijkt uit een (1) onderhandse akte _____
van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht. _____
3. Van de volmachtverlening van Klompstra blijkt uit die hiervoor gemelde _____
akte van levering (57457/22), waarvan een kopie van een afschrift aan _____
deze akte is gehecht, mede in samenhang met de volmachtverlening van _____
het WIF, waarvan blijkt uit één (1) notariële akte van volmacht, die op _____



- zevenentwintig augustus tweeduizend acht is verleden voor, mr. drs. _____
L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam. _____
4. Van de volmachtverlening van Matijević blijkt uit die hiervoor gemelde akte van levering (57520/42), waarvan een kopie van een afschrift aan deze akte is gehecht, mede in samenhang met de volmachtverlening van het WIF, waarvan blijkt uit één (1) notariële akte van volmacht, die op zevenentwintig augustus tweeduizend acht is verleden voor, mr. drs. _____
L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam. _____
5. Van de volmachtverlening van Fam. Adding blijkt uit die hiervoor gemelde akte van levering (57520/84), waarvan een kopie van een afschrift aan deze akte is gehecht, mede in samenhang met de volmachtverlening van het WIF, waarvan blijkt uit één (1) notariële akte van volmacht, die op zevenentwintig augustus tweeduizend acht is verleden voor, mr. drs. _____
L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam. _____

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. _____
Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. _____

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor partijen, hebben de comparanten verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris, om zeventien uur acht minuten. _____
(volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
door mij, mr. Eunita Nashaline Kim Gerôt,
kandidaat-notaris, waarnemer van mr. drs. Leon
Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te
Amsterdam, op 7 december 2009.