

SCHOUTEN + VAN DER GIEZEN MAKELAARS



Schubertlaan 22 te Groningen

+ www.svdg.nl

Westerhaven 9, 9718 AV Groningen | ☎ (050) 318 03 09 | ✉ info@svdg.nl | 🌐 www.svdg.nl



Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden vastgesteld door de Vereniging van Makelaars (NVM) gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

Schubertlaan 22 te Groningen

- + Ruimte
- + Moderne keuken
- + Geheel gerenoveerd
- + Balkon op de zonzijde

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

Schubertlaan 22 te Groningen

In een van de meest gewilde woonwijken (Helpman) gelegen 3-kamer (oorspronkelijk 4 kamers) op de derde etage met een berging in de onderbouw. Het appartement ligt in een groene en rustige woonomgeving met alle stedelijke voorzieningen in de nabijheid.

De indeling is globaal: ruime hal, moderne toilet, zongerichte L - woonkamer van circa 32m², twee ruime slaapkamers respectievelijk circa 12 en 10m², gesloten keuken met GEHEEL NIEUWE KEUKEN met inbouw apparatuur, gemoderniseerde badkamer met douche. Twee balkons een aan de oostzijde en een aan de westzijde. Tevens is er intercomsprakverbinding.

Info: het app ligt op de 3e etage, actieve en goed georganiseerde VvE met een bijdrage van ca. € 110,- per maand (excl. ca € 70,- verwarmingskosten). Alle kozijnen zijn vervangen en in kunststof uitgevoerd en voorzien van dubbel glas.

Let op: verkoop alleen voor 'zelfbewoning' en kamersgewijze verhuur is niet toegestaan.

Dit appartement maakt deel uit van een complex meerdere (voormalig) huurwoningen en kenmerkt zich door een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding.

Verkoopvoorwaarden van toepassing waaronder een project notaris (Hermans en Schuttevaer) en een waarborgsom.





HUISHOUELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Schubertlaan 2 t/m 54

te

Groningen

1. Doel

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat. Eveneens zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementencomplex aangetast zouden kunnen worden.

2. Artikel 5:128 BW

- 2.1 De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat (artikel 5:128 BW).
- 2.2 Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het 1^e lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden (artikel 5:128 BW).

3. Algemene bepalingen

- 3.1 Het huishoudelijk reglement is een aanvulling op / een verdere uitwerking van de bepalingen zoals opgenomen in de Akte van Splitsing d.d. 30 september 2010.
- 3.2 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of de akte van splitsing worden voor niet geschreven gehouden (artikel 59:3 Akte van Splitsing).
- 3.3 Gevallen waarin het reglement van splitsing of het huishoudelijk reglement niet voorzien, worden door het bestuur middels een voorlopige maatregel opgelost (conform artikel 5:131 BW). Dergelijke maatregelen zijn van kracht tot de eerstvolgende algemene ledenvergadering, zodat alsdan eventueel noodzakelijke wijzigingen in het huishoudelijk reglement kunnen worden aangebracht.
- 3.4 De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen (artikel 2:1 Akte van Splitsing).
- 3.5 De bewoners dienen er voor te zorgen, dat ook hun bezoekers de bepalingen van dit huishoudelijk reglement naleven (artikel 2:4 Akte van Splitsing).

4. Hinderbepalingen

- 4.1 Ongestoord woongenot
Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.
- 4.2 Voorkomen geluidshinder
Iedere bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, opdat er geen overlast ontstaat c.q. er geen verstoring van de rust kan optreden. In dit verband is onder ongewenst geluid in elk geval te verstaan:
het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van handelingen zoals het hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur, storend gebruik van muziekinstrumenten en alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor bewoners in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.
Het voortbrengen van luide muziek of op zodanige wijze maken van geluid zoals hiervoor omschreven, waardoor voor één of meerdere bewoners hinder of overlast kan ontstaan is verboden.
Het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van bepaalde (klus)werkzaamheden, zoals timmeren, boren, schuren, knutselen e.d. is slechts toegestaan tussen 08:00 en 20:00 uur. Op zonen feestdagen is het niet toegestaan te boren, timmeren e.d.. Ook dient luidruchtigheid in het trappenhuis 's avonds en 's morgens vroeg zoveel mogelijk te worden vermeden.
- 4.3 Kinderen
De bewoners zien er op toe, dat zowel hun eigen kinderen als bezoekende kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw niet als speelplaats gebruiken.

4.4 Huisdieren

Het houden van huisdieren is alleen toegestaan zolang deze geen overlast bezorgen.

Honden, katten e.d. mogen het gebouw en de ruimte rondom het gebouw niet bevuilden. Dierlijke uitwerpselen dienen door de eigenaar van het dier zelf verwijderd te worden.

Huisdieren dienen buiten de privé gedeelten te allen tijde aangelijnd te zijn.

5. Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken

5.1 Orde en netheid

De bewoners dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementsgebouw als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon en netjes worden gehouden. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- het deponeren van vuilniszakken, oud papier, reclamefolders etc. in de gemeenschappelijke gedeelten is verboden;
- het is verboden afval vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren (vogels) vanaf het balkon te voeren. Vuil en restanten voer trekken ongedierte aan;
- het aanbrengen van schilderijen, posters, affiches, reclameaanduidingen, borden, vlaggen en spandoeken of andere decoraties is verboden, zowel op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen als in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij ter gelegenheid van speciale gebeurtenissen de VvE daarvoor toestemming verleent. Het aanbrengen van posters, affiches en verkoopborden bij verkoop van een appartement is toegestaan;
- het plaatsen van (schotel)antennes of andere uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het complex (inclusief de balkons) is niet geoorloofd;
- het plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten van wasrekken, meubilair, plantenbakken of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit i.v.m. veiligheid bij calamiteiten. Galerijen en trappenhuisen zijn uw vluchtwegen en dienen derhalve te allen tijde vrij te zijn;
- behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging is het verboden fietsen, bromfietsen of scooters elders in het gebouw te plaatsen of deze mee te nemen naar uw appartement;
- bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaard uitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de bestuurder van de VvE;

5.2 Roken

In alle gemeenschappelijke ruimten is een rookverbod van kracht.

5.3 Beveiliging

Iedere bewoner dient zich ervan te overtuigen, dat na het betreden of het verlaten van het complex de toegangsdeuren van de entrees (zowel binnen- als buitendeuren) gesloten zijn.

Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor eigen bezoek. Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom de voordeur opent. Ook het mee naar binnen laten lopen van derden (onbekenden) via een ingang is niet toegestaan.

5.4 Overige regels

5.4.1 De bewoners en hun gasten zijn verplicht de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten - zowel in als rondom het complex - te ontzien en in goede orde te houden.

5.4.2 Het is de bewoners verboden aan de gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren. Indien noodzakelijk kunt u hiervoor afspraken maken met de bestuurder.

5.4.3 De stopcontacten in de algemene gedeelten mogen niet voor privé-gebruik worden gebruikt.

5.4.4 Bij verontreiniging van de algemene gedeelten door morsen, huisdieren etc. dient dit meteen door de veroorzaker te worden opgeruimd. Indien vervuiling/verontreiniging geconstateerd wordt, zal de bestuurder dit laten opruimen en de kosten hiervan ten laste brengen van de vereniging. Indien de vervuiling/verontreiniging is toe te wijzen aan een eigenaar/gebruiker, zullen de kosten voor reiniging worden doorbelast aan de betreffende eigenaar/gebruiker.

5.4.5 Bewoners zijn aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke eigendommen, welke door henzelf dan wel door verhuizers, installateurs, leveranciers, woninginrichters etc. is veroorzaakt die in opdracht van de betrokken bewoner(s) werkzaamheden uitvoeren.

- 5.4.6 Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan de bestuurder of (indien aanwezig) aan de centrale contactpersoon te worden gemeld.
- 5.4.7 Iedere bewoner ziet er op toe, dat de voorzieningen in de gemeenschappelijke gedeelten ten algemene nutte blijven.

6. Gebruik van privé gedeelten

6.1 Algemeen

Iedere bewoner is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als woonruimte c.q. bergruimte (een en ander conform de bestemming).

De bewoner is verplicht, het plaatsen van steigermateriaal of andere hulpmiddelen (hangbakken) tegen diens appartement toe te staan ten behoeve van reiniging- of onderhoudswerkzaamheden aan de ramen en gevels.

6.2 Bergingen

Het is niet toegestaan de bergingen voor een ander doel te gebruiken dan voor de opslag van huishoudelijke zaken. De bergingen mogen dus niet bedrijfsmatig of als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden.

6.3 Vloeren

Het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals parket, laminaat of stenen vloeren e.d.) in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan, indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. De isolatie index wordt bepaald volgend de norm "NEN5077 geluidwering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer c.q. wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

Mocht de VvE klachten over geluidshinder tengevolge van contactgeluiden bereiken, dan kan de VvE een onafhankelijk akoestisch adviesbureau inschakelen om geluidsmetingen te laten verrichten. De bevindingen van dit bureau zijn bindend voor alle betrokken partijen, zijnde de geluidsveroorzakers en één of meerdere klagers terwijl de kosten van de meting voor rekening komen van de in het ongelijk gestelde partij.

6.4 Gebruik balkon

Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten het balkon te luchten of uit te kloppen. Het is niet toegestaan om voorwerpen aan de balustrade van het balkon te bevestigen die op welke wijze dan ook uitsteken aan de buitenzijde van het balkon.

Het is niet toegestaan zware plantenbakken/bouwsels e.d. aan te brengen welke het draagvermogen van het balkon overtreffen. Daarnaast is het niet toegestaan bouwsels c.q. beplanting aan te brengen waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

Het gebruik van open vuur op de balkons is niet toegestaan.

6.5 Zonneschermen

Het is niet toegestaan aan de buitengevel van het privé gedeelte zonneschermen / screens / rolluiken aan te brengen anders dan met toestemming van de vereniging van eigenaars. Aan een eventuele toestemming van de VvE kunnen voorschriften omtrent kleur, constructie en wijze van aanbrengen worden verbonden.

6.6 Afwezigheid

Bij langdurige afwezigheid (langer dan 1 maand) wordt men verzocht dit kenbaar te maken aan een van de medebewoners onder vermelding van een sleuteladres.

7. Wijziging huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars is vertegenwoordigd dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

8. Bestaande situaties

Bestaande situaties ten tijde van de splitsing d.d. 30 september 2010 dienen te worden geduld (artikel 26 lid 4 akte van splitsing). Bij mutaties door verhuur of verkoop is het bepaalde in zowel de genoemde akte van splitsing als het huishoudelijk reglement onverkort van toepassing. Met andere woorden, artikel 26 lid 4 is dan niet langer van toepassing.

Naleving van deze regels zal het woongenot zeker ten goede komen!

Aldus goedgekeurd en vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering te Groningen d.d. 17 november 2011.





<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vast gestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p>	<p>HELPMAN M 7063</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 11 januari 2018 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>		

Voorwaarden Vastgoed Syndicering Nederland N.V. Inzake verkopen Helperzoom en omgeving Groningen

Koopakte	Gebaseerd op model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2017). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
Kosten Koper	De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.
Project Notaris	De levering van de woning dient plaats te vinden bij: notariskantoor Hermans&Schuttevaer te Utrecht, Jutfaseweg 1.
Juridische levering	Indien de juridische levering later plaats vindt dan is overeengekomen, is koper een rentevergoeding verschuldigd welke in de koopovereenkomst is omschreven.
Financiering	Deze ontbindende voorwaarde dient uitdrukkelijk te worden overeengekomen. Koper kan slechts van deze ontbindende voorwaarde gebruik maken, binnen de afgesproken termijn, met een schriftelijke bevestiging van een erkend geldverstrekker waarin wordt verklaart dat er onvoldoende financiële middelen zijn om de koopsom (en kosten) op "normale voorwaarden" eventueel met NHG te lenen.
Termijn	Als termijn voor ontbindende voorwaarde wordt standaard 5 weken gehanteerd.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze uiterlijk binnen 5 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom (dan wel een bankgarantie) in handen van de notaris gesteld tot een bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 14, in mindering van de koopsom strekken. Over de waarborgsom wordt door de verkoper geen rente vergoed.
Asbest	Gezien het bouwjaar van de verkochte woning kunnen zich in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen bevinden. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
Ouderdomsclausule	Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte ca. 45 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaande en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in dit artikel 6 omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

Voormalig huurwoning

Het verkochte betreft een voormalig huurwoning. Verkoper is geen eigenaar van door (oud-) huurder aangebrachte wijzigingen c.q. achtergelaten zaken. Verkoper is hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. Eventueel in de woning aanwezige roerende zaken zoals vloerbedekking, gordijnrails etc. blijven in de woning achter tenzij tijdens de bezichtiging anders aangegeven.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over 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 beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Erfdienstbaarheid ter handhaving van de bestaande toestand

Voorzover nodig dient ten behoeve en ten laste van het verkochte en naastgelegen percelen over en weer bij de levering van het verkochte te worden gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende dat de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventueel aanwezige achter-, zij- of andere paden, eventuele inbalking en inankering over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheid plaatsvindt. De door de notaris op te maken akte van levering zal die bepalingen en bedingen omvatten welke door de notaris wenselijk en nuttig worden geacht.

Bij verkoop aan 'zittende huurder'

Koper is thans huurder van het verkochte en heeft uit dien hoofde het feitelijk gebruik van het verkochte. Verkoper zal het verkochte op de datum van juridische levering aan koper afleveren in de staat waarin het zich heden bevindt. Het feitelijk gebruik zoals koper dat als huurder heeft tot het moment van juridische levering wordt geacht geen wijziging te brengen in de feitelijke staat van het verkochte. Uit hoofde van zijn huurderschap is koper zelf bekend met eventuele gebreken aan - casu quo andere negatieve eigenschappen van het verkochte.