

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaren (VvE) Aart van der Leeuwlaan 28 t/m 106
te Groningen



De bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat.

Van de vereniging.

Artikel 1.

- a. De vereniging voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten, die bestemd zijn als afzonderlijk deel te worden gebruikt.
- b. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen, welke voor de appartementseigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden.

Artikel 2.

De vereniging wordt gevormd door de eigenaars. Het recht tot het nemen van besluiten is voorbehouden aan de algemene vergadering van eigenaars.

Artikel 3.

- a. Alle leden-eigenaars hebben stemrecht. Zij kunnen zich laten vertegenwoordigen bij schriftelijke volmacht.
- b. Ieder lid-eigenaar brengt zoveel stemmen uit als in de splitsingsakte voor zijn appartementsrecht staat vermeld.
- c. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.
- d. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toebehoort, zullen deze hun stemrecht slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als hun vertegenwoordiger.
- e. Een lid-eigenaar kan ter vergadering voor maximaal twee andere leden-eigenaars een stem uitbrengen.

Van het bestuur.

Artikel 4.

Het bestuur van de vereniging oefent de functie van administrateur uit of laat dit doen door de beheerder, zoals bedoeld in boek 5 artikel 131 Burgerlijk Wetboek.

Het bestuur verdeelt in onderling overleg de bestuurstaken, zoals in artikel 5a aangegeven. Het gezamenlijk bestuur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte. Dit betreft haar externe bevoegdheid. Intern kan het bestuur slechts handelen volgens door de algemene vergadering genomen besluiten. Voor het aangaan van geldleningen, alsmede het kopen, vervreemden, bezwaren, huren of verhuren van onroerende zaken, voor overeenkomsten, waarbij de vereniging zich als borg of medeschuldenaar verbindt, behoeft het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering.

Artikel 5.

- a. Het bestuur bestaat uit tenminste drie meerderjarige personen, door de algemene vergadering gekozen uit de leden/eigenaars, waaronder een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en een secretaris.
- b. Zij worden gekozen voor een periode van drie jaar en zijn daarna terstond herkiesbaar. Teneinde continuïteit in het bestuur te waarborgen, zal er elk jaar een bestuurslid aftreden, in de volgorde; 1. Plaatsvervangend voorzitter; 2. Secretaris; 3. Voorzitter. Dit proces zal starten met de algemene ledenvergadering in 2009. Als er tussentijds een bestuurslid aftreedt, zal de vervanger op het zelfde tijdstip aftreden als het tussentijds vertrekkende bestuurslid ook gedaan zou hebben.
- c. Een bestuurslid kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen of geschorst.
- d. Er bestaat de mogelijkheid voor de functie van administrateur een persoon of een rechtspersoon buiten de leden/eigenaars te benoemen, doch uitsluitend als in de algemene vergadering twee derden van de veertig stemmen daartoe besluiten. Het lid b van dit artikel is ook hier van toepassing.
- e. Het bestuur is bevoegd voor bepaalde zaken een buiten het bestuur staande beheerder aan te stellen (zie ook artikel 9).
- f. De taken van de onder lid d en lid e bedoelde administrateur en beheerder worden uitgevoerd onder uitsluitende verantwoordelijkheid van het bestuur.

Artikel 6.

De voorzitter leidt de vergaderingen van de vereniging en van het bestuur. Hij/zij zorgt voor het naleven van de bepalingen van het Model Reglement en van het Huishoudelijk Reglement en voor de uitvoering van de door de ledenvergadering genomen besluiten. Op de vergadering doet hij/zij verslag van de handelingen en gebeurtenissen betreffende de vereniging over de afgelopen periode.

Artikel 7.

De vice-voorzitter vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid. Als zodanig kan een van de leden van het dagelijks bestuur (secretaris, bestuurslid) fungeren.

De voor de voorzitter vastgestelde verplichtingen zullen dan op hem/haar berusten.

Artikel 8.

De secretaris:

- a. Maakt notulen van de bestuursvergaderingen.
- b. Convoceert de bestuursvergaderingen.
- c. beheert het archief van de vereniging.
- d. Houdt een lijst bij van de leden-eigenaars en eventuele huurders.

Van de beheerder.

Artikel 9.

De beheerder beheert de gelden van de vereniging. Hij brengt op de vergadering verslag uit over zijn beheer in de afgelopen periode en stelt zijn bescheiden beschikbaar voor inzage door de bestuursleden en de kascommissie. Hij zorgt voor de inning van de vorderingen en doet de vereiste betalingen. Volgens artikel 5 lid e kan een rechtspersoon buiten de leden worden benoemd tot beheerder. De werkzaamheden van deze beheerder bestaan uit:

- het convoceren van de ledenvergadering;
- het notuleren van de ledenvergadering;
- het verzorgen van de presentielijst;
- de incasso van de periodieke betalingen van de leden;
- betaling van gezamenlijke lasten;
- toezien op het onderhoud;
- opstellen van balans, begroting en exploitatieoverzicht;
- beheer van het reservefonds.

De beheerder staat in voortdurend contact met het bestuur, is geen bestuurslid en dient zich beschikbaar te houden om op verzoek van het bestuur een vergadering bij te wonen ter explicatie van bepaalde technische en andere zaken.

Van de algemene vergadering.

Artikel 10.

Het dagelijks bestuur bestaat uit de voorzitter, de vice-voorzitter en de secretaris. In dringende gevallen, naar beoordeling door de voorzitter, neemt het dagelijks bestuur een tijdelijke beslissing, welke in de eerstvolgende ledenvergadering kan worden betwist, herroepen of bevestigd.

Artikel 11.

- a. De algemene vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie van tenminste twee leden, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. Deze kascommissie onderzoekt de rekening en verantwoording van het bestuur, in het bijzonder die van de penningmeester en van de beheerder en brengt verslag uit van haar bevindingen aan de algemene vergadering.
- b. De leden van deze commissie hebben zitting voor twee jaar; jaarlijks treedt een hunner af en wordt uit de leden een nieuw commissielid benoemd.
- c. Het bestuur is verplicht aan deze commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging.

d. Het bestuur is bevoegd de controle van de financiële administratie op te dragen aan een financieel administratief deskundige.

Artikel 12.

Voor zover in verband met bijzondere omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat voor het aangaan van verbintenissen boven € 2.500,00 toestemming nodig is van de vergadering.

Artikel 13.

In een overeenkomstig het Model-Reglement bijeengeroepen ledenvergadering kunnen alle besluiten worden genomen, mits niet in strijd met Splitsings Akte, Model-Reglement en artikelen elders in dit Huishoudelijk Reglement vermeld, indien blijkens de presentielijst twee/derde van het aantal leden aanwezig is.

Artikel 14.

De ledenvergadering beslist met volstreekte meerderheid van stemmen (uitgebracht en geldig), voor zover Model-Reglement of Huishoudelijk Reglement niet een grotere meerderheid voorschrijft; blanco stemmen zijn uitgebrachte stemmen, doch ongeldig. Over zaken wordt mondeling, over personen schriftelijk gestemd, tenzij een enkele kandidaatstelling dit onnodig maakt.

Artikel 15.

Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd (Model-Reglement artikel 37 lid 4).

Van de verkoop of verhuur van een appartement.

Artikel 16.

a. Ingeval van (voorgenomen) verkoop of verhuur van een appartement worden de desbetreffende artikelen van het Model-Reglement gevolgd, met de in de akte van splitsing in appartementen vermelde aanvullingen.

b. Bij verhuur van een appartement dient de eigenaar de gebruiker te vragen of hij/zij bereid is de regels na te leven, welke in dit Huishoudelijk Reglement zijn vervat.

Hetzelfde geldt voor de nieuwe eigenaar bij verkoop, als deze nieuwe eigenaar voornemens is het appartement zelf te gaan bewonen. Is de nieuwe bewoner, hetzij huurder, hetzij eigenaar, daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere eigenaar beslissen, dat de regels ten aanzien van de gebruiker komen te gelden. De bedoelde verklaring van naleving van de regels dient schriftelijk te worden vastgelegd.

Van de bewoning.

Artikel 17.

a. Verhuur van een appartement is slechts toegestaan aan een alleenwonende, danwel aan meer personen, welke dan tenminste een gemeenschappelijke huishouding voeren. Er mogen geen anderen wonen dan deze persoon, casu quo de deelgenoten in de gemeenschappelijke huishouding. In het huur- of koopcontract dient deze bepaling te worden opgenomen.

b. Leden van de vereniging is het niet toegestaan om het appartementsrecht aan te wenden voor gebruik als een kamerverhuurbedrijf in de ruimste zin des woords, danwel toestemming aan een derde te verlenen om dergelijke activiteiten in het appartementsrecht aan te wenden voor een gebruik, danwel goedkeuring hiervoor te verlenen, welke overeenstemt met de uitoefening van een kamerverhuurbedrijf. Dit zal tevens inhouden dat het niet is toegestaan om een deel of delen van het appartementsrecht aan derden (niet zijnde hoofdgebruiker) in gebruik op (semi-) permanente basis te geven.

c. Indien leden zich niet houden aan bepaling genoemd onder lid a en b, zal het bestuur van de vereniging gerechtigd zijn de overtreders schriftelijk te sommeren het bedrijfsmatig gebruik te staken. Indien aan deze sommatie niet voldaan wordt zal het de vereniging vrij staan alle rechtsmaatregelen te treffen die noodzakelijk zijn tot beëindiging van het uitoefenen van een kamerverhuurbedrijf.

Het uiterlijk aanzien van het gebouw.

Artikel 18.

De gebruikers van de appartementen zijn verplicht het uiterlijk van het gebouw in goede staat te houden. Het gebruik van het gebouw door bewoners dient zodanig te geschieden, dat de persoonlijke belangen van de leden van de vereniging op verantwoorde wijze zullen worden gediend. Dit houdt tevens in dat alle bewoners van het gebouw verplicht zijn rekening te houden met de privacy en de persoonlijke belangen van alle medebewoners.

Artikel 19.

- a. Het is verboden uithangborden, reclameborden, antenne-installaties, vlaggen, anders dan de nationale, de provinciale of de gemeentelijke en andere uitstekende voorwerpen aan het flatgebouw en/of in de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen; voor het aanbrengen van buitenzonweringen is met het oog op uniformiteit toestemming nodig van het bestuur, ook die welke met toestemming van de vergadering zijn aangebracht blijven voor rekening en risico van de betrokkene.
- b. Het is niet toegestaan wasgoed in de gemeenschappelijke ruimten te drogen. Het doen drogen op balkons dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot de woonkamerzijde van balkons op wasrekjes.
- c. Het uitkloppen van kleden, dekens en dergelijke, dient beneden- buiten te geschieden (niet geldend voor tafelkleden en kleding).
- d. Het is toegestaan kasten of kastjes op balkons te plaatsen, mits deze vanaf de buitenkant niet te zien zijn.
- e. De toegang tot de daken zal steeds ontoegankelijk blijven, tenzij van een verbod deze te betreden moet worden afgeweken voor het verrichten van reparaties of inspectie aan of op de daken en de goten, hetgeen toestemming van het bestuur vraagt.
- f. De vereniging sluit een gezamenlijke verzekering af voor het gebouw (brand, storm, explosie, vliegtuigschade), inclusief een glasverzekering voor alle glaswanden aan buitenzijde van het gebouw, alsmede die in en rond de gemeenschappelijke ruimten.

Van het onderhoud.

Artikel 20.

- a. De appartementseigenaars zijn jegens elkaar verplicht de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
- b. Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de andere appartementseigenaars in een gedeelte, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Van hetgeen hij bij een geoorloofde verandering wegneemt of toevoegt is hij enig eigenaar, doch verplicht het bestuur in te lichten (Burgerlijk Wetboek, boek 5 artikel 119)

Artikel 21.

Ten behoeve van het noodzakelijk onderhoud zijn de appartementseigenaars verplicht de centrale verwarming, warmwaterinstallatie en het gasfornuis, indien aanwezig, tenminste 1 keer per jaar te laten nakijken, casu quo schoonmaken door een deskundige instantie.

Van de privé gedeelte.

Artikel 22.

- a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden (Model-Reglement artikel 10 lid 1).
- b. Er is vastgesteld dat verstoppingen in de gezamenlijke leidingen (standleidingen) voor rekening van de vereniging zijn. Wanneer echter blijkt dat de verstopping in de privé-leidingen zit, zal de eigenaar de kosten zelf moeten dragen.
- c. Het bestuur regelt via de beheerder een contract met een glazenwasserbedrijf voor periodiek reinigen van alle niet bereikbare ramen.
- d. De eigenaars zorgen voor een ordentelijk uitzierende tuin c.q. balkon.

Hinderlijke geluiden.

Artikel 23.

a. Vloeren en vloerbedekking.

Het is de eigenaars en de gebruikers van de privé-gedeelten niet toegestaan harde vloerbedekking als parket, tegels en dergelijke op de woningvloer te leggen, tenzij dit geschied op een zodanige wijze dat naar oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars of gebruikers. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) met meer dan 10 dB verbeteren, zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) door een betonvloer met desbetreffende vloerbedekking te leggen. Indien er sprake is van overlast, dient de eigenaar het voldoen aan desbetreffende NEN-norm aan te tonen met een onderzoek door een onafhankelijk bureau zoals TNO. De kosten van dit onderzoek komen ten laste van de klager of de beklaagde, al naar gelang het gelijk of ongelijk.

b. Het voortbrengen van luide muziek of andere storende geluiden is verboden indien de bewoners hiervan hinder ondervinden. Extra voorzichtigheid dient in acht te worden genomen tussen 23.00 uur 's avonds en 7.00 uur 's morgens. In de woning in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen ten behoeve van radio, televisie en babyfoon ontstoord te zijn.

c. Het is verboden tussen 21.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens reparaties uit te voeren, evenals op zaterdag voor 9.00 uur en op zondag voor 11.00 uur. Verzoek bij luidruchtige werkzaamheden dit met de burens te bespreken of dit kenbaar te maken bv. door een briefje in de lift of id. zodat ze hier rekening mee kunnen houden. Houdt rekening met elkaar.

d. Voorts is verboden frequent of bij voortdurende hinderlijke geluiden voort te brengen.

Het houden van huisdieren.

Artikel 24.

a. Hoewel het is toegestaan in de privé-gedeelten dieren te houden, dienen deze geen last of ongerief te veroorzaken. Een eventueel plaats gehad hebbende bevuiling binnen de gemeenschappelijke ruimten of op de buitenpaden dienen door de eigenaar van het dier onmiddellijk te worden opgeruimd.

b. Het is niet toegestaan dat honden, katten of andere huisdieren onaangellijnd en zonder begeleiding zich in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 25.

a. Het reinigen van de gemeenschappelijke ruimten en de niet bereikbare buitenbeglazing geschiedt van verenigingsweger met opdracht vanuit- en controle door het bestuur, danwel de beheerder.

b. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten handelingen te verrichten, waardoor verontreiniging of schade ontstaat.

c. Het is niet toegestaan om de in liften en het trappenhuis te roken.

d. Het is verboden fietsen, rollators, kinderwagens etc. te plaatsen in de algemene ruimten; het bestuur kan schriftelijk toestemming verlenen tot het plaatsen van zaken in de algemene ruimte onder het gebouw. In het betreffende geval mogen alleen de met name genoemde zaken geplaatst worden. In de toestemming zal eventueel een aansprakelijkheidsclausule worden opgenomen.

e. Het is de bewoners niet toegestaan diepvriezers c.q. koelkasten of andere elektrische apparatuur in de berging in gebruik te stellen.

f. Op last van de brandweer is het niet toegestaan in de trappenhuizen, galerijen en vluchtwegen materialen en meubels op te stellen.

Huisvuil vogels voeren en bloembakken.

Artikel 26.

a. Het is verboden afval of etensresten via balkons of ramen naar buiten te gooien; het voeren van vogels dient achterwege te blijven.

b. Het huisvuil kan op iedere dag in gesloten zakken worden gedeponeerd in de vuilcontainer geplaatst voor het gebouw.

- c. Bloembakken mogen aan de binnenzijde van de balkonhekken worden gehangen, niet aan de buitenzijde.
d. Het is verboden afvalbakken te plaatsen naast de voordeur of op de galerijen in verband met het aantrekken van vogels en andere ongedierte.

Buitendeuren.

Artikel 27.

De paden naar de hoofdingang dienen niet te worden geblokkeerd door enig obstakel, zoals fietsen, kinder- en wandelwagens, autopeds, driewielers, kruiwagens, zakken, dozen etcetera, tenzij dwingende redenen dit voor zeer korte tijd noodzakelijk maken.

Sancties.

Artikel 28.

Regelmatige overtreding van het in dit reglement bepaalde kan leiden tot het gestelde in artikel 24 van het Model-Reglement.

In bepaalde gevallen kan ontheffing van verboden worden verleend door het bestuur; Bij afwijzing van een dergelijk verzoek kan de bewoner in beroep gaan bij de ledenvergadering.

Wijzigingen/aanvullingen.

Artikel 29.

Dit Huishoudelijk Reglement kan worden gewijzigd, aangevuld of buiten werking worden gesteld door een besluit van de ledenvergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, een en ander in overeenstemming met de inhoud van artikel 38 vijfde lid van het Model-Reglement.

Toepassing.

Artikel 30.

a. De in dit Huishoudelijk Reglement vervatte regels zijn slechts geldig, voorzover deze niet in strijd zijn met de wet, met het bepaalde in de Akte van Splitsing en met het bepaalde in het Model-Reglement.

b. In de gevallen waarin dit reglement niet voorziet is het bestuur gerechtigd een voorlopige beslissing te nemen, welke al dan niet kan worden bekrachtigd in de ledenvergadering.

Artikel 31.

De ledeneigenaars en eventuele huurders ontvangen bij het betrekken van het gekochte of gehuurde appartement een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement. Huurders dienen voor de naleving van de hierin gestelde regels te tekenen.

Aanvullingen huishoudelijk reglement

Artikel 32.

Het is leden van de vereniging niet toegestaan om tot het appartementsrecht behorende bergingen op enigerlei wijze bedrijfsmatig te exploiteren. Voorts zal het leden van de vereniging niet zijn toegestaan om derden toestemming te verlenen, al dan niet tegen vergoeding, om in een tot het appartementsrecht behorende bergingen activiteiten te ontplooiën van welke bedrijfsmatige aard dan ook.

Indien leden zich niet houden aan deze bepaling zal het bestuur van de vereniging gerechtigd zijn de overtreder schriftelijk te sommeren het bedrijfsmatig gebruik te staken. Indien aan deze sommatie niet voldaan wordt zal het de vereniging vrij staan alle rechtsmaatregelen te treffen die noodzakelijk zijn tot beëindiging van het verboden gebruik van de berging.

de vereniging vrij staan alle rechtsmaatregelen te treffen die noodzakelijk zijn tot beëindiging van het verboden gebruik van de berging.

Artikel 33.

Het bevestigen van schotelantennes is slechts toegestaan met in acht neming van de volgende voorwaarden:

- a. bewoners die een schotelantenne willen plaatsen moeten hiervoor vooraf schriftelijk toestemming vragen aan de VvE.
- b. De schotel mag pas geplaatst worden als de VvE schriftelijk toestemming heeft verleend
- c. De datum van plaatsing moet van tevoren bekend zijn bij de VvE.
- d. Schotels dienen zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst, dat betekent niet meer dan 50cm boven de hoogte van een balkon uit.

Aldus goedgekeurd en vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering te Groningen, d.d. 07-07-2010.

naam: <u>R. Lubbelinkhof</u>	handtekening: <u></u>
naam: <u>J. Martini</u>	handtekening: <u></u>
naam: <u>M. Balder</u>	handtekening: <u></u>