

De in dit Huishoudelijk Reglement vervatte regels zijn een aanvulling op het bepaalde in de wet, de akte van splitsing en op het modelreglement 1992. Ze zijn bindend voor alle eigenaars en bewoners.

Vereniging van Eigenaars VvE Gandhiplein 1-154, Groningen

Artikel 1

De *Vereniging van Eigenaars* (VvE) heeft als doel de behartiging van de gezamenlijke belangen van de eigenaars. Dit houdt in:

- instandhouding (onderhoud en aanzien) van het complex (gebouwen, terrein, installaties)
- beheer van de financiële middelen
- opstellen van praktische omgangsvormen en handhaving daarvan.

De vereniging kent 4 organen:

- de algemene ledenvergadering (ALV)
- de voorzitter van de vergadering (VvdV)
- het bestuur
- de kascommissie

Artikel 2.1

De *algemene ledenvergadering* is het hoogste orgaan; zij komt tweemaal per jaar bijeen en neemt alle besluiten, al dan niet via delegatie aan het bestuur.

Elk lid heeft stemrecht en kan zich laten vertegenwoordigen via een schriftelijke volmacht (zie verder MR 1992, artikel 34,35 en 36).

Artikel 2.2

De *voorzitter van de vergadering* wordt door de ALV voor onbepaalde tijd benoemd, al dan niet uit de leden van de VvE. De VvdV kan op elk moment door de ALV worden ontslagen. De VvdV kan zijn functie op elk moment neerleggen. De VvdV leidt de ALV vergaderingen.

Artikel 2.3

De *bestuursleden* worden door de ALV voor onbepaalde tijd benoemd, al dan niet uit de leden van de VvE. Zij kunnen op elk moment door de ALV worden geschorst of ontslagen. Een bestuurslid kan zijn functie op elk moment neerleggen. Het bestuur bestaat uit een oneven aantal leden en benoemt uit haar midden de voorzitter, de secretaris, en de penningmeester. Het bestuur kan een zodanig rooster van (gespreid) aftreden hanteren, dat individuele bestuursleden na gemiddeld 3 jaar door de ALV kunnen worden vervangen of herkozen.

Het 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.

De voorzitter van het bestuur doet in de ALV verslag van de handelingen en gebeurtenissen betreffende de vereniging over de afgelopen periode.

Artikel 2.4

De algemene vergadering benoemt jaarlijks een nieuwe *kascommissie* van tenminste twee leden, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. Deze kascommissie onderzoekt de rekening en verantwoording van het bestuur en van de beheerder, en brengt verslag uit van haar bevindingen aan de ALV. De leden van deze commissie hebben zitting voor twee jaar.

Jaarlijks treedt een hunner af en wordt uit de leden een nieuw commissielid benoemd (normaliter het reservelid) en wordt een reservelid (her)benoemd. Het bestuur en de beheerder zijn verplicht aan de 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. De ALV kan de controle van de financiële administratie opdragen aan een financieel administratief deskundige.

Artikel 3

Door de ALV wordt een (professionele) *beheerder* benoemd. De taken van de beheerder en de overige voorwaarden (vergoeding, beëindiging, etc.) worden vastgelegd in een beheerovereenkomst. De taken van de beheerder worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

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.

De beheerder administreert de gelden van de vereniging. Hij brengt op de vergadering verslag uit over het beheer in de afgelopen perioden en stelt zijn bescheiden beschikbaar voor inzage door de bestuursleden en de kascommissie. Verdere dienstverleningen zoals convocatie en verslaglegging van ALV'en, ondersteuning bij de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP), betaling van door het bestuur goedgekeurde financiële verplichtingen worden geregeld in de beheerovereenkomst.

Artikel 4

In een overeenkomstig het modelreglement bijeengeroepen *vergadering* kunnen alle besluiten worden genomen, mits niet in strijd met de akte van splitsing, modelreglement, en huishoudelijk reglement, indien blijktens de presentielijst het vereiste quorum aanwezig is of wordt vertegenwoordigd. Het vereiste quorum bedraagt de helft van het totaal aantal uit te brengen stemmen, voor zover modelreglement of huishoudelijk reglement niet een afwijkend quorum voorschrijft. De *vergadering beslist* met volstrekte meerderheid van stemmen (uitgebracht en geldig), voor zover modelreglement of huishoudelijk reglement niet een afwijkende regeling voorschrijft; blanco stemmen zijn uitgebrachte stemmen, doch ongeldig. Over zaken wordt mondeling, over personen schriftelijk gestemd, tenzij de voorzitter een andere wijze voorstelt.

Artikel 5

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,- incl. BTW toestemming nodig is van de VvdV. Bij afwezigheid van een VvdV dient het bestuur aangaande de genomen maatregel achteraf verantwoording af te leggen in de ALV.

Verkoop of verhuur van een appartement

Artikel 6.1

In geval van verkoop of verhuur van een appartement worden de desbetreffende artikelen van het modelreglement gevolgd met de in de akte van splitsing in appartementen vermelde aanvullingen.

Artikel 6.2

Verhuur van een appartement is *niet toegestaan* aan een partij indien niet wordt voldaan aan de bestemming "wonen" conform de splitsingsakte. Aan deze bestemming wordt in ieder geval niet voldaan bij verhuur aan een partij, die niet staat ingeschreven als inwoner van de gemeente Groningen en waarvan duidelijk is dat de intentie om zich binnen een redelijke termijn in te schrijven als inwoner van de gemeente Groningen ontbreekt.

Het aanzien van het gebouw

Artikel 7

De gebruikers van de appartementen zijn verplicht het *uiterlijk van het gebouw* in goede en originele 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 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.

Wijzigingen aan de buitenzijde van het gebouw zijn niet toegestaan, anders dan met toestemming van de ALV, en met een omgevingsvergunning van de gemeente indien het de voorzijde van het gebouw betreft (de zijde waar de brievenbussen zijn). Het bestuur houdt een dossier bij met goedgekeurde en afgekeurde aanvragen tot wijzigingen. Indien een gewenste wijziging hierin voorkomt als goedgekeurde wijziging, behoeft er met de uitvoering niet te worden gewacht tot de eerstvolgende ALV.

Alle, met toestemming, aangebrachte zaken zijn/blijven voor rekening en risico van de eigenaar.

Artikel 8

Het is *niet toegestaan*:

- a. Uithangborden, reclameborden, posters met informatieve, dan wel wervende strekking, vlaggen, anders dan de nationale, de provinciale of de gemeentelijke en andere uitstekende voorwerpen aan de flatgebouwen en/of in de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen.
- b. ~~Voor het aanbrengen van buitenzonweringen is toestemming nodig van de ALV. Zonwering dient aan de volgende kleuren te voldoen:~~
~~• appartementen uitvalscherm: doekkleur nr. 34924 (oranje) 1340XL~~
~~• penthouses frame blank geanodiseerd of wit nr. RAL 9010~~
~~rolluiken kleur ivoorwit. RAL 1015~~
~~• screens dienen voorzien te zijn van een geleiderail zodat ze niet kapot kunnen waaien. Kleur: beige~~
- c. Wasgoed in de gemeenschappelijke ruimten te drogen.
- d. De daken te betreden, tenzij van een verbod om deze te betreden moet worden afgeweken voor het verrichten van reparaties of inspectie aan of op de daken en de goten. Hiervoor dient toestemming aan het bestuur te worden gevraagd.
- e. Schotelantennes of andere installaties (bijv. verwarmingselementen) aan de gevel of in/op de balkons te bevestigen.
- f. De valbeveiliging voor de ramen te verwijderen
- g. Alle, met toestemming aangebrachte, zaken zijn/blijven voor rekening en risico van de betrokkene.

De vereniging sluit een collectieve *opstalverzekering* af voor het gebouw (brand, storm, waterschade, explosie, vliegtuigschade), inclusief een glasverzekering voor alle glaswanden aan buitenzijde van het gebouw, alsmede in en rond de gemeenschappelijke ruimten.

Onderhoud

Artikel 9

- a. De eigenaars zijn jegens elkaar verplicht de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
- b. Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de andere eigenaars 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). Dit om na te kunnen gaan of de betreffende wijziging het aanpassen van de opstalverzekering noodzakelijk maakt.

Privé-gedeelte

Artikel 10

- a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Dit geldt voor gebouw en tuin.
- b. Voor het plaatsen van zware zaken op de dakterrassen dient de aanvraag met een rapport van een erkend ingenieursbureau te worden ondersteund. Uit dit rapport moet blijken dat de veiligheidsnormen voor dakbelasting niet worden overschreden. De sterkteberekening dient vooraf te worden voorgelegd aan het bestuur.
- c. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij 50 centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw: artikel 22 lid 3, 4 en 5.
- d. Bloembakken mogen aan de binnenzijde van de balkonhekken worden gehangen, niet aan de buitenzijde.
- e. Erfafscheidingen grenzend aan het binnenterrein / parkeerplaatsen en het toegangspad naar de bergingen mogen alleen uit **levend groen** bestaan (geen schuttingen en/of muren). Vanaf de gevel langs het toegangspad mag wel een schutting van maximaal 3,00 meter lang en maximaal 1,80 meter hoog worden geplaatst. Bestaande erfafscheidingen die niet aan deze criteria voldoen kunnen bij de eerstvolgende verhuizing worden verwijderd.

Hinderlijke geluiden

Artikel 11

- a. De vloerbedekking van privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om harde vloerbedekking (laminaat, parket, plavuizen, stenen vloer, linoleum etc.) aan te brengen.

- b. Uitzondering op het bepaalde in a. vormen de sanitaire ruimtes, waar wel tegelvloeren mogen worden gelegd.
- c. Onder de volgende voorwaarden is het leggen van parket/laminaat in de overige ruimtes toegestaan:
 - 1. de vloer moet zwevend worden gelegd, d.w.z. vrij van de wanden en voorzien van een isolerende onderlaag,
 - 2. Het leggen dient te geschieden met de garantie dat de isolatie van contactgeluid van de vloerbedekking een waarde bereikt van 10 decibel of meer. Daarmee wordt bedoeld dat de isolatie zorgt voor een verbetering van 10 decibel of meer ten opzichte van de bestaande situatie.
 - 3. De bewoner blijft ervoor verantwoordelijk dat aan de vereiste isolatiewaarden wordt voldaan; tevens dient de bewoner het garantiecertificaat te kunnen overleggen aan het bestuur.
- d. Mocht de VvE klachten over geluidshinder ten gevolge 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 klager(s). De kosten van de meting komen voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij.
- e. In die appartementen waar ten tijde van het vaststellen van het huishoudelijk reglement (algemene ledenvergadering de dato 19 mei 2016) harde vloerbedekkingen zijn aangebracht, zullen deze worden gedoogd. Bij klachten (schriftelijk bekend gesteld bij het bestuur) zal in overleg met het bestuur zorg worden gedragen voor een passende oplossing.
- f. Indien reeds aangebrachte harde vloerbedekkingen niet voldoen aan eerdergenoemde normen/of er sprake is van klachten (schriftelijk bekend gesteld bij het bestuur) over de harde vloerbedekkingen, dienen deze bij een eventuele verhuizing te worden verwijderd, of te worden aangepast aan de genoemde voorwaarden.
- g. 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 en 07.00 uur.
- h. Geluidshinder ten gevolge van verbouwing of andere werkzaamheden binnen een privé gedeelte dient te worden beperkt tot normale werktijden tussen 08.00 uur en 18.00 uur, en niet op zon- en feestdagen.

Huisdieren

Artikel 12

- a. Hoewel het is toegestaan in de privé-gedeelten huisdieren te houden, dienen deze geen last of ongerief te veroorzaken. Een eventueel plaatsgehad hebbende bevuiling binnen ons complex of in de onmiddellijke omgeving dient door de eigenaar van het dier onmiddellijk te worden opgeruimd.
- b. Honden, katten, of andere huisdieren mogen uitsluitend aangelijnd en onder begeleiding zich in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- c. Huisdieren die door geluid en/of gedrag hinder veroorzaken voor medebewoners van het gebouw, moeten, nadat een schriftelijke waarschuwing door het bestuur geen resultaat heeft opgeleverd, binnen een maand na een desbetreffend besluit van de ALV verwijderd zijn.
- d. Vorengenoemde lid a t/m c zijn ook van toepassing op huisdieren die tijdelijk aanwezig zijn in verband met logies.

Huisvuil

Artikel 13

- a. Het huisvuil kan iedere dag in gesloten zakken worden gedeponereerd in de ondergrondse vuilcontainers op het binnenterrein.
- b. De ondergrondse containers zijn uitsluitend bedoeld voor huisvuil.
- c. Het is niet toegestaan afval naast de container te plaatsen, voor grofvuil dient men zelf contact op te nemen met de milieudienst Groningen, telefoon (050)367 1000.
- d. Het is verboden om afval of etensresten via balkons of ramen naar buiten te gooien; het voeren van vogels dient achterwege te blijven.

Buitendeuren en gemeenschappelijke ruimten

Artikel 14

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

- a. De paden naar de hoofdingang dienen vrij te blijven van obstakels zoals fietsen, kinder- en wandelwagens, autopeds, driewielers, kruitwagens, zakken, dozen etcetera, tenzij dwingende redenen dit voor zeer korte tijd noodzakelijk maken.
- b. De gemeenschappelijke portieken en trappenhuizen doen in voorkomende gevallen dienst als vluchtwegen. Er mogen geen obstakels worden geplaatst.
- c. Stalling van scootmobielen dient in de woning of in de berging te geschieden. Het opladen van scootmobielen in portieken of trappenhuizen is verboden wegens het gevaar op brand of rookvorming.

Alle gemeenschappelijke binnendeuren dienen te allen tijde te worden gesloten in verband met de brandvoorschriften.

Garages en parkeren

Artikel 15

- a. Het is eigenaars/huurders niet toegestaan om de woningen, bergingen, of garages op enigerlei wijze bedrijfsmatig te exploiteren of gevaarlijke stoffen op te slaan. Voorts zal het eigenaars/huurders niet zijn toegestaan om derden toestemming te verlenen, al dan niet tegen vergoeding, om in een woning, berging of garage activiteiten te ontplooiën van welke bedrijfsmatige aard dan ook.
- b. Parkeren op het tot de gemeenschappelijke zaken van de eigenaars behorende binnenterrein, is uitsluitend toegestaan op de met klinkers aangegeven parkeervakken.
- c. Op het binnenterrein is het niet toegestaan: campers, caravans, vouwwagens, aanhangwagens, e.d., anderszins dan motorvoertuigen op 4 wielen, langer dan 3x24 uur op een parkeerplaats te stallen. Hierbij mogen de andere gebruikers niet worden gehinderd.
- d. Motoren dienen op de daartoe bestemde plaats op het middenpad bij de beugel te worden geparkeerd.

- e. Door het bestuur kunnen bij overtredingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 t/m 4 de volgende maatregelen worden genomen:
1. (schriftelijke) Waarschuwing
 2. Toepassen van de wegsleepregeling. De daaraan verbonden kosten zullen op de eigenaar van het voertuig worden verhaald.

Klachten/storingen

Artikel 16

Klachten/storingen dienen te worden gemeld bij het bestuur, de beheerder, of bij de onderhoudsfirma. Op de mededelingborden in de hal staan namen en telefoonnummers vermeld.

Boeteregeling

Artikel 17

1. Bij overtreding van één der bepalingen van het Modelreglement 1992 (MR), of dit Huishoudelijk Reglement (HR) door een eigenaar of gebruiker kan de betrokkene een boete worden opgelegd op grond van artikel 29 lid 2 van het MR. De overtredingen en de daarbij op te leggen boetes staan vermeld onder lid 5 van dit artikel.
2. Een opgelegde boete laat onverlet dat de eigenaar of gebruiker de overtreding dient te beëindigen en de oorspronkelijke situatie, indien van toepassing, dient te herstellen.
3. Indien de eigenaar of gebruiker ook na een beboeting volgens lid 4 van dit artikel volhardt in een overtreding kan de Algemene Ledenvergadering (ALV) besluiten tot in werking stellen van artikel 27 van het MR ("ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte").
4. Bij het opleggen van een boete is de volgende procedure van toepassing:
 - het bestuur doet de betrokkene een schriftelijke waarschuwing toekomen, waarin de overtreding en de op te leggen boete worden beschreven, alsmede een termijn waarbinnen de overtreding moet zijn beëindigd.
 - Bij volharding van de overtreding na de opgegeven termijn legt het bestuur schriftelijk de aangekondigde boete op ter grootte van 50% van het in lid 5 van dit artikel vermelde bedrag.
 - De eigenaar/gebruiker kan in beroep gaan bij de ALV. In dat geval wordt de betaling van de boete opgeschort tot de eerstvolgende ALV.
 - Indien de eigenaar/gebruiker in beroep gaat bij de ALV of de door het bestuur opgelegde boete niet binnen 1 maand na oplegging heeft voldaan, of volhardt in de overtreding volgt afhandeling door de ALV.
 - In de ALV wordt de eigenaar/gebruiker in staat gesteld om de omstandigheden toe te lichten.
 - De ALV beslist hierna met gewone meerderheid van stemmen of al dan niet een boete wordt opgelegd. Een quorum is hierbij niet nodig.
 - Indien de ALV besluit tot oplegging van een boete wordt vervolgens gestemd of de hoogte 100% van het maximum zal bedragen. Indien hier geen meerderheid voor is, wordt er gestemd over een hoogte van 50%. Indien ook hier geen meerderheid voor is, zal de boete 10% van het maximum bedragen.
 - Het bestuur voert de beslissing uit.

5. De overtredingen en de daarbij maximaal behorende boetes zijn:
- € 100,00 ingeval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR.
 - € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR.
 - € 50,00 ingeval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR.
 - € 250,00 ingeval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex om als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR.
 - € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR.
 - €1000,00 voor het zonder toestemming van de ALV aanbrengen van wijzigingen of andere uitingen aan de buitenzijde van het gebouw, zoals bedoeld in de artikelen 7. en 8. van het Huishoudelijk Reglement d.d. 14 december 2017.
 - € 2.500,00 ingeval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR en artikel 6.2 van het HR.
 - € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR of artikel 11 van het HR.
 - € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte in het geval van (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke delen en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR.
 - € 1.000,00 in geval van weigering tot het tonen van hetzij een ondertekende gebruikersverklaring als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR, dan wel het huurcontract dat voldoet aan de splitsingsakte, bijzondere bepalingen nr. b6
 - € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de ALV, zulks ter beoordeling van de ALV, na waarschuwing van de voorzitter van de vergadering

Slotbepalingen

Artikel 18

Dit Huishoudelijk Reglement kan worden gewijzigd, aangevuld of buiten werking worden gesteld door een besluit van de ALV met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin minstens 2/3 van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Een en ander in overeenstemming met de inhoud van artikel 44 lid 2 van het modelreglement.

Artikel 19

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, de akte van splitsing, het modelreglement, of de wet niet voorziet, beslist de ALV.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars d.d. 14 december 2017 te Groningen

P. Kroeze, Voorzitter van het bestuur

Gewijzigd artikel 8b - ALV 03-11-2022;

Zonwering dient te voldoen aan onderstaande criteria
Appartementen;

- Screens

Omlijsting - technisch zilver RAL 7035
Doek - antraciet grijs (kleur 71-0101 - Verano)

- Uitvalscherf (buitenzijde gebouw)

Frame blank geanodiseerd of wit RAL 9010
Doek - Oranje (Orchestra nummer 0018)

Penthouses

- Screens

Antraciet grijs (kleur 71.0101 Verano of Copaco 0102)
Screens dienen te zijn voorzien van een geleiderail zodat ze niet kunnen waaien. Kleur wit RAL 9010