

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VvE Flat van Brakelplein

Artikel 1

De Vereniging draagt de naam: Vereniging van Eigenaren van het gebouw gelegen aan de Kortenaerstraat 8, 10, 12, aan het Van Brakelplein 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, en aan de Jan van Galenstraat 7, 9 en 11 te Groningen.

De Vereniging wordt in dit Reglement verder aangeduid met VvE.

Artikel 2

De Vereniging heeft ten doel het voeren van het beheer over en de administratie van het gebouw.

Artikel 3

De vergadering benoemt uit haar leden: een voorzitter, een tweede voorzitter, een administrateur, een plaatsvervangend administrateur en een secretaresse. Tevens wordt een Technische Commissie gekozen bestaande uit minimaal twee personen. Het Bestuur en de Technische Commissie hebben het dagelijks beheer over het gebouw.

Artikel 4

Elk jaar treden twee bestuursleden en een technisch commissielid af volgens rooster, op te maken door het bestuur. Zij zijn terstond herkiesbaar.

Artikel 5

De administrateur geeft de plaatsvervangend administrateur inzicht in de administratie en houdt hem op de hoogte van de lopende zaken, zodat bij ontstentenis van de eerste, de plaatsvervanger de administratie kan overnemen en de lopende zaken afhandelen.

Artikel 6

De vergadering wijst uit haar midden twee leden aan, die de Kascommissie zullen vormen. Deze Kascommissie controleert de administratie en het beheer in zijn volle omvang.

Artikel 7

In de jaarvergadering biedt de administrateur het exploitatieoverzicht van het afgelopen jaar ter goedkeuring aan. De Kascommissie brengt verslag uit betreffende haar bevindingen.

Artikel 8

De vergadering wijst daarna een nieuwe Kascommissie voor het aangevangen boekjaar aan, zo mogelijk bestaande uit het laatst benoemde lid van de reeds bestaande commissie en een ander lid.

Artikel 9

De administrateur biedt de vergadering daarna de begroting voor het nieuwe boekjaar aan.

Artikel 10

Jaarlijks wordt een door de Jaarvergadering vastgesteld bedrag in het reservefonds gestort en wel steeds per 1 maart voor het lopende jaar. Afhankelijk van de financiële jaargegevens en de verwachtingen voor het lopende jaar, besluit de Jaarvergadering over de grootte van de (eventuele) restitutie met betrekking tot het voorafgaande jaar uit bovenbedoeld fonds aan de leden.

Artikel 11

De vergadering stelt de hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage vast. Dit bedrag dient via een automatische incasso (via de VvE) op de eerste van de maand overgemaakt te zijn op gironummer NL28.INGB.0001.8828.68 ten name van VvE Flat Van Brakelplein, onder vermelding van uw naam, adres en maand waarop de bijdrage betrekking heeft. Bij uitblijvende betaling zal rente in rekening gebracht worden gelijk aan 1,5% rente per achterstallige maand en 15 euro aan administratiekosten. Indien noodzakelijk zal een incassobureau ingeschakeld worden, met alle kosten daaruit voortvloeiend voor rekening van de eigenaar.

Artikel 12

De kas van de vereniging wordt gevormd door bovengenoemde bijdragen. Uit de kas worden de kosten van de gezamenlijke lasten bestreden.

Deze omvatten:

1. Opstalverzekering van het gebouw;
2. Glasverzekering van het gebouw;
3. Aansprakelijkheidsverzekering;
4. Rechtsbijstandsverzekering;
5. Bestuursaansprakelijkheidsverzekering;
6. Onderhoud van de daken (uitgezonderd dakramen)
7. Onderhoud schoorstenen, op zowel het platte als het schuine dak, buiten het dakschild;
8. Onderhoud van de dakgoten en hemelwaterafvoeren;
9. Onderhoud balkons;
10. Buitenschilderwerk;
11. Onderhoud van de buitenmuren;
12. Administratiekosten;
13. Begane grond vloeren (zwam- en houtrot).

Artikel 13

Alle klachten aangaande het onderhoud vermeld in artikel 12 van dit Huishoudelijk Reglement dienen schriftelijk te worden ingediend via bij de Technische Commissie via vve.vanbrakelplein@gmail.com. Zij beoordeelt ieder geval afzonderlijk en geeft bij akkoordbevinding opdracht tot herstel.

Artikel 14

Alle overige onderhoudskosten zijn voor rekening van de eigenaar.

Artikel 15

Het onderhoud en herstel van riolen, afvoerbuizen, buizen, leidingen en dergelijke is voor rekening van de eigena(a)r(en), die op de betreffende riolen, afvoerbuizen, buizen, leidingen en dergelijke is/zijn aangesloten. In afwijking van artikel 15-A van het Reglement behorende bij de Splitsingsakte is het onderhoud van tuinhekjes, kolenbakken, tegels en afrasteringen voor rekening van de eigenaren.

Artikel 16

De brandgang is verboden voor onbevoegden.

Artikel 17

Het betreden van de daken is zonder toestemming van het bestuur of de Technische Commissie verboden. De kosten van schade

toegebracht aan de daken veroorzaakt door personen, die werkzaamheden of anderszins hebben verricht, komen voor rekening van de eigenaar.

Artikel 18

De eigenaar of gebruiker dient de verplichtingen vermeld in artikel 5 van het Reglement behorende bij de Splitsingsakte na te komen, tenzij het bestuur anders beslist. Voor werkzaamheden en dergelijke op of via de daken in opdracht van het bestuur hoeft geen toestemming van de eigenaar dan wel bewoner te worden gevraagd.

Artikel 19

Het is niet toegestaan antennes of andere voorwerpen zonder toestemming van het bestuur op het dak te plaatsen. Schade hierdoor toegebracht aan het dak zal op de desbetreffende eigenaar verhaald worden.

Artikel 20

Lid 1: Het houden van duiven, konijnen, pluimvee of ander kleinvee in en buiten de woning is verboden.

lid 2: Bewoners in het bezit van huisdieren dienen eventuele overlast van deze huisdieren zoveel mogelijk te beperken. Te denken valt aan geluidsoverlast, poep op de stoep, etc.

lid 3: Bewoners in het bezit van huisdieren die buiten hun behoefte doen, worden verzocht de huisdieren op de daarvoor bestemde en/of geschikte terreinen uit te laten.

Lid 4: Het is verboden illegale huisdieren te houden, alsmede tropische reptielen en insecten die mogelijk een gevaar of overlast kunnen veroorzaken voor omwonenden.

Artikel 21

Lid 1: Het wonen op kale houten vloeren is niet toegestaan.

Lid 2: Iedere eigenaar/bewoner dient zorg te dragen voor de rust in het gebouw. De bewoner die in zijn privégedeelte parket-, steen- of andere vloerbedekking heeft of laat aanbrengen dient zodanige maatregelen te (doen) nemen dat andere bewoners hiervan geen geluidhinder ondervinden, naar alle redelijkheid en billijkheid.

Lid 3: Het is niet toegestaan om muziek of andere geluiden te maken, op zodoende wijze dat dit hinderlijk is voor de andere bewoners en omwonenden. Bij een incidentele gelegenheid waarbij de kans bestaat op hinder door geluid wordt de organiserende bewoner verzocht zijn omringende burens hiervan op de hoogte te stellen en alle naar redelijkheid te nemen voorzorgsmaatregelen te treffen om de overlast te voorkomen en te verhelpen.

Lid 4: Mocht het voorkomen dat een bewoner overlast verneemt, dan wordt hij verzocht dit met de veroorzakende bewoner te overleggen en te trachten tot een oplossing te komen. De veroorzaker dient vervolgens naar redelijkheid alles in het werk te stellen de overlast te verhelpen.

Lid 5: Daar waar sprake is van verhuur, zijn zowel de huurder als de eigenaar van het betreffende appartement verantwoordelijk de overlast voor omwonenden weg te nemen.

Artikel 22

Voor het plaatsen van naamborden en uithangborden dient toestemming van het bestuur te worden verkregen. Uitzonderingen hierop vormen naambordjes aangebracht op de buitendeur of huisnummerbordjes.

Artikel 23

Aan de bestuursleden en Technische Commissie als genoemd in artikel 3 van dit Huishoudelijk Reglement kan door de vergadering een jaarlijkse vergoeding voor hun werkzaamheden worden toegekend.

Artikel 24

Het bestuur kan op de Jaarvergadering machtiging ontvangen van de vergadering, tot het verlenen van toestemming tot het bewonen van een Flat, zoals vermeld in artikel 10 van het Reglement behorende bij de Splitsingsakte.

Artikel 25

Voor de verklaring van de begrippen echtpaar en daarmee gelijkgestelden, gezin en bejaarde wordt verwezen naar de vigerende normen van het Gemeentelijk Huisvestingsbureau te Groningen.

Artikel 26

In aansluiting op artikel 3 van het Huishoudelijk Reglement behorende bij de Splitsingsakte is verhuur of onderverhuur van de flat uitsluitend toegestaan met toestemming van het bestuur.

Artikel 27

Iedere eigenaar is gerechtigd zijn woning te verkopen zonder toestemming van de vergadering.

Hij is verplicht voor het tot stand komen van de verkoop, de aspirant-koper op de bepalingen van het Reglement behorende bij de Splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement te wijzen. Verder dient bij het passeren van de voorlopige koopakte, het bestuur op de hoogte te worden gesteld van de naam en het adres van de nieuwe eigenaar bijvoorbeeld via de notaris (de notaris is bevoegd deze informatie te verstrekken). Bij het niet nakomen van het bepaalde in dit artikel is de oorspronkelijke eigenaar aansprakelijk voor alle kosten voor de vereniging hieruit voortvloeiend. Bovendien zal uit het fonds vermeld in artikel 10 van het Huishoudelijk Reglement een bedrag van minimaal 90% van 1/58 deel worden ingehouden van de eigenaar/verkoper.

Artikel 28

In afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2 en artikel 26 lid 2 van het Reglement behorende bij de Splitsingsakte zal een tweede Algemene Ledenvergadering niet later dan zes weken na de eerste Algemene Ledenvergadering gehouden worden.

Artikel 29

In aanvulling op artikel 4 lid 2 van de Akte van Splitsing wordt nadrukkelijk gesteld dat het wijzigen van de samenstelling van het dakvlak, gelegen aan de straatzijde van de Kortenaerstraat, Van Brakelplein en Jan van Galenstraat, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van dakramen casu quo dakkapellen, van het gebouw, als gespecificeerd in de Akte van Splitsing, niet is toegestaan dan na toestemming van 2/3 van het aantal eigenaren vertegenwoordigd op een Algemene Ledenvergadering, zoals uitgeschreven door het bestuur van de vereniging.

Artikel 30

Indien een eigenaar wijzigingen aan het pand wil aanbrengen die architectonische gevolgen hebben als bedoeld in artikel 26, 1 a, b en daar (direct of indirect) de toestemming van de

Algemene Ledenvergadering voor heeft, is de eigenaar niettemin verantwoordelijk voor een correcte technische en architectonische uitvoering van de wijziging, zulks ter beoordeling van het bestuur. De kosten van controle op de technische en architectonische uitvoering (zowel voor- als achteraf) zijn voor rekening van de betreffende eigenaar. De kosten van onderhoud zijn vervolgens voor rekening van de VvE volgens de algemeen geldende afspraken van onderhoud die in de Algemene ledenvergadering zijn gemaakt.

Artikel 31

Bij het bestuur kunnen de stukken betreffende de VvE opgevraagd worden. Hiervoor wordt een bijdrage van € 25,00 in rekening gebracht.

Artikel 32

In alle gevallen, waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, wordt verwezen naar de Splitsingsakte met het bijbehorende Reglement opgemaakt bij de verkoop van de huizen op 28 februari en 3 maart 1969 door notaris H. van Steeg te Amsterdam.

Aldus opgemaakt en goedgekeurd door de ledenvergadering van 3 maart 1969 te Groningen,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 19 februari 1970,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 22 februari 1971,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 20 februari 1974,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 26 februari 1975,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 25 februari 1976,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 3 november 1976,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 7 maart 1979,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 27 februari 1980,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 27 maart 1991,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 9 februari 1993,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 19 februari 1998,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 22 februari 2010,
Gewijzigd en goedgekeurd door de ledenvergadering van 26 maart 2015.