



HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE Parkrand Estate

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.

Gebruiksvoorschriften

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is verboden daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiels, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.
3. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is.
4. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen (indien aanwezig). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
5. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden op de door het bestuur te bepalen wijze. Grofvuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot van de Gemeente Groningen. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
6. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting (anders dan de lichtpunten vanuit de bouw), banieren, vlaggen reclame- aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan.
7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.



8. De Appartementsrechten met indices 28 en 29 mogen gebruikmaken van de 10 niet toegewezen Gemeenschappelijke Parkeerplaatsen Bewoners (P02, P03, P17, P35-P41). De onderhoudskosten van de privé parkeerplekken (P29-P32) worden meegenomen in het Reservefonds. De Appartementsrechten met indices 28 en 29 zullen hiervoor overeenkomstig artikel 10.1 en 10.2 van de Akte van Splitsing bijdragen aan de onderhoudskosten en de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds. Bovengenoemde verplichtingen en rechten van de eigenaar gaan bij vervreemding van het appartementsrecht, van rechtswege over op de nieuwe eigenaar. Reserveringen ten behoeve van het Reservefonds kunnen bij vervreemding van het appartementsrecht niet worden teruggevorderd.

Artikel 3. Veiligheid

1. Iedere eigenaar is gehouden ramen en deuren steeds afgesloten te doen zijn en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

Artikel 4. Lift

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.
2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.

Artikel 5. Privé gedeelten

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren ingebruikgeving van een privé-gedeelte.
2. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
4. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
5. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
6. Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten, met uitzondering van privé-(dak)terras indien zulks geen gevaar of onredelijke hinder veroorzaakt. In de privé gedeeltes en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.



7. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken. Het is niet toegestaan campers, caravans, travel sleepers, aanhangwagens en dergelijke op een parkeerplaats te stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 96 uur.
8. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen.
9. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. **Huisdieren dienen daardoor overal in de gemeenschappelijke ruimte aangelijnd te zijn.** Het hebben of houden van duiven, bijen of kippen is niet toegestaan.
10. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking. De eigenaar kan gedurende vier weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nader voorwaarden te verbinden.

Artikel 6. Geluidhinder

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

Artikel 7. Vloeren

1. **Alle vloeren van de ruimtes in de woning, met uitzondering van de meterkast en badkamer, zijn voorzien van een zogenaamde "zwevende" dekvloer. Doordat onder de dekvloer een isolatielaag is aangebracht wordt met deze constructie de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) al verbeterd met meer dan 10 dB(A) zoals vereist in Artikel 28.1 van de splitsingsakte.**
2. Als een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm.
6. Als uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Als het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.



Artikel 8. Datacommunicatie

1. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaars.
2. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek in te laten stellen door een deskundige.
3. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

Artikel 9. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 van dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. De vergadering stelt het bedrag der boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van dit reglement.
3. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete tot het maximum van het krachtens het vorige lid door de vergadering bepaalde boetebedrag.
4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

Beheer en administratie

Artikel 10. Algemene ledenvergadering

1. Vergaderingen zullen niet voor 10:00 en na 21:00 aanvangen zullen plaatsvinden op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.
3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatieapparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht.
4. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 - Schriftelijk met stembiljetten op naam;
 - Per handopsteking;
 - Op afroep;
5. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd en voorzien zijn van een kopie van een geldig legitimatiebewijs van het lid van de vve dat de volmacht vertrekt heeft. indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het handelsregister dan niet ouder is dan 6 maanden en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon.
6. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.



Artikel 11. Kascommissie

1. De vergadering kan een kascommissie benoemen bestaande uit tenminste twee personen die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE zijn belast.
2. De vergadering benoemt elk jaar uit haar midden de kascommissie en een reservelid. Elk jaar treedt één (1) lid van de kascommissie af en wordt het reservelid benoemd tot lid van de kascommissie. Het is geen probleem om elk jaar dezelfde leden te benoemen.
3. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.
4. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de VvE en beoordeelt jaarlijks de conceptbegroting en exploitatierekening van de VvE en stemt vragen en /of onduidelijkheden af met de penningmeester. Voordat de vergadering daarover stemt brengt de kascommissie schriftelijk verslag omtrent haar bevindingen uit aan de vergadering.
5. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE op eerste verzoek ter beschikking te stellen.

Artikel 12. Betalingsverzuim

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuurde betreffende eigenaar schriftelijk aanmanen en alsnog een termijn verlenen van 8 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen. Het bestuur is alsdan gerechtigd een bedrag aan administratiekosten per verschuldigde (termijn-)betaling in rekening te brengen in aanvulling op het verschuldigde bedrag.
2. Indien de betreffende eigenaar na 20 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

Artikel 13. Privé Laadpunten op gemeenschappelijk gedeelte

1. Een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, na toestemming van het bestuur, voor eigen rekening en risico een laadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
2. Het betreffende laadpunt (paal of kolom) dient te worden aangebracht op een punt nabij de privé parkeerplaats.
3. Een eigenaar die voornemens is een laadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan voorafgaand een schriftelijk verzoek tot goedkeuring aan het bestuur onder overlegging van een werkplan en plattegrond van met daarop gearceerd het gedeelte waarop wijziging aan het gemeenschappelijk gedeelte zullen plaatsvinden.
4. Alvorens de eigenaar bevoegd is het laadpunt te installeren, dient het bestuur van de VvE voor de installatie toestemming te verlenen.
5. Een verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik van het laadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar.
6. Na schriftelijke goedkeuring van het bestuur dient het laadpunt te worden aangebracht door een ter zake van laadpunten erkende installateur op basis van het door het bestuur goedgekeurde werkplan.



7. De eigenaar die een laadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het laadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.
8. Het laadpunt dient zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het laadpunt gebruik maakt. Het laadpunt sluit aan op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening en dient daardoor een tussenmeter te plaatsen zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het laadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar.
9. Nadat het laadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het laadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
10. Het laadpunt dient bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars. Technische oplossingen ter voorkoming dat het laadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een laadpunt is of op enig moment wordt aangebracht.
11. Het laadpunt dient door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden.
12. De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een laadpunt komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het laadpunt is aangebracht.
13. Wanneer het laadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het laadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.
14. Alle verplichtingen van de eigenaar als gevolg van de realisatie van het laadpunt, gaan bij vervreemding van het appartementsrecht ten dienste waarvan het laadpunt staat, van rechtswege over op de nieuwe eigenaar.

Artikel 14. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur en is gepubliceerd op het portaal van de VvE beheerder

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars van

Bestuur

Voorzitter