

## Boumaboulevard 153 te Groningen

Vraagprijs : € 279.000,- k.k.



Een nieuw, modern en luxe hoekappartement met drie slaapkamers, een eigen parkeerplaats in de parkeergarage, een ruim balkon met middag- en avondzon én een prachtig uitzicht. Rustig wonen aan het water en toch dichtbij het bruizende centrum van Groningen. Iets voor u?

Heresingel 30 – Postbus 361 – 9700 AJ Groningen  
T: 050 – 318 03 09 – F: 050 – 318 93 27 – I: [www.svdg.nl](http://www.svdg.nl) – E: [info@svdg.nl](mailto:info@svdg.nl)  
ABN-AMRO 48.46.56.074 – KvK 02084739 – BTW NL8133.04.660.B01



De moderne en onder architectuur gebouwde woontoren 'De Stoker' staat met zijn voet in een zijtak van het Winschoterdiep en maakt deel uit van het nieuwe stadsdeel Europapark, die volop in ontwikkeling is (<http://europapark.groningen.nl/>). Het Europapark ligt op een steenworp afstand van de binnenstad en is perfect bereikbaar. De supermarkt voor de dagelijkse behoeften, sportfaciliteiten, bioscoop en restaurants vindt u direct om de hoek. Kortom alle ingrediënten voor een prettige woonomgeving zijn aanwezig.

De entree van woontoren 'De Stoker' is afgesloten en voorzien van een videofoon en er zijn twee liften beschikbaar.

Indeling apartment:

Ruime L-vormige hal, een mede door de hoekligging, lichte woonkamer met een semi openkeuken en twee schuifpuien naar het balkon op het zuid/westen. De oppervlakte van de woonkamer en keuken bedraagt samen ca. 41 m<sup>2</sup>. De keuken is luxe, in L-opstelling geplaatst, en voorzien van een composiet aanrechtblad en alle moderne inbouwapparatuur. Via de hal zijn er drie ruime slaapkamers beschikbaar van ca. 10.5 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 16 m<sup>2</sup>. Er is een strakke design badkamer van ca. 7 m<sup>2</sup> met een ligbad, een douchehoek en een wastafel. Tevens is er een separaat hangend toilet met fontein, met dezelfde uitstraling als de badkamer. Ook heeft het appartement de beschikking over een in pandige berging met wasmachineruimte.

### Bijzonderheden:

Het appartement is voorzien van een grindvloer met vloerverwarming en vloerkoeling. Het complex is voorzien van een centrale energievoorziening op basis van een bronsysteem voor warmte- en koudeopslag in combinatie met een warmtepomp. Op duurzame wijze kan worden voorzien in verwarming, koeling en warm tapwater.

Bij het appartement behoort een eigen fietsenberging en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage (beide zijn met de liften bereikbaar).

Er is een actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 125,- voor de woning en € 26,- voor de parkeerplaats.

Indien eigendomsoverdracht meer dan 6 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

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















LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel:

Boumaboulevard 153, 9723 ZS Groningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>plissé gordijnen</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>siergrind</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
CV met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel-/vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inductiekookplaat, afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- Halogeenspots bovenkastje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toiletaccessoires</b>				
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- handdoekhaakje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
- spiegel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
<b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Opmerkingen

Voor akkoord,

De opdrachtgever,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Plaats en datum:

Plaats en datum:

# Informatielijst Verkoop woning

**Object: Boumaboulevard 153, 9723 ZS Groningen**

Op grond van de bepalingen van het Nieuw Burgerlijk Wetboek heeft u als verkoper een informatieplicht aan de (aspirant-)koper. Het is daarom van belang dat onderstaande lijst, voor zover van toepassing op uw woning, zo nauwkeurig mogelijk wordt beantwoordt door u (indien u meer ruimte voor het invullen nodig heeft, kan dit op de achterzijde, graag nummer van de vraag vermelden).

Nr		ja	nee	n.b.	n.v.t.
1.	Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bij u bekend? <i>(Zowel grote als kleine zaken; bijv. boktor, houtworm, lekkage, houtrot, riolering, regenwaterafvoer, buitenputjes etc.)</i> Zo ja, toelichting:				X
2.	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen <i>(bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.?)</i> Zo ja, toelichting:				X
3.	Zijn er problemen met de vloeren? Zo ja, toelichting:				X
4.	Heeft u een zwamonderzoek laten uitvoeren? Zo ja, is er nog garantie van toepassing?				X
5.	Is er sprake van een kwaaitaal- of mantavloer?				X
6.	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?				X
7.	Is de kruipruimte droog?				X
8.	Is de kelder vochtig of is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?				X
9.	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid?				X
10.	Zijn er problemen met de wanden? Zo ja, toelichting:				X
11.	Zijn er problemen met de fundering? Zo ja, toelichting:				X
12.	Zijn er problemen met de daken? Zo ja, toelichting:				X
13.	Is er sprake van platte daken (ook van uitbouwen, garages, bergingen etc.) Zo ja, hoe oud is het dak? <b>2009</b>	X			
14.	Hoe is uw pand geïsoleerd? <b>volledig</b> Dak: Muur: Vloer: Glas: Overig:	X X X X			
15.	Is er een EPA-certificaat aanwezig? Zo nee, dan wordt het volgende artikel opgenomen in de koopakte. Koper en verkoper zijn overeengekomen dat er geen energielabel geleverd zal worden bij deze verkoop.				
16.	In welk jaar zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd? Is dit gedaan door een erkend schildersbedrijf?				X

Nr		ja	nee	n.b.	n.v.t.
17.	Is er bij dubbel glas sprake van lekke ruiten? Zo ja, toelichting:		X		
18.	Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	X			
19.	Is er een CV-installatie aanwezig? Zo ja, wat is het bouwjaar van deze installatie?		X		
20.	Heeft u een onderhouds-/service-abonnement voor de CV-ketel en/of geiser? Zo ja, bij welk bedrijf?  In welk jaar is voor het laatst onderhoud gepleegd?				X
21.	Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?				X
22.	Functioneert de warmwatervoorziening naar behoren?	X			
23.	Zijn er problemen met radiatoren en/of (water)leidingen (bijv. niet warm worden, lekkage, bevriezing) Zo ja, toelichting:				X
24.	Zijn er loden waterleidingen aanwezig?		X		
25.	Voldoet het pand aan de eisen van nutsbedrijven en brandweer?	X			
26.	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?				X
27.	Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, in welk jaar?				X
28.	Is er canvasbedrading aanwezig?		X		
29.	Zijn u gebreken bekend aan technische installaties? (bijv. aan bedrading, leidingen voor gas/water, (keuken)apparatuur, deurbel, intercom, ventilatiesysteem, thermostaat) Zo ja, welke?		X		
30.	Zijn u gebreken bekend aan de afvoeren of hebben zich in het verleden verstoppingen voorgedaan? (bijv. keuken, bijkeuken, toilet, badkamer) Zo ja, welke?		X		
31.	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd of gebreken hersteld? Zo ja, welke en door welk bedrijf?  Zit hier nog garantie op? Heeft u van deze reparatie(s) nog nota's?		X		
32.	Met welke reparaties/kosten zou koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden?				X
33.	Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed (bijv. GIW-garantie) of apparatuur die overdraagbaar zijn aan de koper? Zo ja, welke? <b>GIW. Siemens keukenapparatuur 5 jaar garantie</b>	X			
34.	Wilt u aangeven welke zaken er de afgelopen jaren aan/in de woning zijn verbouwd en wanneer? (bijv. dakkapel, plat dak, keuken, CV-ketel etc.)				X
35.	Is uw woning aangesloten op de riolering? <i>N.B. Per 1 januari 2005 moeten alle woningen (en andere gebouwen) in het buitengebied aangesloten</i>	X			

Nr		ja	nee	n.b.	n.v.t.
	<i>zijn op de gemeentelijke riolering. Is er geen riolering aanwezig, dan mag het afvalwater uitsluitend worden gezuiverd en geloosd door middel van een voorziening voor individuele behandeling van afvalwater (IBA) die door de overheid is goedgekeurd.</i>				
36.	Is het pand onbewoonbaar verklaard (geweest)?		X		
37.	Bewoont u het pand zelf? Zo nee, dan wordt het volgende artikel opgenomen in de koopakte. <i>Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit, dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen voor risico en rekening van koper komen.</i>	X			
38.	Is het pand ouder dan 50 jaar? Zo ja, dan wordt het volgende artikel opgenomen in de koopakte. <i>Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de woning tenminste 50 jaar oud is, hetgeen betekent, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallaties, de riolering, de eventuele aanwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkende vocht en de eventuele aanwezigheid van zwam e.d.</i>		X		
39.	Bent u bekend met eventuele grondvervuiling van uw perceel of de directe omgeving?		X		
40.	Zit er nog een olietank in de grond?		X		
41.	Zit er nog een septictank in de grond?		X		
42.	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in uw woning? (bijv. zeil, eterniet, golfplaten) Zo ja, waar?		X		
43.	Bent u bekend met puin en/of asbest in de grond?		X		
44.	Rusten er op uw onroerend goed erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve rechten of verplichtingen, mandeligheden, antispeculatiebedingen etc.? Zo ja, welke?		X		
45.	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	X			
46.	Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (bijv. regelingen of toezeggingen voor gebruik van schuur, garage, tuin) Zo ja, toelichting:		X		
47.	Heeft u gemeentegrond in gebruik?		X		
48.	Is er sprake van ruilverkaveling?		X		
49.	Van wie zijn de erfafscheidingen?				X
50.	Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? Zo ja, toelichting:		X		
51.	Zijn er, nadat u het huis in eigendom hebt verkregen, nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld ten aanzien van het pand? Zo ja, welke?		X		
52.	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunningen? Zo ja, wat?		X		
53.	Zijn er fiscale bijzonderheden (b.v. BTW/bouwgrond/baatbelasting)?		X		

Nr		ja	nee	n.b.	n.v.t.
	Zo ja, welke?				
54.	Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden? <i>(bijv. gemeente/ erfpachter/curator)</i>		X		
55.	Is uw huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja, - is er een huurcontract? - welk gedeelte is verhuurd?		X		
56.	Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?		X		
57.	Hoe gebruikt u het huis nu? <i>(bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)</i> <b>Woning</b>				
58.	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op uw perceel? Zo ja, welke?		X		
59.	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? <i>bijv. buren, geluidsoverlast, stankoverlast of juist positieve zaken?</i> Zo ja, welke?				
60.	Is uw woning gehorig?		X		
61.	Wat is de gezinssamenstelling van de bewoners van de naastgelegen panden? <i>(links en rechts met het gezicht naar de woning)</i> <u>Links</u> Aantal vrouwen: Aantal mannen: Aantal kinderen: Aantal huisdieren:   soort: <u>Rechts</u> Aantal vrouwen: Aantal mannen:   1 Aantal kinderen: Aantal huisdieren:   soort:				
62.	Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, die voor een koper wetenswaardig zijn? <i>bijv. bestemmingsplanwijzigingen, verandering van wegen etc.?</i> Zo ja, welke? <b>Park wordt aangelegd</b>				
63.	Is er sprake van (of voorbereiding tot) een aanwijzing in het kader van de Monumentenwet?		X		
64.	Bij appartementen: bent u als eigenaar lid van een Vereniging van Eigenaren? Zo ja, wat zijn de kosten (servicekosten, bijdrage VVE)? <b>€ 125,- per maand voor de woning</b> <b>€ 26,- per maand voor de parkeerplaats</b>	X			
65.	Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	X			
66.	Hoe is de financiële positie van de Vereniging? (Heeft u notulen/jaarverslagen?)	X			
67.	Heeft de Vereniging in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten? Zo ja, welke?		X		
68.	Zijn er toestellen die gehuurd, geleast of in bruikleen zijn? Zo ja, welke?		X		
69.	Als een meubelstuk jarenlang dicht tegen een muur heeft gestaan, komen er soms (door te weinig ventilatie) vlekken op de muur. Het is vervelend als dit vlak voor een overdracht wordt geconstateerd. Daarom: is er iets dergelijks bekend in uw huis?		X		

Nr		ja	nee	n.b.	n.v.t.
70.	Verdere informatie die voor een koper van belang kan zijn:				
71.	De koper is ook geïnteresseerd in de vaste lasten van uw woning, wilt u daarom onderstaande gegevens invullen?				
	Verbruik gas				
	Verbruik elektra				
	Dag-/nachtsmeter aanwezig?				
	Waterschapslasten				
	Rioolrecht				
	Onroerende zaakbelasting				
	Afvalstoffenheffing (meer personen) 3				
	WOZ-waarde				
	Overige lasten, te weten: .....□...				
72.	Is er sprake van erfpacht?				

**Verkoper verklaart deze informatielijst, voor zover hem bekend, volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.**

**Naam:**

**Adres:**

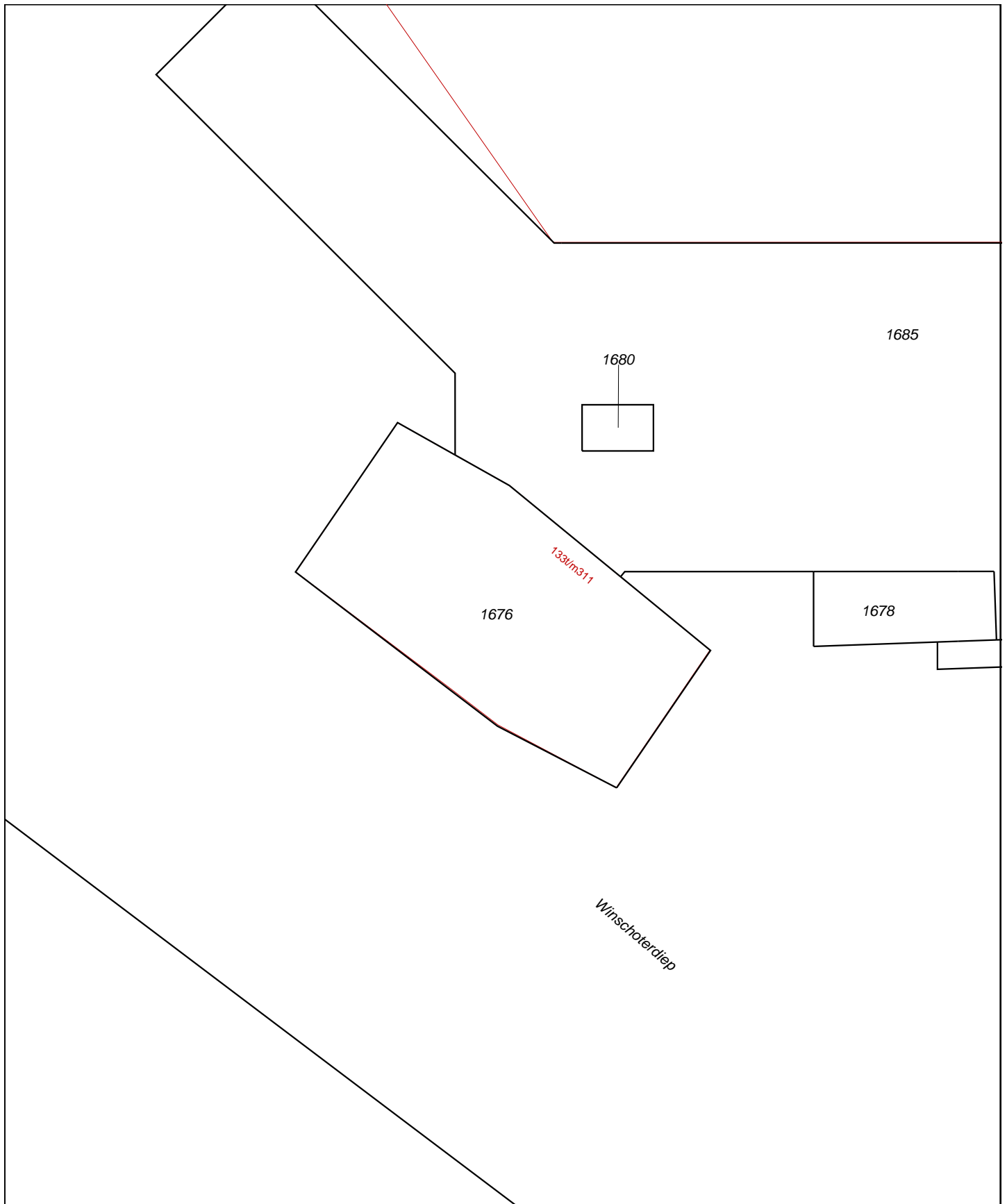
**Plaats:**

**Datum:**

Voor gezien:

Koper  
d.d.

Verkoper  
d.d.



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

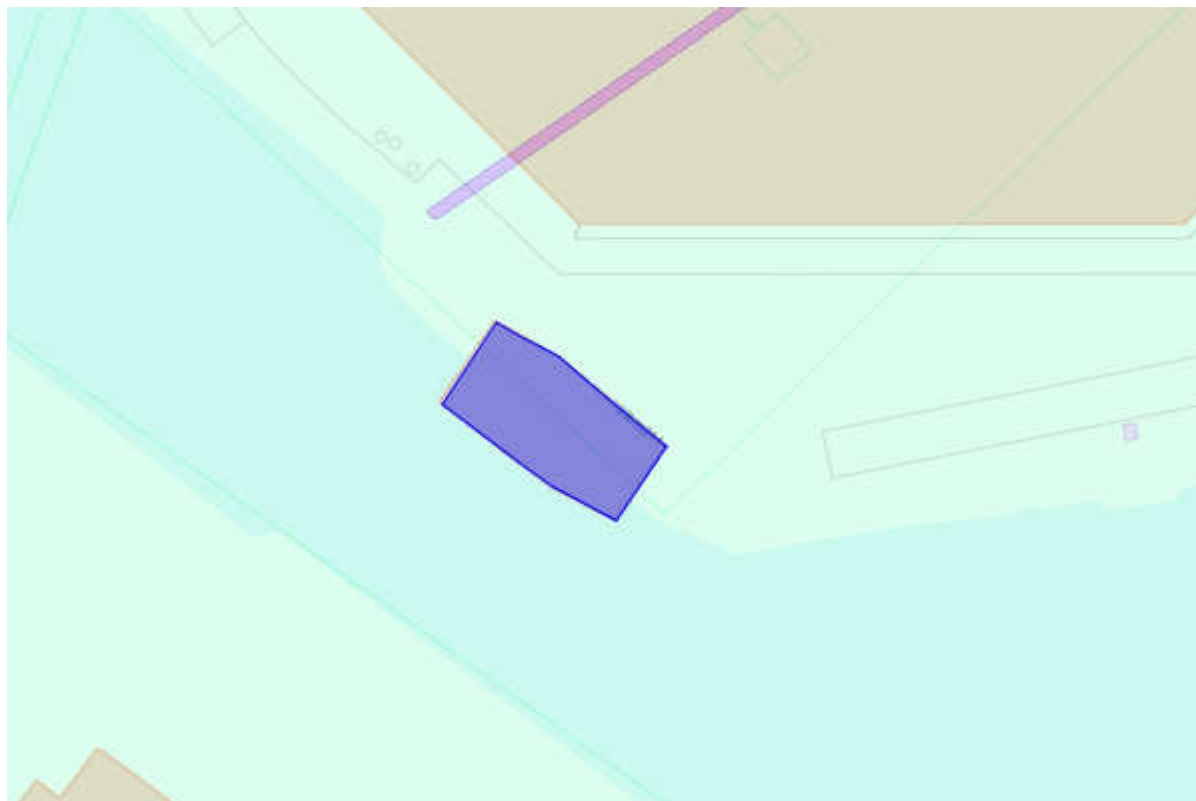
Schaal 1:500

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Voorlopige grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

GRONINGEN  
P  
1676



**Rapport voor: Boumaboulevard 153,9723ZS**

Legenda:

- Historisch verdachte locaties
- Onderzoeken bekend
- Dempingen / ophogingen
- Aandachtszone bodemkwaliteitskaart
- Langlopende grondwatersaneringen
- Tanks bij particulieren

**Algemeen**

Binnen de contouren van het hierboven vermelde adres is een automatische kaartselectie gemaakt. Hieronder zijn die onderdelen van de bodeminformatie vermeld die binnen deze selectie voorkomen. Indien binnen de selectie bodemonderzoeken bekend zijn bij de Milieudienst dan worden de daarbij behorende dossiernummers vermeld.

**Onderzoeken bekend**

Binnen de contouren van het pand zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De arcering geeft aan dat het betreffende onderzoeksrapport bij de Milieudienst bekend is. U kunt inzicht krijgen in het dossier. U ziet dan wat voor soort onderzoek er gedaan is. Bovendien ziet u of er nog vervolgacties nodig zijn of dat er gebruiksbeperkingen gelden.

De gevonden dossiernummers zijn:

- B1055, deel 10
- B1055
- B1055, deel 4
- B5037 / GR001400129
- B1328, deel 9
- B1328
- B1055, deel 34
- B1055, deel 34 / B5037
- B1055, deel 35

**Informatie en dossiers**

Voor inzage in dossiers over tanks, langlopende grondwatersaneringen en onderzoeken kunt u een afspraak maken met de Milieudienst. De kosten voor het inzien van dossiers bedragen € 7,50 per dossier. De kosten voor eventuele kopiën bedragen € 0,30 per stuk en voor kaarten / tekeningen € 4,00 per stuk. Betaling hiervoor bij voorkeur per pin of anders contant. Wij wijzen u erop dat de Milieudienst mogelijk niet over alle informatie beschikt. Zo kan er aanvullende informatie beschikbaar zijn bij andere archieven of bij de eigenaar van een perceel. Ook voor algemene informatie kunt u de Milieudienst bellen (tel. 050-367 1000).

---

De hierboven weergegeven informatie is verstrekt op basis van de bij de Milieudienst beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Groningen kan niet aansprakelijk worden gesteld voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige



informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

---

## BROCHURE BEWONERSINFORMATIE

### Duurzaam verwarmen en koelen



Inzet van fossiele brandstoffen leidt tot een verhoogde CO<sub>2</sub> concentratie in onze atmosfeer met onomkeerbare gevolgen voor ons milieu. Wereldwijd treden er klimaatveranderingen op en stijgt de zeespiegel. Daarom is duurzame energie niet meer weg te denken uit onze samenleving. Ontwikkelingmaatschappij G4 cv heeft voor de woontorens "Euroborg" te Groningen de ambitie de appartementen zo duurzaam mogelijk te realiseren. Deze ambitie wordt onder andere bereikt door de inzet van een elektrische warmtepomp, waarmee

direct een CO<sub>2</sub> reductie wordt gerealiseerd van circa 25%. Daarnaast wordt voor de energievoorziening groene stroom afgenomen, hiermee is de energievoorziening 100% duurzaam. Ontwikkelingmaatschappij G4 cv heeft BAM Duurzaam gekozen als partij om dit duurzame systeem te realiseren en te exploiteren.

### Comfortabel wonen in woontorens "Euroborg" te Groningen

Bij goed geïsoleerde woningen zoals in deze woontorens, vergt het binnenklimaat speciale aandacht. In de winter hebben deze goed geïsoleerde woningen weinig energie nodig om een aangename temperatuur te realiseren. Hierdoor is het mogelijk om gebruik te maken van energiezuinige lage temperatuurverwarming. In de zomer kan de temperatuur van een goed geïsoleerde woning onaangenaam hoog worden.

Om in de zomer de binnentemperatuur in te perken, is het warmtepompsysteem in staat om de gehele woning van duurzame koeling te voorzien. Hierdoor levert het toepassen van dit systeem, naast een grote CO<sub>2</sub> reductie, tevens een hoger comfort.

### De centrale energievoorziening

Door de woontorens te voorzien van een centrale energievoorziening op basis van een bronsysteem voor warmte- en koudeopslag in combinatie met een warmtepomp, kan op een duurzame wijze worden voorzien in verwarming, koeling en levering van warm tapwater. De warmtepomp waardeert laagwaardige warmte, bijvoorbeeld grondwater met een temperatuur circa 11°C, op naar een hoger bruikbaar niveau, bijvoorbeeld 40°C voor ruimteverwarming en tot 65°C voor het bereiden van warm tapwater. Hiervoor heeft de warmtepomp slechts een kleine hoeveelheid elektrische energie nodig. Het "rendement" is bij een warmtepomp altijd groter dan 100%. Voor ruimteverwarming kan dit zelfs oplopen naar 500%. Met 1 deel elektrische energie worden dan 5 delen warmte opgewekt.

De overige energie betreft de warmtepomp via het bronsysteem uit de bodem. Daarom wordt de warmtepomp aangesloten op een eigen energiebron die de warmte uit de bodem onttrekt. Dit bronsysteem bestaat uit 1 of meerdere bodembronnen die aangebracht zijn tot op een diepte van zo'n 100 meter. Hierbij wordt via het bronsysteem warmte onttrokken aan of opgeslagen in de bodem.

Doordat de warmtepomp continu warmte onttrekt aan de bodem koelt deze af. Om uitputting te voorkomen zal de onttrokken warmte deels weer moeten worden aangevuld, Het koelen van de woning met behulp van grondwater levert een belangrijke bijdrage aan het aanvullen van de bodem.

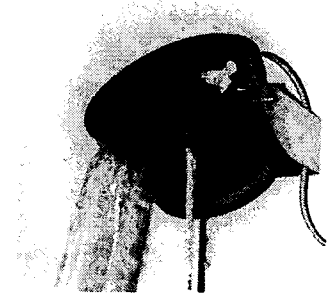
### **Vrijheid van interieurkeuze**

Het ontbreken van radiatoren voorkomt ontsiering van het interieur en levert de maximale leefruimte op en alle vrijheid bij het inrichten. Bijvoorbeeld gordijnen of lamellen tot op de grond.

### **Tapwatercomfort**

De hoeveelheid warm water op een bepaalde temperatuur bepaalt het tapwatercomfort in een woning.

Bij kranen en douches is het verbruik van belang. Hoe lager het verbruik, hoe langer er warm water beschikbaar is. Bij de keuze voor douches is het van belang om hier rekening mee te houden. Een waterbesparende douchekop is de beste keuze. Een douchekop met een verbruik hoger dan 12,5 liter/min wordt afgeraden in verband met de korte taptijd die dit met zich meebrengt. De energievoorziening is in staat om direct warm tapwater van 65 °C op de afleverset te leveren. Hierdoor kan een hoog comfort worden geleverd.



### **Tarieven**

Ten aanzien van de tarieven voor de energievoorziening voor de kopers geldt het volgende.

Er wordt met iedere koper een leveringsovereenkomst voor 30 jaar met BAM Duurzaam afgesloten. Voor iedere woning betaalt men via de koopsom van de woning éénmalig een aansluitbijdrage en aan BAM Duurzaam een jaarlijks vastrecht. De volledige verantwoordelijkheid voor het functioneren van de energievoorziening ligt gedurende de gehele exploitatieperiode bij BAM Duurzaam. Het systeem blijft eigendom van BAM Duurzaam. De verantwoordelijkheid voor de binneninstallatie ligt zoals gewoonlijk bij de koper. Elk jaar heeft een bewoner de mogelijkheid om de leveringsovereenkomst af te kopen.

Zoals gezegd berekent BAM Duurzaam in geval van een leveringsovereenkomst een jaarlijks vastrecht. Naast deze vaste kosten betalen de bewoners ook nog de kosten voor het verbruik van energie. Deze verbruiken worden per woning apart bemeterd en met de kopers afgerekend. De som van het jaarlijks vastrecht en het energieverbruik is vergelijkbaar met de jaarlijkse kosten in een situatie waarbij verwarming plaatsvindt middels een gasgestookte HR CV ketel in een vergelijkbare woning van een vergelijkbare kwaliteit. Dit is het zogenaamde "Niet-Meer-Dan-Anders"-principe. Vergelijkbaar met een gasgestookte situatie, is een bewoner bij toepassing van dit principe met een duurzame energievoorziening bij een vergelijkbaar investeringsniveau dus niet duurder uit.

Met name in de toekomst wordt een besparing gerealiseerd, doordat het vastrecht wordt geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex. In vergelijking met de sterke stijging van de energieprijzen is de ontwikkeling van de energiekosten hierdoor veel lager dan bij een conventioneel systeem het geval is. Bovendien stijgen de elektraprijzen veel minder dan de gasprijzen, waardoor ook dit deel van de energielasten minder hard zal stijgen.

### **Samenvattend**

De duurzame energievoorziening die in uw woning wordt toegepast kent belangrijke voordelen voor zowel comfort, het milieu als uw portemonnee.

- Door toepassing van duurzame energie wordt de CO<sub>2</sub> uitstoot met ca. 25% gereduceerd.
- Laag temperatuurverwarming wordt door bewoners als comfortabel ervaren. Doordat er minder luchtstroming is, betekent dit dat er minder stofverplaatsing ontstaat. Hiervan hebben met name mensen met cara- en astmatische klachten baat.
- De gehele woning wordt op duurzame wijze in de zomer gekoeld, waardoor het wooncomfort merkbaar wordt verbeterd.

F. Ros  
A.K. Ros-Wind  
Boumaboulevard 153  
9723 ZS GRONINGEN

Datum : 21 december 2009  
In behandeling bij : NE/303  
Onderwerp : Welkomstbrief VvE Stoker

Geachte heer Ros,

Door de aankoop van appartementsrecht **Boumaboulevard 153 te GRONINGEN**, bent u wettelijk automatisch lid geworden van bovengenoemde Vereniging van eigenaars. Wij heten u als lid en bewoner van harte welkom.

In de algemene ledenvergadering van 9 september 2009, is besloten dat de maandelijkse bijdrage voor uw woning met ingang van de eerste van de maand na oplevering van de eerste woning voldaan moet worden. De eerste oplevering heeft 23 november 2009 plaatsgevonden. Daarom zult u vanaf 1 december 2009 uw maandelijkse bijdrage moeten voldoen.

De maandelijkse bijdrage voor uw woning bedraagt:

<u>Omschrijving</u>	<u>Bedrag</u>
VvE bijdrage	€ 125,00

U kunt de betaling verrichten volgens één van de volgende mogelijkheden:

#### **Mogelijkheid 1**

De gemakkelijkste manier voor u en ons is het invullen, ondertekenen en terugsturen van de bijgevoegde machtiging (antwoordenvelop is bijgevoegd). De betaling wordt dan automatisch elke maand geregeld. Incassering vindt rond de tiende van de maand plaats.

#### **Mogelijkheid 2**

Wanneer u geen machtiging invult, dient u zelf elke maand het bedrag over te maken op:

- Rekeningnummer: Rabobank 1537.98.890
- Ten name van V.v.E. Stoker

U ontvangt hiervoor geen factuur of acceptgiro. De bijdragen dienen in de eerste week van de betrokken maand gestort te zijn.

Per 1 mei 2005 moet volgens de wetgeving bij de verkoop van een appartementsrecht de actuele stand van het reservefonds samen met de VvE-bijdrage en eventuele achterstanden schriftelijk aan de notaris bekend worden gemaakt. Hiervoor worden aan de verkopende eigenaar administratiekosten in rekening gebracht, die op het moment van overdracht bij de notaris verrekend zullen worden.

Het beheer van uw VvE ziet er als volgt uit.

#### Technisch beheer

Voor het melden van storingen aan / klachten over gemeenschappelijke onderhoudszaken in uw gebouw kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met ons. Buiten kantooruren dient u hetzelfde nummer te bellen, maar wordt u doorgeschakeld naar een antwoordapparaat waarop een nummer wordt gegeven dat u buiten kantooruren (*dus ook in het weekend, tijdens feestdagen en in de nacht*) kunt bellen. Het gaat dan om dringende onderhoudsklachten die niet kunnen wachten tot herstel op normale werktijden. Voor glasschades en rioolverstoppingen kunt u direct, zowel tijdens als buiten kantooruren, contact opnemen met een glasbedrijf en riool ontstoppingsbedrijf. Op de bijlage staan alle telefoonnummers overzichtelijk weergegeven.

#### Financieel beheer

Wij verzorgen de dagelijkse financiële administratie van de VvE en zorgen voor incassering van de maandelijkse VvE bijdragen.


Automatisch incasseren is voor u een hele zorg minder, handig bij vakanties/langdurige afwezigheid en bij wijzigingen in de bijdragen (na besluit in de ledenvergadering). Als bijlage treft u een formulier aan waarmee u PandGarant machtigt om – tot opzegging of tot aan verkoop van uw appartement – de incassering voor u te verzorgen.

#### Organisatorisch beheer

De jaarlijkse ledenvergadering en het bijhouden van de ledenadministratie is onze verantwoordelijkheid. Voor het goed functioneren van de ledenadministratie verzoeken wij u om de door ons gebruikte namen, voorletters, heer/mevrouw en woonadressen te controleren op juistheid. Tevens zouden wij uw telefoonnummers en e-mailadressen willen ontvangen om de administratie zo compleet mogelijk te hebben.

Wij verwachten u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet namens PandGarant,



**Niels Erenstein**  
VvE Beheer

#### **Bijlage(n):**

- Machtigingskaart en antwoordenvolp
- Overzicht met telefoonnummers en algemene gegevens

De heer F. Ros  
Boumaboulevard 153  
9723 ZS GRONINGEN

Datum : 21 december 2009  
Kenmerk : NIER/304  
Onderwerp : informatie V.v.E. ParkeergarageStokerBrander

Geachte heer Ros,

Door de aankoop van appartementsrecht **Parkeerplaats ind. 80 te GRONINGEN**, bent u wettelijk automatisch lid geworden van bovengenoemde Vereniging van Eigenaars (VvE). Wij heten u hierbij als lid van harte welkom!

In de algemene ledenvergadering 9 september 2009, is besloten dat de maandelijkse bijdrage voor de parkeerplaats met ingang van de eerste van de maand na oplevering van de parkeergarage voldaan moet worden. De oplevering vindt plaats op 16 december 2009. Daarom zult u vanaf 1 januari 2010 uw maandelijkse bijdrage moeten voldoen

De maandelijkse bijdragen voor uw parkeerplaats bedraagt:

<u>Omschrijving</u>	<u>Bedrag</u>
VvE Bijdrage	26,00

U kunt de betaling verrichten volgens één van de volgende mogelijkheden:

**Mogelijkheid 1**

De gemakkelijkste manier voor u en voor ons is het invullen, ondertekenen en terugsturen van de bijgevoegde machtiging (antwoordervelop is bijgevoegd). De betaling wordt dan automatisch elke maand geregeld. Incassering vindt rond de tiende van de maand plaats.

**Mogelijkheid 2**

Wanneer u geen machtiging invult, dient u zelf elke maand het bedrag over te maken naar:

- **Rekeningnummer**: Rabobank 15.37.99.188
- **Ten name van**: V.v.E. ParkeergarageStokerBrander

U ontvangt hiervoor géén factuur of acceptgirokaart. De bijdragen dienen in de eerste week van de betrokken maand gestort te zijn.



Per 1 mei 2005 moet volgens de wetgeving bij verkoop van een appartementsrecht de actuele stand van het reservefonds samen met de VvE-bijdrage en eventuele achterstanden schriftelijk aan de notaris bekend worden gemaakt. Hiervoor worden aan de verkopende eigenaar administratiekosten in rekening gebracht, die op het moment van overdracht bij de notaris verrekend zullen worden.

Wij verwachten u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet namens PandGarant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Niels Erenstein'.

**Niels Erenstein**  
*VvE Beheer*

**Bijlage(n):**

- Machtiging en antwoordenvolp

## Verslag van de algemene ledenvergadering van VvE "De Stoker" te Groningen, d.d. 26-04-2010

Aanwezig	: Volgens getekende presentielijst
Bestuur VvE	: de heer Smit, voorzitter (huisnr. 289), de heer Van Voorn, secretaris (huisnr. 281), de heer Snip, penningmeester (huisnr. 239), de heer Van der Woude (huisnr. 233), mevrouw Pontier (huisnr. 201), mevrouw Doppenberg (huisnr. 215), de heer Snoeijer (huisnr. 251)
Namens PandGarant	: Niels Erenstein (beheerder) en voorzitter van de vergadering Sylvia Oosterhuis (notuliste)
Locatie	: ABN-AMRO Business Corner, Boumaboulevard 41 te Groningen

### 1. Opening

De voorzitter, Niels Erenstein, opent de vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom. Er zijn volmachten ontvangen van J.H.Pol (huisnr. 283), van N.W.M. Lemmers (huisnr. 277) en van L. Leffers van Acantus. De volmacht van Acantus is per ongeluk pas op dinsdag 27 april bij Niels Erenstein terecht gekomen. De volmacht geeft aan dat Acantus meestemt met de meerderheid van stemmen.

### 2. Vaststellen vergaderquorum

Van de 1188 stemmen zijn 1016 stemmen aanwezig, inclusief de volmachten (de volmacht van Acantus was per mail verzonden op 26 april en pas op 27 april binnen). Daarmee is het vergaderquorum behaald en kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen, ook t.a.v. agendapunten 8 en 9 (respectievelijk vaststellen Huishoudelijk Reglement en vaststellen Gedragsregels Parkeergarage). Voor deze agendapunten dient een quorum van minimaal twee-derde van het aantal stemmen aanwezig te zijn (zijnde 792 stemmen) waarvan dan nog eens twee-derde ten faveure moeten worden uitgebracht, wil het desbetreffende voorstel zijn aangenomen. Het is niet duidelijk waarom er geen vertegenwoordiger van Acantus is; deze heeft 318 stemmen. De beheerder zal trachten te achterhalen wat de oorzaak van de afwezigheid is. PandGarant heeft de ervaring dat corporaties zich in het algemeen van stemming onthouden en zich aansluiten bij de wens van de meerderheid van de eigenaren-bewoner. Men kan dit zien als een "gentlemen's agreement", het is nergens vastgelegd maar per slot heeft iedereen hetzelfde belang: de leefbaarheid van het complex. Met algemene stemmen wordt besloten dat alle agendapunten wel in stemming zullen worden gebracht en dat de beheerder zo spoedig mogelijk contact zoekt met Acantus. In samenspraak met Acantus zal de uitslag van de stemming van vanavond in de notulen worden opgenomen.

**Nagekomen bericht:** *De volmacht van Acantus is per ongeluk pas op dinsdag 27 april bij Niels Erenstein terecht gekomen. De volmacht geeft aan dat Acantus meestemt met de meerderheid van stemmen. Een reden van afwezigheid is niet gegeven.*

### 3. Ingekomen stukken en mededelingen

Het bestuur heeft via de beheerder of rechtstreeks een aantal vragen per e-mail ontvangen. *Waarom mogen er in andere parkeergarages wel fietsen geplaatst worden en in de Stoker niet?*

De beheerder licht toe dat fietsen op last van de brandweer niet in de centrale ruimtes mogen worden gestald. De VvE kan hierover een afwijkend besluit nemen, maar dan moet dit gebeuren in bijzijn van de toekomstige bewoners van VvE De Brander. Als dit zou worden aangenomen, zal het bestuur met de brandweer daarover in overleg moeten gaan. Tot die tijd mogen echter geen fietsen worden gestald.

*Mag er zonwering komen aan de buitenkant van het balkon?*

Navraag heeft geleerd (zie ook de notulen van de vorige vergadering) dat dit niet is toegestaan omdat de architect hiervoor geen toestemming geeft. Ondanks dat de ALV hierover haar ongenoegen kenbaar maakt, is de VvE toch gehouden aan de voorschriften van de architect. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van vlaggenstokhouders, schotelantennes en ander uitstekende zaken: ook deze zijn niet toegestaan.

*Is het mogelijk om collectief naamplaatjes aan te brengen?*

Er is aan het bestuur aangegeven dat de aannemer de eerste naambordjes zou aanleveren, zodat de lay-out gelijk is aan de bewegwijzering in het complex. Tot op heden heeft de

aannemer echter nog geen actie ondernomen. Zodra bekend is wat het vervolg is, zal het bestuur dit kenbaar maken middels het mededelingenbord.

*Is het mogelijk om een collectief contact af te sluiten voor de luchtbehandelingsinstallatie?*

Het is niet via de VvE mogelijk om onderhoud voor alle LBI's collectief in één contract te onderhouden, aangezien het eigenaren vrij is om zelf te bepalen hoe ze het onderhoud uitvoeren. Wellicht kan er wel korting bedongen worden als iedereen individueel bij dezelfde partij een onderhoudscontract afsluit.

**Nagekomen bericht: De beheerder heeft contact gehad met Acatus of bewoners mee kunnen liften met het storingopvolging contract van Acatus. Acatus gaf aan dat dit niet via hun kan maar dat zij in zee zijn gegaan met Comfort Partner (voorheen Wolter en Dros). Contactgegevens zijn te vinden in de documentatiemap die bij de oplevering overgedragen is.**

*Is het mogelijk om een vlaggenmast op het plein voor het complex te plaatsen?*

Aangezien dit gemeenteground is zal, indien men dit wenst, met de gemeente contact opgenomen moeten worden. De VvE heeft hier geen zeggenschap over.

*Is het mogelijk om uitrijdkaarten van de parkeergarage Euroborg voor bezoek te krijgen?*

De VvE en de beheerder kunnen in deze niets doen maar particulier initiatief (of een gezamenlijke actie van een aantal bewoners) is natuurlijk altijd mogelijk.

*Een huishoudelijke mededelingen*

Er is geconstateerd dat sommige bewoners sigarettenpeuken naar beneden gooien. De VvE en beheerder kunnen hier weinig anders aan doen dan erop te wijzen dat een ieder hierin een eigen verantwoordelijkheid heeft, ook wat betreft het aanspreken van mensen op hun gedrag.

*Één van de leden vraagt of het mogelijk is om het parkeerbeleid t.a.v. het laden en lossen op de omloop van de Euroborg te versoepelen?*

Aangezien dit gemeentebestuur is, dient de vraag daar onder de aandacht gebracht te worden. Datzelfde geldt ook voor het al dan niet laten staan van de glascontainer op de omloop door bedrijven. Mogelijk wordt te zijner tijd bij de ingang van de eigen parkeergarage een glas- en papiercontainer geplaatst. De gemeente moet het voorterrein nog helemaal inrichten.

*Wanneer start de glasbewassing van het gebouw?*

Tot nu toe is de glasbewassing die af en toe plaatsvindt een initiatief van de bouwer.

Binnenkort zal een schoonmaakrooster in de centrale hal opgehangen worden waarop aangegeven staat wanneer zaken schoongemaakt gaan worden.

*Er is een vraag over de hoogte van de administratiekosten en de maandelijkse bijdrage.*

De voorzitter antwoordt hierop dat de beheervergoeding in de vorige vergadering besproken is en er een jaarcontract is met PandGarant. Het bestuur is op de hoogte van de inhoud van de mail en zal deze mededeling verder behandelen.

De hoogte van de maandelijkse bijdrage is gebaseerd op kerngetallen en vergeleken met andere complexen in de stad Groningen. De bijdrage is een advies die door de leden overgenomen is in de oprichtingsvergadering van vorig jaar. PandGarant heeft geen baat bij hoge maandelijkse bijdragen, maar doen een advies die voor een gezonde vereniging moet zorgen.

*Wat te doen met storingen in de lift?*

Als zich storingen aan de lift voordoen, kan met **bellen met KONE**. Het telefoonnummer staat in de lift vermeld. Er is een storingscontract voor 24 uur per dag, zeven dagen per week. De voorzitter drukt de bewoners op het hart om een signaal aan PandGarant af te geven als het lang duurt voordat een storing aan de lift wordt opgevolgd. Er zal in zo'n geval actie ondernemen worden richting Kone!

*Een van de bewoners heeft schade als gevolg van lekkage van de bovenburen gemeld aan het bestuur. Wat is hier mee gedaan?*

Het bestuur is van mening dat dit iets tussen burens onderling is maar de voorzitter stelt dat bij schade aan het pand altijd contact met PandGarant moet worden opgenomen. De schade wordt wellicht via de opstalverzekering gedekt maar dit lijkt op het eerste gezicht een zaak voor de aannemer. De brief waarin de bewoner de schade aan het bestuur meldt wordt ter vergadering aan de beheerder overhandigd. Verzoek aan de eigenaren die schade hebben om de schade ook bij de bouwer te melden. PandGarant zal melding maken bij de verzekering. **Vriendelijk verzoek aan de bewoner die schade heeft om een exacte toedracht van het voorval per mail aan PandGarant te zenden.**

#### 4. Vaststellen verslag oprichtingsvergadering

Vrijwel niemand heeft dit verslag bij zich. Daarom stelt de voorzitter voor dit verslag tijdens de volgende ALV bij uitzondering opnieuw aan de orde te stellen. Hij geeft aan dat het verslag binnen vier weken na de betreffende vergadering aan de bewoners wordt toegestuurd. Het verslag wordt niet opnieuw meegestuurd met de uitnodiging van de volgende vergadering.

#### 5. Zaken rondom oplevering

De voorzitter van het bestuur, Henk Smit, neemt het woord bij dit agendapunt. Hij is blij met de grote opkomst; het is alleen spijtig dat Acantus niet is gekomen. Er is een uitvoerige lijst met allerlei zaken die (nog) niet goed zijn opgeleverd (niet te verwarren met schade die vaak door de verhuizers, onderaannemers c.q. leveranciers is veroorzaakt, zoals bijv. deuken in wanden en plafonds, kapotte verlichtingsarmaturen en ontwrichte deurdrangers).

Aandachtspunten met betrekking tot de oplevering zijn o.m.:

- Elektrische deur, deze is ongeschikt voor wooncomplexen; een voorstel naar de bouwer is om in ieder geval de geleidingsrail die nu op de dorpel ligt, in te frezen in deze dorpel.
- Brievenbus (vaak wordt de post nat doordat bij harde wind de klep open waait); de bouwer is in gesprek met de leverancier voor een oplossing (brievenbussen vervangen of kleppen robuuster maken).
- Er zit achter het glas van de voorgevel een ruimte van 20 tot 30 cm waar zich naar verloop van tijd veel vuil en stof zal verzamelen. Deze ruimte is niet bereikbaar voor schoonmakers, waardoor dit een rommelhoekje zal worden. Het bestuur heeft dit kenbaar gemaakt bij de bouwer. De bouwer heeft een offerte gevraagd voor glas met een matte folie. Het is de verantwoordelijkheid van de bouwer om dit probleem op te lossen.
- Op verdieping -1 en -2 zijn scheuren in de cementen vloer geconstateerd; door de aannemer is aangegeven dat dit geen constructief maar enkel een visueel probleem is. Het bestuur neemt hier echter geen genoegen mee en vindt dat alle vloeren in m.n. de bergingen structureel door de bouwer moeten worden hersteld.
- In de lift zou een natuurstenen vloer zoals in de technische omschrijvingen en de verkoopbrochure wordt vermeld worden aangebracht, daar is immers ook voor betaald. Nu ligt er een noppenvinyl vloer waar niet het bestelde. De vloer kan niet meer worden vervangen en daarom is er € 500 aangeboden ter compensatie. De ALV is het met algemene stemmen eens met het bestuur dat dit niet voldoende is.
- Er is wateroverlast op -2 geconstateerd. Het bestuur heeft dit verschillende keren onder de aandacht van de bouwer gebracht maar deze is erg terughoudend. Er zou een rapport zijn van de gemeten vochtigheid maar het wordt niet aangetoond. De bouwer zegt alle problemen in de zomer op te lossen en de schade te herstellen.
- Dakinspectie heeft aangetoond dat er water blijft staan. Volgens de bouwer is dit geen probleem, de afvoer is volgens de norm. Een onafhankelijke partij heeft echter vastgesteld dat er onvoldoende afschot is.
- De verwarming werkt in een aantal appartementen onder de maat: bij sommige bewoners komt de temperatuur niet boven de 20 graden. De bouwer erkent het probleem maar stelt dat de warmtewinning zich eerst moet settelen om te kunnen stabiliseren. Een van de bewoners wil op korte termijn een reactie van de bouwer, m.a.w. het probleem moet nu snel definitief worden opgelost. Indien dit niet gebeurt, dan worden juridische stappen ondernomen. De voorzitter wil dit collectief oppakken en graag inventariseren welke appartementen het betreft. Een onafhankelijke partij zal mogelijk worden ingeschakeld voor advies.  
Het is belangrijk dat mensen zich ook individueel melden bij de bouwer met deze klacht aangezien dit wellicht onder de garantie valt.
- Er zijn klachten over de vangbakken onder de ventilatioerosters in de parkeergarage. De bouwer stelt dat verhoging van de randen en dempend materiaal aanbrengen een optie is die het probleem kan verhelpen. Inmiddels is gebleken dat rubbermatten bij harde wind niet op hun plaats blijven liggen. Deze oplossing biedt dus geen soelaas. De ALV constateert dat ook hier de bouwer op moet worden aangesproken met een ingebrekestelling.
- Bij de centrale meldkamer zijn veel storingsmeldingen binnengekomen in verband met het niet dicht zijn van de parkeergarage als gevolg van de sterke wind. Ook dit moet worden verholpen door de bouwer. De Beheerder zal de kosten die tot nu toe gemaakt zijn in verband met storingsopvolging bij de bouwer in gaan brengen.
- Er is nog geen onderhoudscontract voor de roldeur en de brandwerende deur tussen de parkeergarage en de Euroborggarage. De afspraken zijn gemaakt tussen

het bouwbedrijf en de gemeente. De gemeente moet doorgang verlenen naar de parkeergarage. Nu heeft de gemeente een offerte uitgebracht voor het dagelijks beheer en het jaarlijks onderhoud ter hoogte van ongeveer € 35.000 excl. BTW. Hierin is o.m. opgenomen het onderhoud van een nieuw software pakket nodig voor het registreren van bewoners van de woontoren. Deze offerte wordt door de ALV van de hand gewezen. De VvE heeft alleen een onderhoudsplicht voor de tussendeuren waarbij snelle storingsopvolging door Q-Park vooral belangrijk is (bij alarm gaat de roldeur dicht en deze is dan niet handmatig te openen).

- Per appartement is er één transponder voor de parkeergarage beschikbaar. Als men op één parkeerplaats zowel een auto als een motor kan en wil parkeren, is dit toegestaan. In zo'n geval is de gemeente echter voorlopig niet bereid een extra transponder ter beschikking te stellen. De transponders van nog niet verhuurde appartementen van Acantus zijn in hun bezit. .

Vervolgens doet de secretaris van het bestuur, Henri van Voorn, verslag van de bestuurswerkzaamheden.

Onder meer heeft het bestuur een bankrekening voor de VvE aangevraagd, zijn de benodigde verzekeringen afgesloten, is de inschrijving bij de Kamer van Koophandel gerealiseerd en is er een schoonmaakcontract afgesloten. Het bestuur heeft tevens besloten om een brandkast aan te schaffen waarin alle sleutels zijn opgeborgen en die een plek in de schoonmaakkast heeft gekregen. Het bestuur heeft de gemeentelijke milieudienst benaderd voor het plaatsen van glas- en papiercontainers. Met Q-Park is contact geweest om de situatie van het stoplicht bij de uitgang en entree van de eigen parkeergarage zowel als de parkeergarage van Euroborg te bespreken.

#### **6. Elektrisch maken toegangsdeuren (na entree en vanuit parkeergarage)**

Een van de bewoners heeft gevraagd of er aan gedacht is om via de AWBZ of WMO een aanvraag in te dienen voor het elektrisch maken van de toegangsdeuren. De beheerder stelt dat zo'n aanvraag alleen kan worden gedaan door iemand die zelf minder valide is en een beroep op deze regeling kan doen. Als één van de bewoners hiervoor in aanmerking komt, zou die zo'n aanvraag kunnen indienen; de VvE en PandGarant kunnen dit niet doen.

Er wordt gevraagd of er meerdere offertes zijn aangevraagd; dit is niet het geval want men is gebonden aan de leverancier van de deuren. Er is een gedegen offerteaanvraag gedaan maar er is nog niet uitonderhandeld. Hiervoor zal op korte termijn een afspraak met de leverancier van de deuren worden gemaakt.

Gevraagd wordt of het mogelijk is een wandcontactdoos in de garage aan te brengen. De voorzitter meent dat dit technisch mogelijk is omdat er ook wandcontactdozen in de berging en op de verdiepingen zijn. De kosten kunnen worden gedekt uit de financiële ruimte die de post storingsonderhoud biedt. In de garage zal de wandcontactdoos links onder bij de trap kunnen worden aangebracht. De beheerder neemt hierover contact op met de bouwer.

*Aldus wordt met algemene stemmen besloten.*

Eén van de bewoners vraagt of het mogelijk is om de deurdrangers van de deuren naar de bergingen te verwijderen, of om een haak aan de deur te bevestigen, zodat de deuren open kunnen blijven staan. Op last van de brandweer is dit echter niet toegestaan. De deuren moeten altijd automatisch dicht gaan.

Na enige discussie wordt het voorstel in stemming gebracht om de twee toegangsdeuren, één bij de hoofdingang en de deur naar de parkeergarage elektrisch te maken. Het voorstel wordt aangenomen met één stem tegen en één onthouding.

PandGarant zal in nauw overleg met het bestuur opdracht geven om de uitvoering in gang te zetten.

#### **7. Uitvoering nulbeurt schoonmaak**

Vanaf het moment van oplevering door de bouwer is deze niet meer aansprakelijk voor vervuiling die niet door de bouwer is veroorzaakt. Door de verhuizers, onderaannemers en leveranciers is ernstige vervuiling veroorzaakt en de reguliere schoonmaak voorziet hierin niet. Gevraagd wordt of er niet beter gewacht kan worden met een initiële schoonmaak totdat alle appartementen zijn bewoond. Het bestuur stelt dat (zichtbare) rommel onverschilligheid veroorzaakt en nog meer rommel tot gevolg heeft. Er wordt dan ook een dringend beroep op een ieder gedaan om (bouw)afval zoals verpakkingsmaterialen mee te (laten) nemen. Dit geldt uiteraard ook voor de huurders, maar hoe zijn zij op de hoogte van hetgeen hier wordt besproken en beslist? PandGarant kan niet de notulen van de vergadering van de VvE aan de huurders verstrekken. Wel kan Acantus dit doen als eigenaar van de verhuurde appartementen. Pandgarant zal Acantus verzoeken om deze notulen ook ter beschikking te

stellen aan de huurders. Toch is de vergadering van mening dat huurders ook rechtstreeks bij dit soort onderwerpen betrokken zouden moeten worden. Een delegatie van het bestuur gaat in overleg met Acantus hoe hiermee om te gaan. De info naar de huurders moet in ieder geval goed verzorgd worden is de algemene conclusie.

De initiële (of nulbeurt) schoonmaak behelst alle trappen van boven naar beneden, de entree, de liften, natuursteen op de benedenverdieping en alle tapijt in de galerijen. Op het moment van het verzenden van de uitnodiging werden de kosten geraamd op € 9.000,-. Met de wetenschap van nu wordt ingeschat dat de kosten €2500,- lager uit zullen vallen. PandGarant zal hierover nauw contact met het bestuur onderhouden. De beschadigingen die door verhuizingen zijn ontstaan vallen niet onder het schoonmaken, maar zullen hersteld worden uit de post storingsonderhoud (= niet-voorzien onderhoud).

*Het voorstel wordt in stemming gebracht en met één onthouding aangenomen.*

## 8. Huishoudelijk reglement

De voorzitter van het bestuur, Henk Smit, geeft aan dat slechts twee eigenaars commentaar hebben geleverd en dat daaruit mag worden afgeleid dat het een goed concept is.

Voorgesteld wordt bij art. 6 op te nemen dat wel bezorgers e.d. toegelaten mogen worden.

Bij art. 10 wordt voorgesteld dat de twee bovenste appartementen toegang tot het dak moeten krijgen in geval van onderhoud en storingsopvolging t.b.v. een eventueel aanwezig koelaggregaat voor deze appartementen. Er wordt niet permanent een sleutel voor de toegang tot het dak beschikbaar gesteld; bij een acute storing kan men een sleutel bij het bestuur of bij PandGarant opvragen.

Er wordt gevraagd om een artikel op te nemen dat het plaatsen van fietsen e.d. tegen de gevel van het complex voorkomt; dit ter voorkoming van beschadigingen maar ook ter voorkoming van "vervuiling" van het aanzicht van het complex.

N.a.v. art. 15 wordt voorgesteld na de glazen toegangsdeur een bord te plaatsen waarop staat vermeld dat roken in de gemeenschappelijke ruimtes niet is toegestaan. Teruggrijpend op het vorige agendapunt, waarbij werd vastgesteld dat ook huurders ook geïnformeerd moeten worden, wordt voorgesteld de hoofdlijnen van het reglement in de vitrinekast op te hangen.

N.a.v. de artikelen over het veroorzaken van overlast wordt opgemerkt dat de eerste stap altijd moet zijn dat men de veroorzaker erop aanspreekt, ook bij huurders (als de gewenste reactie uitblijft, contact opnemen met de eigenaar).

Bij art. 24 (het toelaten van het plaatsen van steigerwerk e.d.) wordt opgemerkt dat e.e.a. in overleg met de eigenaar moet gebeuren.

Art. 25 geeft aan dat niets aan de gevel (of aan andersoortig gemeenschappelijk bezit) mag worden aangebracht zonder toestemming van het bestuur c.q. de ALV, dus ook geen schotelantennes! Tevens houdt dit in dat naambordjes niet naast de of op de voordeur mogen worden aangebracht. Als dit wel wordt toegestaan dan is het voorstel dat de naambordjes die worden aangebracht, moeten voldoen aan hetzelfde lettertype, dezelfde kleurstelling en dezelfde grootte. Vooral n.a.v. de vraag welke afmetingen een naambordje zou mogen hebben, wordt voorgesteld dat dit maximaal ter grootte van een half A-4tje (=A5) zou mogen zijn. Dit voorstel wordt in stemming gebracht. De meerderheid is tegen dit voorstel en is aldus verworpen.

De voorzitter brengt het concept huishoudelijk reglement met amendementen in stemming.

Het voorstel wordt aangenomen door de ALV met één stem tegen en geen onthoudingen.

Met deze uitslag zal de beheerder naar Acantus gaan. Indien Acantus ook met het concept en de aanpassingen erop instemt, is het voorstel aangenomen.

**Nagekomen bericht: Acantus heeft aangegeven akkoord te gaan met de inhoud van het huishoudelijk reglement. Hiermee is het huishoudelijk reglement met inachtneming van bovengenoemde aanpassingen aangenomen.**

## 9. Gedragsregels parkeergarage

De beheerder licht toe dat er nog geen huishoudelijk reglement voor de parkeergarage ter stemming kan worden aangeboden omdat de parkeergarage gezamenlijk met de bewoners van de Brander zal worden gebruikt en ook zij zeggenschap zullen hebben in de opstelling van het huishoudelijk reglement. Tot die tijd zullen deze Gedragsregels geldig zijn.

Er zijn geen wijzigingsvoorstellen op het concept ingebracht.

De voorzitter brengt het voorstel in stemming.

De ALV stemt unaniem in met het voorliggende concept.

## **10. Rondvraag**

Het bestuur stelt voor een activiteitencommissie te benoemen voor het organiseren van gezellige activiteiten. De bedoeling is ook de huurders hierbij te betrekken. Het merendeel van de aanwezigen is voor het voorstel. De heer Meijer (huisnr. 299), mevrouw Van Well (huisnr. 289) en mevrouw Martens (huisnr. 235) stellen zich beschikbaar .

Er wordt gevraagd of er een alarmnummer is voor noodgevallen. Als het verborgen gebreken betreft, dan moet de bouwer worden gebeld, voor het overige kan altijd contact worden opgenomen met PandGarant. Buiten kantoor tijden wordt men doorverbonden met de Fa. Tadema waar PandGarant een contract mee heeft. Als aantoonbaar de bewoner de storing te verwijten valt, zijn de kosten wel voor eigen rekening.

Intercomproblemen moeten worden gemeld aan de bouwer.

Wat gebeurt er met de open ruimte beneden? Mogelijk kan dit een bestemming worden gegeven voor een gemeenschappelijk doel of activiteit.

Er wordt gevraagd of er contact is met de eigenaar van Strand Euroborg aangezien men toch overlast voorziet. Het bestuur geeft aan dat ze niet ingelicht wordt op het moment dat er festiviteiten zijn. Overlast kan echter altijd gemeld worden bij de wijkagent (die vanavond helaas verhinderd was om de vergadering bij te wonen) en bij het Meldpunt Overlast. De eigenaar van Strand Euroborg heeft ook kenbaar gemaakt aan één van de bewoners dat hij het op prijs stelt als bewoners hem bellen bij overlast en dat hij zeker alles er aan zal doen dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Er is een vraag over de mogelijkheid de ramen helemaal te openen. De beheerder verwijst daarvoor naar de leverancier van de ramen maar vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat de ramen uit veiligheidsoverwegingen niet helemaal geopend kunnen worden.

Een van de bewoners vraagt aan het bestuur hoe het met de taakverdeling van de bestuurswerkzaamheden is, met name of er een bestuurslid is dat zich bezighoudt met externe contacten, bijv. als gesprekspartner voor de gemeente, of houdt het bestuur zich uitsluitend bezig met zaken de VvE betreffende?

Het bestuur geeft aan dat zij ervoor openstaat als de ALV vindt dat ze zich actiever in externe contacten moet opstellen.

Tot slot wordt er op gewezen dat de bewoners bij voorkeur bij meldingen van de brievenbus gebruik maken; zowel PandGarant als bestuur reageren zo snel mogelijk.

## **11. Sluiting**

Henk Smit stelt nogmaals dat het bestuur verheugd is over de grote opkomst. Er zijn vanavond enkele belangrijke besluiten genomen. Benadrukt wordt nogmaals ieders eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes maar ook dat men zich in de eigen woning moet realiseren dat aan mede-bewoners geen overlast wordt veroorzaakt. Als overlast in welke vorm dan ook geconstateerd wordt, is het een normale zaak de veroorzaker hierop aan te spreken; dit is een kwestie van goede omgangsvormen als bewoners onder elkaar.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering om 22.30 uur onder dankzegging aan de aanwezigen voor hun komst.

# Huishoudelijk Reglement VvE “Stoker” te Groningen



## **Inhoudsopgave**

Inhoudsopgave.....	2
Doelstelling .....	3
Algemene Zaken .....	3
Gemeenschappelijke gedeelten .....	4
Gebruik privégedeelten .....	5
Het Bestuur .....	<u>7</u>
Orde van de vergadering.....	8
Slotbepalingen .....	9

## **Doelstelling**

### **Artikel 1.**

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars en gebruikers van het appartementencomplex 'Stoker' aan de Boumaboulevard te Groningen. De bepalingen van dit reglement beogen een waarborg van een optimaal woongenot te scheppen voor de eigenaars en of gebruikers van een appartementsrecht binnen de gemeenschap van het bovengenoemde appartementencomplex.

## **Algemene Zaken**

### **Artikel 2.**

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement laten onverlet hetgeen wat is voorgeschreven in wet en de Akte van Splitsing (hierna aan te duiden met AvS) met betrekking tot bewoning en gebruik van privégedeelten en het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten van de appartementen.

De definities van dit reglement zijn overeenkomstig Artikel 1 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006.

### **Artikel 3.**

Alle artikelen van dit Huishoudelijk Reglement (hierna aan te duiden met HR), waarin van eigenaars wordt gesproken zijn, indien niet het tegendeel blijkt, ook van toepassing op de gebruikers van de appartementen dan wel op diegenen die deel uitmaken van zijn huishouding en of onder diens verantwoording aanwezig zijn in of op de eigendommen vallende binnen de gemeenschap van de VvE.

### **Artikel 4.**

Indien in dit HR wordt gesproken van schadelijke handelingen, dan moeten daaronder mede worden verstaan: nalatigheid die schade tot gevolg heeft.

### **Artikel 5.**

Klachten van welke aard ook dienen, zo mogelijk schriftelijk, bij het Bestuur te worden ingediend. Klachten over onderhoud, gemeenschappelijke zaken aangaande, dienen bij het bestuur te worden gemeld.

### **Artikel 6.**

Door de eigenaars en/of bewoners mogen geen andere bezoekers toegang tot het gebouw worden verleend dan bezoekers en bezorgers voor henzelf. Bewoners zullen collectanten, colporteurs, verkopers van loten, e.d. beneden te woord staan.

## **Artikel 7.**

### BW. Artikel 5:128

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel (privégedeelte) te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.

2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige 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.

## **Gemeenschappelijke gedeelten**

### **Artikel 8.**

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

- Voertuigen zoals fietsen, brommers, scoot-mobiels, autopeds, speelgoed of welke privégoederen dan ook te plaatsen, stallen en/of te houden, behoudens voor zover die ruimtes daartoe zijn bestemd.
- Machines of apparatuur te gebruiken die door geluid, trilling, stof of stank overlast kunnen veroorzaken.
- Voertuigen tegen de gevels van het gebouw te plaatsen.
- Machines of apparatuur te gebruiken die brand kunnen veroorzaken.
- Vuilniszakken, containers, oud papier, grof vuil e.d. te plaatsen, stallen en/of te houden.
- Enige brandbare materialen te plaatsen, stallen en/of te houden.
- Voorwerpen "ter verfraaiing" aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen aan en in de gemeenschappelijke ruimtes, tenzij daarvoor specifieke toestemming van het Bestuur of de Algemene Leden Vergadering (hierna aan te duiden met ALV) bestaat.
- Plantenbakken en meubels te plaatsen.
- Reclame-uitingen aan te brengen, aan of tegen de buitenmuur welke de privé gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
- De vloerbedekking te veranderen en de wanden en plafonds te voorzien van een andere kleur dan de oorspronkelijke.

### **Artikel 9.**

Een ieder die het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan terstond ongedaan te maken dan wel te herstellen. Iedere eigenaar is jegens de vereniging aansprakelijk voor deze schade veroorzaakt door hem, zijn huisgenoten of gasten dan wel door zijn of hun dieren. Dit geldt ook voor dergelijke schade toegebracht aan de eigendommen van de andere eigenaars.

### **Artikel 10.**

Het is zonder specifieke toestemming van het bestuur niet toegestaan het dak en de lifthuizen te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren. Ook is het niet toegestaan enige handelingen aan gemeenschappelijke installaties uit te voeren die niet overeenkomstig het normale gebruik zijn. Het is de eigenaars van de appartementen op verdieping 23 toegestaan om het dak te betreden voor onderhoud en

storingsopvolging t.b.v. een eventueel aanwezig koelaggregaat voor deze appartementen. De sleutel hiervoor is te verkrijgen bij de beheerder of het bestuur.

### **Artikel 11.**

Het blokkeren van de liften of het belemmeren van de goede werking daarvan is verboden. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag nimmer worden overschreden. In alle openbare/algemene ruimtes moeten vluchtroutes vrij zijn van obstakels.

### **Artikel 12.**

Reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar daarvan te worden opgeruimd en mogen niet worden gedeponerd dan wel achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimtes.

### **Artikel 13.**

Iedere eigenaar of gebruiker is er aan gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.

### **Artikel 14.**

Indien gebreken aan het gebouw worden geconstateerd, dienen deze ten spoedigst te worden gemeld aan de bestuurder.

### **Artikel 15.**

Het is ten strengste verboden te roken in alle gemeenschappelijke ruimten en de lift.

### **Artikel 16.**

Zaken, die naar het oordeel van het bestuur niet in de gemeenschappelijke gedeelten thuis horen, zullen worden voorzien van een etiket waarop de uiterste datum van verwijdering staat aangegeven. Na deze datum zullen deze zaken door het bestuur worden verwijderd, waarop het bestuur niet aansprakelijk kan worden gesteld.

### **Artikel 17.**

Alle ingangen en tochtdeuren op de trapportalen van het gebouw moeten na gebruik worden gesloten. Toegangsdeuren die in verband met een transport tijdelijk moeten open blijven, mogen niet onbeheerd achtergelaten worden.

### **Artikel 18.**

Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimtes aangelijnd te zijn.

## **Gebruik privégedeelten**

### **Artikel 19.**

Het gebruik van muziekinstrumenten (vleugel, piano, orgel en dergelijke) of geluidsinstallaties, dient geen overlast te veroorzaken.

**Artikel 20.**

Gebruikers zijn verplicht bij vorst voorzorgsmaatregelen te treffen tegen het bevriezen van waterleidingen en of andere vorstgevoelige installatieonderdelen.

**Artikel 21.**

Het hebben of houden van kleinvee zoals konijnen, duiven, kippen en dergelijke is niet geoorloofd. Eigenaars van huisdieren dienen ervoor zorg te dragen, dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. Het is ook niet toegestaan vogels op of direct aan het gebouw te voeren, dan wel op de balkons vogelhuisjes te plaatsen. Tevens is het niet toegestaan hokken en afscheidingen voor (huis)dieren te plaatsen op de balkons.

**Artikel 22.**

Overlast van geluid dient in eerste instantie door de betrokkene zelf te worden opgelost. Daarbij staat de gang via handhavers van de openbare orde ten dienste. Een beroep op regelgeving en overtreding van het AvS dan wel het HR dient schriftelijk, voorzien van feiten, te worden gemeld aan de bestuurder, welke de veroorzaker ter zake zal aanspreken.

Onder luidruchtigheid wordt verstaan:

- a. Het geluid dat wordt veroorzaakt door het verrichten van werkzaamheden die overlast veroorzaken en de rust verstoren zoals timmeren, boren en andere geluidmakende bezigheden.
- b. Het verrichten van handelingen, zoals hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik maken van de trappenhuizen, luid afstellen van geluidsapparatuur, muziekinstrumenten, het maken van voor gebruikers last veroorzakende geluiden.

Het produceren van overmatig geluid is niet toegestaan op maandag t/m vrijdag van 21:00 uur tot 8:00 uur, zaterdag na 17:00 uur en zondag de gehele dag.

**Artikel 23.**

Het aanbrengen van of plaatsen van kasten, berghokken of getimmerte op de balkons is niet toegestaan. Evenmin mogen bloembakken aan de buitenzijde van de balkons worden opgehangen. Balkonhekken en/of buitenpuien mogen niet in een andere dan de standaardkleur worden geschilderd. Er mogen geen objecten aan de muren op de balkons worden bevestigd.

**Artikel 24.**

Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van een steigerwerk en dergelijke ten behoeve van reiniging of ander onderhoud aan gevels te gedogen en voor zover noodzakelijk balkons en privégedeelten vrij en bereikbaar te maken. Eén en ander zal van tevoren met de eigenaar worden afgestemd.

**Artikel 25.**

Het is niet toegestaan om, zonder toestemming van het bestuur of de ALV, aan het gebouw naamborden, zonneschermen, (schotel)antennes, vlaggen, spandoeken, vaste droogrekken, vaste drooglijnen of in het algemeen uitstekende voorwerpen aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

### **Artikel 26.**

Huisvuil moet in goed dicht gebonden stevige plastic zakken in daartoe bestemde containers worden gedeponerd op de daarvoor aangewezen plaats. Voor grof vuil moeten de bewoners zelf de Milieudienst Groningen inschakelen.

### **Artikel 27.**

Haardinstallaties met een open vuur karakter zijn niet toegestaan. Voor de aanleg en gebruik van overige haardinstallaties waarvoor een afvoer of een rookkanaal noodzakelijk is, is toestemming van de vergadering noodzakelijk.

### **Artikel 28.**

Open vuur en houtskoolbarbecueën zijn op het balkon niet toegestaan.

### **Artikel 29.**

Het is niet toegestaan voedsel naar buiten te werpen.

## **Het Bestuur**

### **Artikel 30.**

Een eens gegeven specifieke toestemming van welk onderwerp dan ook kan door de ALV te allen tijde worden ingetrokken.

### **Artikel 31.**

- A. Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmenmeerderheid in de vergadering nodig is, is € 5.000,- per gebeurtenis.
- B. Het maximum bedrag tot waarvoor een bestuurslid voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter en de penningmeester van het bestuur is € 250,-.

### **Artikel 32.**

Conform artikel 54 AvS houdt het bestuur een register bij van eigenaars en gebruikers. In verband hiermee dient iedere eigenaar, wanneer hij voornemens is zijn appartementsrecht te vervreemden, het bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de na(a)m(en) van de eigenaar(s) alsmede de transporterend notaris. Het bestuur is bevoegd om kosten voor administratie mutaties alsmede het verstrekken van aanvullende gegevens m.b.t de VvE aan de verkrijger bij wisseling van eigendom in rekening te brengen aan de vervreemder van een appartementsrecht.

### **Artikel 33.**

Het bestuur is bevoegd zich bij de uitoefening van haar taken te laten bijstaan dan wel adviseren door commissies. De leden van deze commissies zullen door het bestuur worden aangezocht uit de eigenaars, terwijl de bevoegdheid van de commissies door het bestuur zal worden vastgesteld. Commissieleden buiten de eigenaars kunnen slechts benoemd worden door de vergadering van de VvE.

## Orde van de vergadering

### Artikel 34.

- A. Alle kennisgeving en oproepen ter vergadering van de VvE zullen 15 dagen voor aanvang van de vergadering worden bezorgd in de brievenbus van de eigenaars in de entree van het gebouw. Een dergelijke bezorging heeft ten gevolge, dat de eigenaar wordt geacht de betreffende kennisgeving te hebben ontvangen. Aan de eigenaar die geen bewoner is zal de uitnodiging per post verzonden worden, terwijl de verzenddatum uiterlijk 15 dagen voor aanvang van de vergadering moet liggen.
- B. Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.
- C. Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de vergadering de volgorde van behandeling van agendapunten te wijzigen.
- D. Uitsluitend over bij de oproep geagendeerde zaken kan door de vergadering worden besloten, tenzij alle stemgerechtigde leden ter vergadering vertegenwoordigd zijn.

### Artikel 35.

Het bestuur is belast met het voeren van correspondentie en het houden van de notulen van de ledenvergadering. Zo spoedig mogelijk na een vergadering wordt aan de eigenaren een exemplaar van de notulen van die vergadering toegezonden.

### Artikel 36.

- A. De periodieke bijdragen van de eigenaars worden jaarlijks vastgesteld in de algemene ledenvergadering.
- B. De verschuldigde bedragen moeten bij vooruitbetaling worden voldaan door storting op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaren.
- C. Het bestuur is gemachtigd incassokosten in rekening te brengen bij betalingen, welke na herinnering langer dan één maand uitstaan, onverminderd de bevoegdheid van de vereniging kosten, rente en boete te verhalen op het betreffend lid van de vereniging.
- D. Het bestuur is bevoegd om bij gebleken non-betaling een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen.
- E. Het lid dat jegens de VvE niet voldoet aan zijn verplichting tot tijdige betaling en als zodanig als aangegeven is voorgeleid ter incasso, is volledig aansprakelijk voor alle kosten (in en buiten rechte) welke door de VvE of het bestuur zijn gemaakt om hem of haar tot betaling te doen laten komen.

## **Slotbepalingen**

### **Artikel 37.**

Wijziging of aanvulling van dit reglement is slechts mogelijk bij een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

### **Artikel 38.**

Voor alle gevallen waarin het Akte van Splitsing of het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Algemene Leden Vergadering.

### **Artikel 39.**

Daar waar het huishoudelijk reglement niet in voorziet dient de Vereniging van Eigenaars in de geest van dit reglement te handelen.



# Gedragsregels

## Parkeergarage “Stoker” te Groningen

### **Artikel 1.**

Dit document bevat gedragsregels voor de eigenaars en gebruikers van de parkeergarage van het appartementencomplex 'Stoker' aan de Boumaboulevard te Groningen. Deze gedragsregels zijn bindend totdat een huishoudelijk reglement is opgesteld en aangenomen door de Algemene Ledenvergadering na gereedkomen van de gemeenschappelijke parkeergarage voor de wooncomplexen "Stoker" en "Brander".

### **Artikel 2.**

De bepalingen in document laten onverlet hetgeen wat is voorgeschreven in wet en de Akte van Splitsing (hierna aan te duiden met AvS) met betrekking tot gebruik van de privé- en gemeenschappelijke gedeelten van de parkeergarage.

### **Artikel 3.**

Alle artikelen van dit document, waarin van eigenaars wordt gesproken zijn, indien niet het tegendeel blijkt, ook van toepassing op diegenen die deel uitmaken van zijn huishouding en of onder diens verantwoording aanwezig zijn.

### **Artikel 4.**

Indien in dit document wordt gesproken van schadelijke handelingen, dan moeten daaronder mede worden verstaan: nalatigheid die schade tot gevolg heeft.

### **Artikel 5.**

Klachten van welke aard ook dienen, zo mogelijk schriftelijk, bij het bestuur te worden ingediend. Klachten over onderhoud, gemeenschappelijke zaken aangaande, dienen bij het bestuur te worden gemeld.

### **Artikel 6.**

Het is niet toegestaan om goederen, anders dan voertuigen binnen de gemarkeerde parkeerplekken te stallen. Onder voertuigen worden geen aanhangers en caravans verstaan.

### **Artikel 7.**

Het is in de garage op geen enkele locatie toegestaan om voertuigen zoals auto's, fietsen, motoren, scooters, brommers, e.d. te stallen buiten de gemarkeerde parkeerplaatsen.

### **Artikel 8.**

Het is niet toegestaan:

- Apparatuur te gebruiken die door geluid, trilling, stof of stank overlast kan veroorzaken.
- Apparatuur te gebruiken die brand kan veroorzaken.
- Vuilniszakken, containers, oud papier, grof vuil, bouw- en/of sloopafval e.d. te plaatsen, stallen en/of te houden.
- Stellingplanken te hebben aan de muren en pilaren of stellingkasten te stallen binnen en buiten de gemarkeerde parkeerplaatsen.
- Was- en droogrekken en kinderspeelgoed te plaatsen, te houden of op te slaan.
- Enige brandbare materialen te plaatsen, stallen en/of te houden.
- Reclame-uitingen aan te brengen.
- De vloer, wanden, pilaren en plafonds te veranderen dan wel te voorzien van een (andere) kleur.

### **Artikel 9.**

Alle in- en uitgangen, vluchtroutes en doorgangen moeten vrij zijn van obstakels.

### **Artikel 10.**

Het is niet toegestaan enigerlei handelingen en werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties uit te voeren of uit te doen voeren. Ook is het niet toegestaan enige handelingen aan gemeenschappelijke installaties uit te voeren die niet overeenkomstig het normale gebruik zijn.

### **Artikel 11.**

Indien er gebreken aan de garage worden geconstateerd, dienen deze ten spoedigst te worden gemeld aan het bestuur.

### **Artikel 12.**

Het is ten strengste verboden te roken in de parkeergarage.

### **Artikel 13.**

Iedere eigenaar of gebruiker is er aan gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om de garage.

### **Artikel 14.**

Het is niet toegestaan de transponders die gebruikt worden voor het in- en uitrijden van de garage via de Euroborg parkeergarage ter beschikking te stellen aan derden. Deze transponders zijn enkel bestemd voor gebruik door eigenaars, degenen die deel uitmaken van zijn huishouding en/of onder diens verantwoording aanwezig zijn.

### **Artikel 15.**

Zaken, die naar het oordeel van het bestuur niet in de parkeergarage thuis horen, zullen worden voorzien van een etiket waarop de uiterste datum van verwijdering staat aangegeven. Na deze datum zullen deze zaken door het bestuur worden verwijderd, waarop het bestuur niet aansprakelijk kan worden gesteld.

**Artikel 16.**

Alle ingangen en deuren van de garage op moeten na gebruik worden gesloten. Toegangsdeuren die in verband met een transport tijdelijk moeten open blijven, mogen niet onbeheerd achtergelaten worden.

**Artikel 17.**

Huisdieren dienen in de garage aangeliend te zijn.

**Artikel 18.**

Wijziging of aanvulling van dit document is slechts mogelijk bij een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

**Artikel 19.**

Daar waar deze regels niet in voorzien dient de Vereniging van Eigenaars in de geest van deze gedragsregels te handelen.