

VvE Bergschenhof te Bergschenhoek

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERSIE 10.060/01

16 juni 2009

Dit Reglement bevat Huishoudelijke Regels voor de eigenaren / bewoners van Bergschenhof te Bergschenhoek.

REGLEMENT

Artikel 1

Alle bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement (later te noemen Reglement) zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in:

- de wet;
- de Akte van Splitsing, d.d. 8 juni 2007, opgesteld door notaris Mr. A.C. Maxwell-Vernimmen;
- het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten d.d. 17 januari 2006 (later te noemen Modelreglement), opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Artikel 2

Indien een bepaling in het Reglement in strijd is met de wet, de Akte van Splitsing of het Modelreglement heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

Artikel 3

Waar in dit Reglement 'hij' staat vermeld, kan ook 'zij' worden gelezen.

Waar in dit Reglement eigenaar/lid/bewoner staat vermeld, wordt ook huurder of gebruiker bedoeld.

Artikel 4

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en zaken geldt het volgende:

- a. De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik en beheer van de ruimten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het Modelreglement daarover geen bepalingen bevat;
- b. Het Bestuur is bevoegd om de regels uit dit Reglement te doen handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van dit Reglement;
- c. De ontheffing die het Bestuur verleent, behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaren;
- d. Het Bestuur is bevoegd bij overtreding van de regels uit dit Reglement gevolg te geven aan de bepalingen uit het Modelreglement. Het Bestuur is bevoegd in gevallen van aanhoudende overlast een boete op te leggen, te boeken ten gunste van de algemene reserve.

Artikel 5

In navolging van artikel 2 uit het Modelreglement verklaart iedere appartementseigenaar dat hij bereid is de in het Huishoudelijk Reglement vervatte regels met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten na te leven.

De eigenaar is tevens gehouden er op toe te zien dat bezoekers van zijn appartement het bepaalde in dit reglement naleven. Bij niet naleving is de eigenaar daarvoor aansprakelijk.

Artikel 6

Een lid van de vereniging dient bij voorgenomen verkoop van zijn appartement het Bestuur en de administrateur van de vereniging binnen 2 dagen na ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van naam en adres van de beoogde kopers. Bij voorgenomen verkoop is het lid van de vereniging verplicht de potentiële kopers vóór ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van dit Reglement.

BESTUUR

Artikel 7

- a. Er zal een Bestuur functioneren van minimaal 1 en maximaal 3 leden.
- b. De bestuursfuncties worden door het Bestuur onderling verdeeld. Eén van de leden fungeert als voorzitter.
- c. Het Bestuur is gerechtigd tot het doen van alle uitgaven welke in de door de algemene ledenvergadering goedgekeurde begroting staan vermeld of welke zijn gebaseerd op een ander soort besluit van de algemene ledenvergadering.
- d. Het Bestuur is gerechtigd, zonder machtiging van de vergadering, € 2.500,- per niet begrote gebeurtenis uit te geven, één en ander in geval van calamiteiten. Indien het door de ernst en de dringendheid van de situatie niet mogelijk is vooraf een machtiging te vragen tot het doen van hogere uitgaven, is het Bestuur verplicht zo snel mogelijk verantwoording af te leggen aan de vereniging van eigenaren.

Artikel 8

Het Bestuur vergadert telkens als de voorzitter, de administrateur of de eigenaren die bij elkaar minimaal 10% van het totaal uit te brengen stemmen vertegenwoordigen dit noodzakelijk achten. Na kennisgeving van deze wens aan de voorzitter of de administrateur zal deze, binnen 14 dagen na ontvangst hiervan, een vergadering bijeenroepen. Indien binnen deze termijn geen vergadering bijeen is geroepen, zijn de aanvragers bevoegd zelf een vergadering uit te schrijven die zelf zijn voorzitter kiest.

KASCOMMISSIE

Artikel 9

- a. Er zal een Kascommissie functioneren bestaande uit minimaal 1 en maximaal 3 leden.
 - b. De Kascommissie geeft haar oordeel over de ontvangsten en het beheer van de financiën van de vereniging; twee weken voor de jaarlijkse ledenvergadering ontvangt zij hiervoor de stukken van de administrateur.
 - c. De Kascommissie zal jaarlijks aan de vergadering verslag uitbrengen over het in het afgelopen boekjaar gevoerde beheer en de door de administrateur over dat jaar gemaakte balans en exploitatierekening en toelichting.
 - d. De Kascommissie is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vereniging die betrekking hebben op de administratie en het beheer van de vereniging.
 - f. De administrateur is verplicht aan de Kascommissie alle gewenste inlichtingen te verstrekken en desgewenst de kas en overige liquide middelen van de vereniging te tonen.
-

TECHNISCHE COMMISSIE

Artikel 10

- a. Er zal, wanneer de ledenvergadering dit wenst, een Technische commissie functioneren bestaande uit minimaal 1 lid.
 - b. De Technische commissie adviseert het Bestuur en de ledenvergadering omtrent technische / onderhoudszaken gerelateerd aan het complex en de gemeenschappelijke ruimten en zaken in het bijzonder.
-

TUINCOMMISSIE

Artikel 11

- a. De Tuincommissie voert het beheer over het gemeenschappelijk groen (planten, bomen, struiken).
 - b. De Tuincommissie adviseert het Bestuur en de ledenvergadering omtrent het gemeenschappelijke groen.
-

NOODMAATREGELEN

Artikel 12

- a. Alleen het Bestuur is bevoegd in geval van nood (bijvoorbeeld bij storm- en waterschade) noodvoorzieningen te treffen. Het Bestuur kan zich bij dezen laten vertegenwoordigen door een derde.
 - b. De eigenaren worden verzocht aan de administrateur op te geven wie in geval van calamiteiten (zoals: acute bouwkundige calamiteiten, kortsluiting, brand en wateroverlast) toegang heeft tot hun appartementen. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor deze opgave en dienen wijzigingen direct door te geven.
-

BETALINGEN AAN DE VERENIGING

Artikel 13

- a. De VvE-bijdragen dienen maandelijks bij vooruitbetaling aan de VvE te worden voldaan.
 - b. Jaarlijks wordt door de administrateur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar opgesteld en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. De vergadering stelt de begroting vast.
 - c. Indien een automatische betaling wordt gestorneerd / niet wordt uitgevoerd, dient het betreffende lid het bedrag alsnog per omgaande te voldoen, zonder dat deze daarvoor aangesproken hoeft te worden door de administrateur.
 - d. Indien een lid het nalaat om, na één schriftelijke aanmaning, zijn achterstand te voldoen, is het Bestuur bevoegd om een incasso- of gerechtelijke procedure op te starten teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente met een minimum van € 12,- en incassokosten geïncasseerd te krijgen. Hiervoor is geen ledenvergadering vereist.
-

MACHTIGING IN VERGADERING

Artikel 14

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Machtigingen dienen voor de vergadering schriftelijk bij de administrateur van de vereniging ingediend te worden.

GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 15

- a. De eigenaren moeten er gezamenlijk zo veel mogelijk toe bijdragen dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd.
- b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf galerijen en/of ramen te werpen.
- c. In verband met stankoverlast is het niet toegestaan om volle vuilniszakken in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen of langer dan 12 uur in de tuinen of op de balkons te laten staan.
- d. In de dakgoten en andere waterafvoervoorzieningen van het gebouw mag geen afval of ander huisvuil worden gedeponneerd.
- e. Er mag in de gemeenschappelijke ruimten niet gerookt worden, met uitzondering van de binnentuin en de galerijen.
- f. Kleden, lopers, bezems e.d. mogen niet buiten over de galerijrand of in de gemeenschappelijke ruimten worden geklopt of schoongemaakt. Wasgoed mag geen overlast bezorgen en alleen aan de binnenzijde van het balkon worden opgehangen.
- g. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de medebewoners zoals stank- of geluidsoverlast of overlast vanuit hygiënisch oogpunt als gevolg van het hebben, houden of voeren van duiven en dergelijke.
Het is niet toegestaan om huisdieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimten.
- h. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, dweilen e.d. door de closetpot te spoelen.
- i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken enz. mogen niet op de grond of in de gemeenschappelijke ruimten en tuinen worden gedeponneerd.
- j. De naamplaatjes op de postbussen behoren uniform van model c.q. kleur te zijn. Naamswijzigingen kunnen via de administrateur worden aangevraagd.
- k. Het is niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke ruimten te laten spelen, met uitzondering van de binnentuin.
- l. De eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van het complex.
- m. In de gemeenschappelijke ruimten – anders dan in de daarvoor bestemde ruimten – is het niet toegestaan voertuigen of andere voorwerpen te plaatsen. Tevens is het niet toegestaan in de hal, de lift en op de trappen fietsen te plaatsen en/of te vervoeren
- n. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan voorwerpen aan de muur te bevestigen zonder toestemming van de ledenvergadering, het Bestuur of de administrateur.
- o. Het is niet toegestaan reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de gemeenschappelijke ruimten en/of galerijverlichting te verrichten.
- p. Het is niet toegestaan de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten nodeloos lang geopend te laten of te blokkeren.
- q. Het is niet toegestaan de nooduitgangen te gebruiken, anders dan in noodsituaties.
- r. Het is verboden de daken van het gebouw te betreden anders dan met toestemming van het Bestuur.
- s. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de ledenvergadering te boren in de gevels.
- t. Het is niet toegestaan een plaats in de garage te verhuren en/of ter beschikking te stellen aan personen die niet in het appartementencomplex woonachtig zijn, anders dan aan gasten van de bewoners.

Artikel 16

Het is niet toegestaan apparaten, zoals schotels, antennes of iedere andere vorm van buitenophanging aan de gevel, daken of balkon te bevestigen zonder de schriftelijke toestemming van de ledenvergadering.

Artikel 17

Eventueel te plaatsen zonwering mag pas geplaatst worden nadat de ledenvergadering met een aanwezigheid van $\frac{2}{3}$ van het aantal mogelijk uit te brengen stemmen en bij een $\frac{2}{3}$ meerderheid heeft besloten over de vorm en de kleur van deze zonwering.

Op de ledenvergadering van is onder agendapunt.... de volgende stelling aangenomen met: voor: stemmen, tegen: stemmen.

Er waren van de mogelijk uit te brengen stemmen vertegenwoordigd.

Stelling:

Artikel 18

De kabelaansluiting mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren met toebehoren. Storingen veroorzaakt door andere verbindingen en reparaties door onbevoegde personen zijn voor rekening van de eigenaar / bewoner van het appartement.

BEPERKING VAN OVERLAST**Artikel 19**

Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluidenproducerende werkzaamheden mogen door de week alleen van 08.00 tot 20.00 uur en in het weekeinde van 10.00 tot 20.00 uur worden uitgevoerd.

Overigens moet men er in het algemeen voor zorgen dat bij het gebruik van radio, televisie, recorder, muziekinstrument of geluidsproducerende apparatuur geen hinder voor andere bewoners uit het complex wordt veroorzaakt. Dit geldt ook voor de algemene / buitenruimten.

Artikel 20

Het is niet toegestaan in de parkeergarage auto's te repareren, restaureren of olie te ververset. Tevens is het niet toegestaan andere werkzaamheden uit te voeren die stank, verontreiniging en/of overlast kunnen veroorzaken.

Artikel 21

Het is niet toegestaan in het appartement een beroep uit te oefenen dat de omwonenden overlast bezorgt.

Artikel 22

Het Bestuur zal bemiddelend optreden in geval van vermeende overlast. In alle overige gevallen van overlast waarover geen specifieke regels in het Huishoudelijk Reglement zijn opgenomen, zal het Bestuur indien nodig optreden.

Artikel 23

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan laminaat, parket of stenen vloeren (behoudens toepassing in sanitaire ruimten) aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers en het zogenaamde TNO-gecertificeerde vloeren betreft, die zwevend of vrijdragend worden uitgevoerd. Een eis van -10 db is hierbij van toepassing.

Bij het leggen van zwevend parket op een zwevende dekvloer die -10 db geluidswerend is, zal het aanbrengen van een geluidreducerende tussenlaag de eigenschappen van de zwevende dekvloer juist verslechteren (Brochure Garantie Instituut Woningbouw GIW – bladzijde 7).

OP-AAN-OF ONDERBOUW

Artikel 24

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Tevens is het niet toegestaan planten/begroeiing tegen de gevel op te laten groeien.

Artikel 25

Het wijzigen van de kleurstelling van het buitenschilderwerk is niet toegestaan.

Artikel 26

Wijzigingen aan de architectuur van het gebouw, zoals het verwijderen van hekwerk etc, zijn niet toegestaan.

SLOT

Artikel 27

Voor alle gevallen waarin dit Reglement of het Modelreglement niet voorziet, beslist de vergadering van de Vereniging van Eigenaren.

Artikel 28

In geval van geschil neemt het Bestuur een besluit tot aan de eerstvolgende ledenvergadering.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld op de ledenvergadering

van 16 juni 2009 onder agendapunt 8.