

## Huishoudelijk reglement VvE Agorahof/ Neringpassage

Geldende voor "Vereniging van Eigenaars Onder splitsing van Woningen en bergingen Agorahof 101 tot en met 145 (oneven nummers) en 403 tot en met 463(oneven nummers) en Neringpassage 102 tot en met 150 (even nummers) en 304 tot en met 336 (even nummers) te Lelystad", gevestigd te Lelystad vastgesteld door de algemene ledenvergadering gehouden op 16 maart 2010 te Lelystad

### **Algemene bepalingen**

#### Artikel 1. Definities

- akte van splitsing: de Akte van Splitsing van appartementengebouw Agorahof/ Neringpassage te Lelystad hierna te noemen de Akte;
- Appartementencomplex: het gebouw hierna te noemen het gebouw;
- Gemeenschappelijke gedeelten; De in de splitsingsakte beschreven gedeelten die voor gezamenlijke rekening worden onderhouden hierna te noemen de gemeenschappelijke gedeelten;
- de Vereniging van Eigenaars; de gezamenlijke appartementsrechten zoals vermeld in de akte van splitsing op zevenentwintig november tweeduizendtwee verleden hierna te noemen de VvE;
- algemene ledenvergadering: de algemene ledenvergadering van de vereniging hierna te noemen de vergadering;
- bestuur: het door de algemene ledenvergadering gekozen bestuur van de vereniging hierna te noemen het bestuur;
- voorzitter: de door de bestuurs- of algemene ledenvergadering gekozen voorzitter van de bestuur hierna te noemen de voorzitter;
- vergadervoorzitter; de voorzitter van het bestuur hierna te noemen de vergadervoorzitter;
- beheerder: de externe beheerder van de vereniging hierna te noemen de beheerder;
- leden: de appartementseigenaren van het appartementencomplex hierna te noemen de leden;
- gebruikers: de leden en zij aan wie het gebruiksrecht van een appartementsrecht is afgestaan hierna te noemen de gebruiker(s);
- Gasten; zij die toegang krijgen om het gebouw te betreden met toestemming van de leden of gebruikers;
- huishoudelijk reglement: het door de meerderheid van stemmen geaccepteerde huishoudelijk reglement van de vereniging hierna te noemen het HR;

#### Artikel 2.

Op alle bepalingen van het HR zijn tevens de bepalingen van de Akte van Splitsing van toepassing alsmede het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3.**

Indien een bepaling van het HR in strijd is met de Akte of met het burgerlijk wetboek, overeenkomstig artikel 2., heeft dit slechts de nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

### **Bestuur**

#### Artikel 4.

Het bestuur bestaat uit een voorzitter en ten minste twee bestuursleden. Het bestuur wordt door de vergadering benoemd. De vergadering benoemt slechts de voorzitter en twee bestuursleden waarvan de functies van de twee bestuursleden in de bestuursvergadering worden vastgesteld. Bestuursleden dienen eigenaar te zijn en defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Indien een bestuurslid anderzijds voorzitter zijn appartement te koop aanbiedt komt er een vacature in het bestuur vrij. Het bestuur publiceert in de algemene ruimten op de daarvoor bestemde informatieborden de vacature.

#### Artikel 5.

De voorzitter en het bestuur treden aan voor een periodes van 3 jaar. Alle bestuursleden en voorzitter zijn herkiesbaar, telkens voor een periodes van drie jaar, zolang zij eigenaar zijn. Kandidaten voor een bestuursfunctie dienen voor aanvang van of tijdens de vergadering bij de voorzitter of beheerder zich te hebben opgegeven. De kandidaat wordt tijdens de vergadering voorgesteld als aspirant bestuurslid en indien de vergadering instemt met aanstelling van het aspirant lid wordt deze pas in de volgende vergadering aangesteld als bestuurslid.

#### Artikel 6.

Het bestuur is belast met bestuurswerkzaamheden en met de voorbereiding van bestuurs- en ledenvergaderingen. Het bestuur en de beheerder voeren het algemeen dagelijks beheer.

#### Artikel 8.

De voorzitter van het bestuur leidt alle vergaderingen. Bij afwezigheid of onvermogen van de voorzitter neemt een bestuurslid deze taak waar. De vergadervoorzitter tekent de notulen van de vorige vergadering. De vergadervoorzitter is verantwoordelijk voor de notulen. De voorzitter en de beheerder tekenen gezamenlijk de officiële stukken overeenkomstig de besluiten van de vergadering.

#### Artikel 10.

De voorzitter kan een gedeelte van zijn werkzaamheden overdragen aan de bestuursleden en/of de beheerder.

#### Artikel 11.

Ieder jaar wordt de door de algemene ledenvergadering een kascontrolecommissie benoemd bestaande uit tweeleden. Zij controleren eenmaal per jaar de boeken en bescheiden van het bestuur en de beheerder. De vragen en opmerkingen van de kascontrole commissie worden besproken met het bestuur en de beheerder alvorens de jaarstukken te publiceren aan de leden. De definitieve jaarrekening wordt door de beheerder gepubliceerd voor aanvang van de vergadering. Ieder jaar treedt een van de leden af en is niet direct herkiesbaar.

Een kascontrole commissie lid kan niet gelijktijdig een bestuursfunctie bekleden. Een aspirant bestuurslid is wel toegestaan als kascontrole commissie lid op te treden.

## **Artikel**

Het bestuur vergadert telkens als de voorzitter, twee andere bestuursleden en/of de beheerder dit noodzakelijk achten. In deze laatste gevallen maken de aanvragers hun wens bekend aan de voorzitter die vervolgens binnen 14 dagen na ontvangst van een dergelijke kennisgeving een bestuursvergadering organiseert. Indien binnen deze termijn geen bestuursvergadering is gehouden zijn de aanvragers bevoegd een vergadering uit te schrijven en kiest een voorzitter uit de aanwezigen.

Artikel 13.

Het bestuur kan slechts vergaderen wanneer tenminste de helft van de bestuursleden aanwezig is. Besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen. In tegenstelling tot artikel 12 indien de voorzitter geen vergadering uitschrijft.

## **Vergaderingen van Eigenaren**

Artikel 14.

Uitnodigingen voor vergaderingen worden tenminste veertien dagen en maximaal dertig dagen voorafgaand aan de vergaderdatum aan de leden bekend gemaakt. Bij iedere uitnodiging wordt de agenda van de betreffende vergadering gevoegd en de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 15.

De vergadering kan slechts besluiten nemen indien tenminste de helft van het aantal stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd is of wel het quorum is behaald. Besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Indien minder dan de helft van het aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is of wel het quorum niet is behaald kan direct een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Een eventuele nieuwe vergadering dient uiterlijk zes weken na de eerste gehouden te worden. In deze vergadering kunnen besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen ongeacht quorum.

## **Klachten**

Artikel 17.

Klachten worden uitsluitend behandeld indien deze schriftelijk bij de beheerder worden ingediend. Zeer spoedeisende klachten zijn hiervan uitgezonderd. Anonieme klachten kunnen onder geen beding in behandeling worden genomen. De beheerder verplicht tot het in kennis stellen van het bestuur van de ontvangen klachten.

## **Gebruikers en gasten**

### **Artikel**

Leden verplichten zich ervoor zorg te dragen dat gebruikers van en gasten aan hun appartementsrecht bekend zijn met alle bepalingen van de akte en het HR. Leden zijn en blijven te allen tijde aansprakelijk voor de gedragingen van gebruikers en gasten van gebruikers. De eventuele schade en gevolgschade voortvloeiend uit de gedragingen van gebruikers en/of hun gasten kunnen worden verhaald op de eigenaar.

### **Bewonen**

#### Artikel 19.

In het bestemmingsplan en volgens de akte is de bestemming van de appartementen uitsluitend Bestemd voor bewoning met uitzondering van Agorahof 141.

#### Artikel 20.

Leden en gebruikers zijn verplicht schriftelijk toestemming bij het bestuur van de vereniging aan Te vragen in het geval zij ingrijpende verbouwingen willen doorvoeren in hun appartementsrecht. Het verzoekschrift dient de volgende informatie te bevatten:

- Naam, adres, telefoonnummer van de eigenaar.
- Schriftelijke toestemming van het lid als de verbouwing door een niet-lid wordt aangevraagd.
- iard van de wijziging
- Duur van de werkzaamheden
- Tijdstip van aanvang van de werkzaamheden
- Bouwtekening
- Uitvoer werkzaamheden door een professionele onderneming/aannemer of zelf in eigen beheer. Eventueel hiermee samenhangende kosten zijn altijd voor rekening van het lid alsmede het schoonhouden van de gemeenschappelijke delen van de VvE. Met de werkzaamheden mag pas worden begonnen na schriftelijke toestemming van het bestuur.

#### Artikel 21.

Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, motoren, rollators, scootmobiel en rolstoelen of andere voorwerpen c.q. eigendommen in de gemeenschappelijke gedeelten te plaatsen. Dit met uitzondering van de plaatsen welke hiervoor zijn bestemd. Fietsen en bromfietsen mogen alleen via de daarvoor bestemde ingangen van het gebouw naar binnen worden gebracht. Het is niet toegestaan te parkeren in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 22.

Het parkeerterrein is in eigendom van de VVE-parkeerdek. Het huren en onderhoud van de parkeerplaatsen verloopt via de VVE Parkeerdek.

### **Artikel 23.**

Het is niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke gedeelten te laten spelen.

### **Artikel 24.**

Van maandag tot en met maandag tussen 22.00 en 9.00 uur is het voortbrengen van alle buiten het appartement hoorbare muziek of andere hinderlijke geluiden niet toegestaan.

### **Artikel 25.**

Vloerbedekking moet zodanig worden aangebracht dat geluidshinder zoveel mogelijk wordt beperkt.

### **Artikel 26.**

Het is niet toegestaan op de balkons wasgoed e.d. te hangen.

### **Artikel 27.**

Zonwering aan de buitenzijde mag alleen worden aangebracht in de vorm en kleur volgens een besluit van de algemene leden vergadering waarin een uniforme oplossing is gegeven voor het ophangen en gebruiken van zonwering.

### **Artikel 28.**

Het houden van huisdieren is toegestaan, mits deze geen overlast voor leden en gebruikers veroorzaken. Huisdieren mogen niet los in de gemeenschappelijke gedeelten rondlopen. Eventuele verontreinigingen door een huisdier dienen terstond door de eigenaar te worden opgeruimd. Bij veelvuldige verontreinigingen door hetzelfde huisdier kan het houden van dit huisdier door het bestuur worden verboden.

### **Artikel 29.**

Het is niet toegestaan om vanaf de balkons of galerijen vogels te voeren. Dit om vervuiling door vogels zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Artikel 30.**

Het is niet toegestaan in het appartement of op de gemeenschappelijke gedeelten stoffen of Voorwerpen - afvalbakken, plantenbakken en containers inbegrepen - te plaatsen die door hun aard voor andere bewoners hinderlijk of gevaarlijk kunnen zijn.

### **Artikel 31.**

Bewoners zijn verplicht hun appartement en de hierbij behorende installaties zodanig te onderhouden of te laten onderhouden dat hierdoor geen onnodige hinder of gevaar voor andere bewoners kan ontstaan. Indien de bewoner na door het bestuur daartoe te zijn gemaand niet terstond eventuele gebreken laat verhelpen, is het bestuur gerechtigd deze gebreken op kosten

Van de betreffende gebruiker te laten verhelpen. Leden en bewoners zijn te allen tijde aansprakelijk voor door hen veroorzaakte schade tegenover de vereniging of tegenover andere bewoners of leden.

#### **Artikel**

Het is gasten niet toegestaan zich zonder noodzaak in of op de gemeenschappelijke gedeelten op te houden of deze gedeelten voor een ander doel te gebruiken dan waarvoor zij kennelijk zijn bestemd. Verboden terrein zijn het dak en het ketelhuis voor leden, gebruikers en gasten behoudens leden van het bestuur, de beheerder dan wel toeleveranciers.

#### Artikel 33.

Leden en gebruikers zijn verplicht de bergingen, zowel binnen- als buitendeur, af te sluiten ter voorkoming van diefstal en schade.

#### Artikel 34.

Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, antennes, satelliet(schotel)s en dergelijke is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur.

#### Artikel 35.

De vereniging heeft via de hoofd Vve een opstalverzekering inclusief glas afgesloten. Inbouwapparatuur en overige verbeteringen aan de individuele appartementsrechten dienen door de bewoners zelf meeverzekerd te worden.

#### Artikel 36.

Om aanspraak te kunnen maken op een door de vereniging afgesloten verzekering moet eventuele schade, alvorens deze te laten repareren, gemeld worden bij de beheerder. Het nalaten van deze verplichting kan als gevolg hebben dat er door de betreffende leden geen aanspraak kan worden gemaakt op een schadevergoeding van zowel de verzekeringsmaatschappij als de vereniging zulks naar oordeel van het dagelijks bestuur.

#### **VvE bijdragen**

#### Artikel 37.

Met ingang van 1 januari 2010 zijn nieuwe leden verplicht een machtiging voor automatische incasso aan de vereniging af te geven voor het incasseren van de maandelijkse we-bijdrage en voorschot stookkosten.

#### Artikel 38.

De maandelijkse bijdrage in de gemeenschappelijke kosten dient uiterlijk de 1 e van de betreffende maand te zijn voldaan bij vooruitbetaling. Hierbij geldt dat een eigenaar te allen tijde zelf verantwoordelijk is voor een tijdige betaling en kan deze verantwoordelijkheid niet op derden afwentelen. Dit geldt ook als de servicebijdrage door derden wordt voldaan of bij storting van incasso-opdrachten. Enige uitzondering hierop is wanneer de oorzaak ligt bij het bestuur of beheerder van de vereniging.

### **Artikel 39.**

Indien een betaling niet volgens artikel 38 is ontvangen is de beheerder bevoegd namens de vereniging de incasso over te dragen aan een incassobureau. De kosten gemaakt door de vereniging, de beheerder en het incasso dan wel deurwaarderskantoor voor incasso zijn voor rekening van het betreffende lid.

### **Artikel 40.**

Leden zijn eigenaar van de verwarmingsmeter. De verrekening van de warmte c.q. stookkosten worden door de vereniging verrekend op basis van verbruik. De leden zijn zelf verantwoordelijk voor de betaling van de stookkosten. Indien een lid het oneens is met een afrekening stookkosten voldoet hij of zij wel eerst, binnen de gestelde termijn, het bedrag van de afrekening. De incasso en de kosten voor incasso komen voor rekening van de leden.

### **Artikel 41.**

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 38 tot en met 40 is bestuur en de beheerder namens de leden gerechtigd om een week nadat het lid is gemaand en verzuimd heeft om aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen, de vordering via gerechtelijke of buitengerechtelijke weg te incasseren. In dit geval zullen alle kosten, zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk, voor rekening van de betalingsplichtige komen. De beheerder is hierbij gerechtigd een toeslag van € 50,- per geval in rekening te brengen ter dekking van de gemaakte kosten.

### **Artikel 42.**

Leden zijn te allen tijde verplicht toegang tot zijn woning te geven voor onderhoud en servicebedrijven indien dit noodzakelijk is. Indien toegang wordt geweigerd is het bestuur gerechtigd, namens de leden, om zichzelf, vergezeld van de Politie en een slotenmaker, toegang te verschaffen tot het appartementsrecht indien dit noodzakelijkerwijs en uit veiligheidsoverwegingen van belang is.

### **Artikel 43.**

Het is niet toegestaan om het dak te gebruiken tijdens een verhuizing.

### **Artikel 44.**

#### **Sancties**

Sancties geldend op artikel 21, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 50,00.

Verwijderingskosten en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 23, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 50,00. Incassering van het boetebedrag zijn voor diens ouder of verzorger.

Sancties geldend op artikel 24, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 500,00.

Incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 25, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 50,00.

Verwijderingskosten (van vloerbedekking) en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 26, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 50,00.

Incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 27, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 500,00.  
Verwijderingskosten (van de ongepaste zonwering) en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 28, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 250,00.  
schoonmaakkosten en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 29, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 250,00.  
schoonmaakkosten en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 30, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 500,00.  
Verwijderingskosten (van deze zaak) en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Sancties geldend op artikel 34, na eerste schriftelijke waarschuwing, € 500,00.  
Verwijderingskosten (van deze zaak) en incassering van het boetebedrag zijn voor overtreder.

Artikel 45.

Daar waar dit reglement niet in voorziet neemt het bestuur een standpunt in Het standpunt wordt in de algemene ledenvergadering toegelicht en indien een meerderheid zich kan verenigen met het standpunt wordt dit in de besluitvorming betrokken teneinde het besluit als artikel te kunnen toevoegen aan dit huishoudelijk reglement.

Voor akkoord getekend

namens het bestuur

Datum: ..... Plaats: .....