

# Huishoudelijk reglement

Verenigingen van eigenaars behorend tot het "Hilwis Complex"

VVE De Dahlia  
VVE De Hyacinth  
VVE De Roos  
VVE De Tulp

Vastgesteld in de respectieve Algemene Leden Vergadering van 9 december 2021  
(respectievelijk 13 januari 2022 voor VVE De Dahlia)

*Het doel van dit huishoudelijk reglement is ook – met elkaar – te zorgen voor een goed wooncomplex in technische en administratieve zin en een leefbare en veilige omgeving met goede sociale omgang en goed buurmanschap.*



## INHOUDSOPGAVE

|  |    |
|--|----|
| <b>DEFINITIES</b> .....  | 3  |
| <b>ALGEMENE LEDENVERGADERING</b> .....                           | 7  |
| <i>Artikel 1. Vergadering ALV</i>                                |    |
| <b>ALGEMEEN</b> .....  | 7  |
| Artikel 2. Informatie  |    |
| Artikel 3. Gebruik woning  |    |
| Artikel 4. Overlast, gemeenschappelijke voorzieningen en -ruimte |    |
| Artikel 5. Toegang gemeenschappelijke delen                      |    |
| Artikel 6. Glasschade en opstalverzekering                       |    |
| Artikel 7. Schoorsteen   |    |
| Artikel 8. Open vuur   |    |
| <b>PROCEDURE TOESTEMMING VERANDERINGEN</b> .....                 | 9  |
| <i>Artikel 9. Procedure Veranderingen</i>                        |    |
| <b>VERBOUWINGEN</b> .....  | 10 |
| Artikel 10. Uitbouwen  |    |
| Artikel 11. Dakterrassen   |    |
| Artikel 12. Kozijnen en Deuren en (dubbel)glas                   |    |
| Artikel 13. Vlieringen   |    |
| Artikel 14. Balkons, Balkonkasten en gevels                      |    |
| Artikel 15. Onderkeldering en kruipruimte                        |    |
| Artikel 16. Schuren en tuinafscheidingen                         |    |
| <b>ONDERHOUD</b> .....   | 13 |
| Artikel 17. Schilderwerk en uitvoering                           |    |
| Artikel 18. Tuinen en Plantsoenen                                |    |
| Artikel 19. Verbod gebruik hijsbalk                              |    |
| <b>BOETEREGELING</b> .....                                       | 14 |
| <i>Artikel 21. Boeteregeling</i>                                 |    |
| <b>AANSPRAKELIJKHEID EN KETTINGBEDING</b> .....                  | 15 |
| Artikel 22. Aansprakelijkheid                                    |    |
| Artikel 23. Kettingbeding  |    |
| <b>BIJLAGE I Dakterras Verklaring</b> .....                      | 16 |
| <b>BIJLAGE II Uitbouw Verklaring</b> .....                       | 18 |
| <b>BIJLAGE III Gebruikersverklaring</b> .....                    | 19 |
| <b>BIJLAGE IV Vlieringverklaring</b> .....                       | 21 |

Dit huishoudelijk reglement dient als aanvulling op de akte van splitsing en op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrecht" (januari 1992, KNB).



## DEFINITIES

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Administratief Beheerder</b> | <p>De professionele instantie die namens de VVE verantwoordelijk is voor het administratief beheer van het Hilwis Complex.</p> <p><i>Informatie over de Administratief Beheerder is te vinden op de Website en in <u>Bijlage V HHR</u>.</i></p> <p><i>Indien die Administratief Beheerder na vaststelling van dit reglement wijzigd wordt hier de daarvoor in de plaats gekomen instantie gelezen.</i></p> <p><i>Voor informatie over de professionele instantie die namens de VVE verantwoordelijk is voor het technisch beheer en onderhoud van het Hilwis Complex wordt verwezen naar de definitie van Technisch Beheerder.</i></p> |
| <b>ALV</b>                      | <p>De algemene ledenvergadering van de VVE, het besluitvormend orgaan van de VVE. De algemene ledenvergadering van de VVE komt minstens één keer per jaar in vergadering bijeen.</p>   |
| <b>Balkonkast</b>               | <p>De kasten op de balkons of de begane grond waarin veelal de individuele centrale verwarmingsinstallatie is gerealiseerd en waar ook onder andere de gemeenschappelijke rookgasafvoeren lopen.</p>   |
| <b>Beheerder</b>                | <p>De Administratief Beheerder en de Technisch Beheerder gezamenlijk.</p> <p>De Administratief Beheerder en de Technisch Beheerder zullen als één partij optreden naar de VVE en haar Leden toe. Dat wil zeggen dat na een melding bij de Administratief Beheerder deze de Technisch Beheerder informeert en visa versa.</p>   |
| <b>Bestuur</b>                  | <p>Het bestuur van VVE De Dahlia, VVE De Hyacinth, VVE De Roos en VVE De Tulp, zoals benoemd door de ALV, ieder voor zich en/of gezamenlijk. Om zo veel mogelijk uniformiteit te bewerkstelligen binnen het Hilwis Complex streeft het bestuur zoveel als nodig naar (beleids)afstemming met de overige besturen. Via de Beheerder kan in contact worden getreden met het bestuur.</p>   |
| <b>Bestuurder</b>               | <p>Een lid van het Bestuur.</p>  |
| <b>Buurmanschap</b>             | <p>Het resultaat van goed gedrag en handelen of nalaten overeenkomstig de in Nederland algemeen geaccepteerde normen, waarden en omgangsvormen. Het behelst onder andere respect, behulpzaamheid en vriendelijkheid, de buren niet tot last zijn en elkaars privacy respecteren, wat bijdraagt aan een aangename en veilige leefomgeving.</p>  |
| <b>Eigenaar</b>                 | <p>De juridisch eigenaar van een Woning.</p>   |
| <b>Gebruiker</b>                | <p>Een gebruiker van een door een Eigenaar in gebruik gegeven Woning, waaronder - maar niet uitsluitend - een huurder van een Woning.</p>  |
| <b>Glasschade</b>               | <p>Schade aan glas in de buitengevel bevindende ramen en deuren. Bij Glasschade moet contact worden opgenomen met het op de Website vermelde glasherstelbedrijf.</p>   |

# Huishoudelijk reglement “Hilwis Complex” 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



*Informatie over het glasherstelbedrijf is te vinden op de Website en in Bijlage V HHR.*

*Indien het glasherstelbedrijf na vaststelling van dit reglement wijzigd wordt hier de daarvoor in de plaats gekomen instantie gelezen.*

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>HHR</b>                   | Dit huishoudelijk reglement van de VVE.  |
| <b>Hilwis Complex</b>        | De onroerende zaak zoals beschreven in de Splitsingsakte, waaronder met betrekking tot dit HHR alleen is begrepen de laagbouw met betreffende VVE en dus met uitzondering van de woontoren/hoogbouw hetgeen valt onder de VVE De Wolkenkrabber. Het complex heeft een gemeentelijke monumentale status.  |
| <b>Kozijnen en Deuren</b>    | Gevelkozijnen (raam- en deurkozijnen) en deuren (voor-, achter- balkon- en dakterrasdeuren) aan de voor- en achtergevel – inclusief de opgangen – van het Hilwis Complex.  |
| <b>Leden</b>                 | De leden van de VVE bestaande uit de Eigenaren.  |
| <b>Maandelijkse Bijdrage</b> | De maandelijkse financiële bijdrage welke een Eigenaar op grond van het breukdeel van de Woning moet betalen aan de VVE.   |
| <b>Modelreglement</b>        | Het op grond van de Splitsingsakte van toepassing verklaarde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten. <sup>1</sup>   |
| <b>Publieke Ruimte</b>       | De ruimtes rond en binnen het Hilwis Complex, zoals – maar niet uitsluitend – een portiek, het trottoir, de Plantsoenen.   |
| <b>Opstalschade</b>          | Schade aan het Hilwis Complex (de opstal). Bij Opstalschade moet contact worden opgenomen met de op de Website vermelde (tussenpersoon van de) verzekeraar.<br><br><i>Informatie over de (tussenpersoon van de) verzekeraar is te vinden op de Website en in <u>Bijlage V HHR</u>.</i><br><br><i>Indien de (tussenpersoon van de) verzekeraar na vaststelling van dit reglement wijzigd wordt hier de daarvoor in de plaats gekomen instantie gelezen.</i> |
| <b>Plantsoenen</b>           | De plantsoenen die toebehoren aan VVE De Hyacinth respectievelijk VVE De Tulp.   |
| <b>Regels</b>                | Alle van toepassing zijnde regels en reglementen en de op de Eigenaar en Gebruiker rustende verplichtingen en voorwaarden, waaronder – maar niet uitsluitend – op grond van de Splitsingsakte, het reglement van splitsing, het Modelreglement, de leveringsakte van de betreffende Woning, dit HHR, de relevante besluiten van de ALV en de Standaard Ontwerpen.  |
| <b>Schuur</b>                | De schuur in de tuin van een Woning op de begane grond.  |

<sup>1</sup> Op het moment van vaststelling van dit HHR is dit het Modelreglement bij splitsing in appartementsrecht (januari 1992, KNB). Na de voorgenomen wijziging van de Splitsingsakte zal hiervoor moeten worden gelezen het Modelreglement dat bij deze wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing wordt verklaard.

# Huishoudelijk reglement “Hilwis Complex” 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



- Splitsingsakte** De akte van splitsing met hierin de beschrijving van de splitsing in appartementsrechten met betrekking tot de appartementsrechten van Eigenaren behorende tot een VVE, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.<sup>2</sup>
- Standaard Ontwerp** Een – conform de door de ALV vastgestelde procedure – door de ALV goedgekeurd ontwerp voor een Verandering, waaronder begrepen zowel de reeds goedgekeurde als in de toekomst door de ALV goedgekeurde ontwerpen voor een Verandering. Dit om zo veel mogelijk uniformiteit te bewerkstelligen binnen het Hilwis Complex. Van dit standaard ontwerp mag dan ook niet worden afgeweken. De ontwerp- en uitvoeringstekeningen van een standaard ontwerp zijn op te vragen bij de Beheerder.
- Technisch Beheerder** De professionele instantie die namens de VVE verantwoordelijk is voor het technisch beheer en onderhoud van het Hilwis Complex.
- Informatie over de Technisch Beheerder is te vinden op de Website en in Bijlage V HHR.*
- Indien die Technisch Beheerder na vaststelling van dit reglement wijzigd wordt hier de daarvoor in de plaats gekomen instantie gelezen.*
- Voor informatie over de professionele instantie die namens de VVE verantwoordelijk is voor het administratief beheer van het Hilwis Complex wordt verwezen naar de definitie van Administratief Beheerder.*
- Tuinbezitters** De Eigenaren en Gebruikers van een Woning op de begane grond met een (gevel)tuin.
- Uitbouw** Een aan een Woning op de begane grond vastzittend bouwwerk dat over een groot gedeelte rechtstreeks vanuit de desbetreffende Woning toegankelijk is.
- Verandering** Iedere verandering en/of verbouwing, waaronder mede – maar niet uitsluitend – het realiseren van, veranderen, aanpassen en/of verbouwen van een dakteras, (dak)raam, Vliering, Schuur, Uitbouw, plaatsen van een warmtepomp/airconditioning (airco), (geluids)isolatie en/of onderhoud in en/of aan het Hilwis Complex. Streven moet zijn dat een verandering of verbouwing ook een verbetering is in uniformiteit en in kwalitatief en esthetisch opzicht, in lijn met en passend binnen de monumentale waarde en aanzicht van het Hilwis Complex. Waar (per Woningtype) een Standaard Ontwerp voor een verandering en/of verbouwing beschikbaar is, dient deze te worden gevolgd.
- Vliering** Het bovenste gedeelte van een zolder gelegen boven een Woning, gelegen onder de daksporen, in de lengterichting van het dak, tussen de kapvoet en de nok. Het kan vanuit de desbetreffende ondergelegen Woning toegankelijk zijn/worden gemaakt.
- VVE** Verenigingen van eigenaars - waarvan de Eigenaren de Leden zijn - behorend tot het Hilwis Complex: VVE De Dahlia, VVE De Hyacinth, VVE De Roos en VVE De Tulp, ieder voor zich en/of gezamenlijk.
- Woning** Het (privé) gedeelte van het Hilwis Complex waarop het appartementsrecht van de Eigenaar recht geeft.

<sup>2</sup> Op het moment van vaststelling van dit HHR is dit de akte van splitsing in appartementsrechten van 18 december 2000; na de voorgenomen wijziging van deze akte zal hiervoor de gewijzigde akte van splitsing in appartementsrechten moeten worden gelezen.

# Huishoudelijk reglement “Hilwis Complex” 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



## **Woningtype**

Woningen (appartementen) met vergelijkbaar ontwerp en bouw.

## **Website**

**WWW.HILWIS.NL**. Deze bevat een link naar onze Beheerder en er wordt naar gestreefd dat deze website alle voor Eigenaren en Gebruikers relevante informatie bevat. Een Eigenaar blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor verschaffing van alle informatie aan Gebruikers.

In dit HHR worden de gedefinieerde termen zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt.



## ALGEMENE LEDENVERGADERING

### Artikel 1. Vergadering ALV

- 1.1. Ten minste eenmaal per jaar komt de ALV in vergadering bijeen. Er wordt gestreefd deze vergadering uiterlijk in juni van ieder kalenderjaar te houden. Dit is in beginsel een gecombineerde vergadering van de vier VVE's.
- 1.2. Tenzij de Regels niet anders bepalen, geldt bij agendapunten waarover moet worden gestemd voor goedkeuring van een voorstel, per VVE een meerderheid van de stemmen en – indien van toepassing – de daarbij per VVE ter vergadering minimaal vereiste aanwezige en/of vertegenwoordigde stemmen (quorum). Bij staken van stemmen is het voorstel verworpen.
- 1.3. Een Eigenaar kan een andere Eigenaar of Bestuurder uit/van haar/zijn eigen VVE schriftelijk machtigen om te stemmen tijdens een vergadering van de ALV van de VVE.  
Een Eigenaar kan ten hoogste namens vier (4) andere Eigenaren stemmen, mits in deze schriftelijke stemvolmachten gebonden steminstructies zijn opgenomen. Een Bestuurder mag op een onbepaald aantal ontvangen schriftelijke stemvolmachten met gebonden steminstructie stemmen. De steminstructies worden niet openbaar gemaakt tot het moment van de stemming. Het is niet mogelijk de machtiging aan de Beheerder af te geven.

## ALGEMEEN

### Artikel 2. Informatie

- 2.1. Alle Eigenaren en Gebruikers worden geacht de op hen van toepassing zijnde Regels te kennen en na te leven.
- 2.2. Alle relevante informatie betreffende het Hilwis Complex is voor Eigenaren en Gebruikers te verkrijgen bij de Beheerder en op de Website. Eigenaar inloggegevens zijn verkrijgbaar bij de Administratief Beheerder.

### Artikel 3. Gebruik Woning

- 3.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de Woning te gebruiken overeenkomstig de bestemming, zoals vermeld in de Splitsingsakte. Het is niet toegestaan in de Woning beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek of kamerverhuur uit te oefenen. In de Woning mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.
- 3.2. Eigenaren en Gebruikers moeten door hun handelen en/of nalaten er voor zorgdragen dat gemeenschappelijkheden van het Hilwis Complex, waaronder bijvoorbeeld ook de collectieve opstalverzekering, geen andere dan gebruikelijke en/of in redelijkheid te verwachten kosten en/of schade worden toegebracht.
- 3.3. Het is niet toegestaan de Woning of delen daarvan tijdelijk te verhuren of ruilen. Onder tijdelijke verhuur wordt in ieder geval verstaan, het voor periodes korter dan een termijn van zes (6) maanden (zoals bijvoorbeeld via Airbnb of andere vormen van short stay verhuur en/of woningruil). In alle gevallen is afdeling H van het Modelreglement onverkort van toepassing.

### Artikel 4. Overlast, gemeenschappelijke voorzieningen en -ruimte

- 4.1. Het is de Eigenaren en de Gebruikers niet toegestaan:
  - a. muziek en storende geluiden voort te brengen – waaronder begrepen het voor andere Eigenaren en Gebruikers hinderlijk hoorbaar voeren van geanimeerde gesprekken of het aan hebben van televisie, radio, geluidsinstallatie, wasmachine en dergelijke – tussen 22:00 en 7:00 uur.
  - b. storende geluiden voort te brengen ten gevolge van verbouwingsactiviteiten tussen 19:00 en 7:00 uur van maandag tot en met zaterdag, op zondagen bij voorkeur niet, maar in ieder geval niet vóór 10:00 en later dan 19:00 uur.
  - c. dieren te houden indien deze naar het oordeel van het Bestuur voor de overige Eigenaren en de Gebruikers gevaarlijk en/of hinderlijk zijn.

# Huishoudelijk reglement "Hilwis Complex" 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



- 4.2. Van de Eigenaren en Gebruikers van een Woning op de begane grond wordt gevraagd dat zij hun eigen voordeur en het trottoir voor hun gedeelte van het gebouw schoon te houden. Tevens wordt in geval van sneeuwval van hen verwacht dit gedeelte van het trottoir te ruimen en in geval van gladheid maatregelen te treffen ter bestrijding daarvan.
- 4.3. Voor de Eigenaren en Gebruikers die niet direct toegang hebben tot de binnentuin geldt een recht van overpad via het gemeenschappelijke hekwerk en paden van de (andere) VVE.
- 4.4. De Eigenaren en Gebruikers van een Woning op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw dienen zorg te dragen voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke trappen en de trap die naar de voordeuren van het portiek leidt.
- 4.5. De Eigenaren en Gebruikers van een Woning op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw dienen zorg te dragen voor geluidwerende bekleding van de inpandige trappen in verband met geluidsoverlast.
- 4.6. Vloerbedekking dient aangelegd te worden conform Artikel 17, sub 5 van het Modelreglement (geen onredelijke hinder voor anderen naar het oordeel van het Bestuur). De leidraad en het keurmerk van de Nederlandse Stichting Geluidshinder ([www.nsg.nl](http://www.nsg.nl)) wordt hierbij gehanteerd als uitgangspunt.
- 4.7. Op de trottoirs, trappen en paden dient de doorgang te worden vrijgehouden. Onder vrije doorgang wordt mede verstaan doorgang voor een persoon met rollator of rolstoel. De doorgang mag niet worden belemmerd door bijvoorbeeld fietsen, scooters, (elektrische) stadsauto's (zoals de Biro, scootmobiel en dergelijke), bankjes, grofvuil afval en geveltuinen.
- 4.8. Zonder toestemming van het Bestuur is het niet toegestaan om voorwerpen (tijdelijk) vast te ketenen aan het gebouw, de trapleuningen, hekwerken en dergelijke.
- 4.9. Van Eigenaren en Gebruikers wordt geacht elkaars privacy te respecteren:
  - a. zo is onder andere niet toegestaan om (permanente) videobeelden en/of een audio registratie te maken met zicht op/in de (gemeenschappelijke) Publieke Ruimte en/of (onbedoeld) andere Woningen. Ook het opslaan van dergelijk videobeelden en/of audio is niet toegestaan. Te denken valt onder andere met IP-camera's of 'slimme' deurbellen welke zijn aangesloten op het internet. Enkel het normale – niet permanente gebruik van een (video) intercom deurbel zonder opname functie is toegestaan.
  - b. in uitzonderingsgevallen kan het Bestuur toestemming geven voor het gebruik van surveillance camera's indien en voor zover dat uit oogpunt van veiligheid noodzakelijk is en de plaats waar deze camera's worden ingezet duidelijk en als zodanig kenbaar zijn gemarkeerd.
- 4.10. Indien een (A) Eigenaar en/of Gebruiker overlast ondervindt van een andere (B) Eigenaar en/of Gebruiker of meent dat deze (B) Eigenaar en/of Gebruiker de Regels op andere wijze overtreedt, dan zal de (A) Eigenaar en/of Gebruiker eerst op een constructieve wijze in overleg treden met de (B) Eigenaar en/of Gebruiker om tot een oplossing te komen. Beide partijen (A&B) stellen zich steeds redelijk en billijk op. Pas als blijkt dat dit overleg vruchteloos blijft, zal de (A) Eigenaar – al dan niet (mede) namens de Gebruiker – in contact treden met het Bestuur. Door of namens het Bestuur zal er naar worden gestreefd om eerst te bemiddelen tussen partijen.

## Artikel 5. Toegang gemeenschappelijke delen

- 5.1. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke installaties de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het Bestuur/Beheerder noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.
- 5.2. Eventuele schade die voortvloeit uit het niet toegankelijk zijn van de gemeenschappelijke installaties, komt voor rekening van de betreffende Eigenaar of Gebruiker welke geen toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte heeft gegeven.





## **Artikel 6. Glasschade en opstalverzekering**

- 6.1. De VVE is (in natura) verzekerd voor Glasschade.
- 6.2. Bij Glasschade dient de Eigenaar/Gebruiker het op de Website vermelde glasherstelbedrijf te bellen. Wordt gebruik gemaakt van een glasherstelbedrijf waarmee de VVE geen overeenkomst heeft afgesloten, dan zal de Eigenaar/Gebruiker de kosten van de Glasschade geheel of gedeeltelijk zelf moeten dragen.
- 6.3. Schade aan glas aan ramen en deuren anders dan Glasschade, komen te allen tijde voor rekening van de betrokkene.
- 6.4. Voor de opstalverzekering geldt een eigen risico voor de Eigenaar van duizend euro (€ 1000,-) per gebeurtenis.
- 6.5. Opstalschade moet door de Eigenaar worden gemeld bij de (tussenpersoon van de) verzekeraar. Gegevens van de (tussenpersoon van de) verzekeraar staan op de Website of kunnen worden opgevraagd bij de Beheerder.

## **Artikel 7. Schoorstenen, rookgasafvoeren en oude leidingen**

- 7.1. Schoorstenen die in gebruik zijn door de Eigenaar en/of Gebruiker, dienen in verband met brandveiligheid regelmatig door een gespecialiseerd bedrijf te worden geïnspecteerd en geveegd.
- 7.2. Het vegen van schoorsteenkanalen en rookgasafvoerkanaal geschiedt niet voor rekening van de VVE, maar op kosten van de Eigenaar of Gebruiker.
- 7.3. Rookgasafvoeren moeten worden aangesloten op de gemeenschappelijke rookgasafvoer bij de betreffende Woning.
- 7.4. Het is niet toegestaan achtergebleven (loze) leidingen van de niet meer in gebruik zijnde en/of (deels) verwijderde gezamenlijke stookinstallatie te (her)gebruiken. Deze leidingen mogen door een Eigenaar op eigen kosten en voor eigen risico (inclusief eventuele gevolgschade) worden verwijderd. Bij twijfel of sprake is van een achtergebleven (loze) leidingen, moet vooraf worden overlegd met de Technisch Beheerder.

## **Artikel 8. Open vuur**

- 8.1. Open vuur rond of op het Hilwis Complex, zoals in de tuinen, op de balkons en op de dakterrassen, is niet toegestaan, met uitzondering van een veilige barbecue. Gebruik van een – bij voorkeur gasgestookte – barbecue mag slechts geschieden met in acht name van de (brand)veiligheid.
- 8.2. Rondvliegende vonken zijn niet toegestaan en eventuele hinder (rook, geur) voor de overige bewoners dient tot een minimum te worden beperkt.

## **PROCEDURE TOESTEMMING VERANDERINGEN**

### **Artikel 9. Procedure Veranderingen**

- 9.1. Bij iedere Verandering – in het bijzonder de hierna in dit HHR nader uitgewerkte verbouwingen (Artikel 10 tot met Artikel 16 HHR) en/of onderhoud (Artikel 17 en Artikel 18 HHR) - dient door een Eigenaar vooraf overleg plaats te vinden met de Beheerder. De Beheerder beoordeelt of voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur of – indien van toepassing – de ALV vereist is en deelt het oordeel schriftelijk mede aan de Eigenaar.
- 9.2. Bij ieder plan voor een Verandering dient het karakteristieke ontwerp en de eigenschappen van het Hilwis Complex in acht te worden genomen. Waar (per Woningtype) een Standaard Ontwerp voor een Verandering beschikbaar is, dient deze te worden gevolgd. Alle eventuele kosten, zoals ontwerptekeningen, bestekbeschrijving, vergunningen en leges, komen voor rekening van de Eigenaar.
- 9.3. Eigenaren en Gebruikers mogen niet beginnen met werkzaamheden aan de Verandering, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur of – voor zover van toepassing – de ALV, ook niet bij – voor zover van toepassing – een reeds verkregen vergunning van de gemeente Amsterdam en/of andere instantie.
- 9.4. Het Bestuur streeft naar een spoedige besluitvorming, nadat het (bouwtechnisch) advies van de Beheerder is ingewonnen over het door de Eigenaar schriftelijk ingediend plan voor een Verandering. Het kan noodzakelijk zijn dat een aanvraag voor een Verandering eerst wordt voorgelegd aan de ALV.



- 9.5. Tijdens de werkzaamheden aan de Verandering kan een door de Technisch Beheerder aangewezen bouwtechnisch expert een tussentijdse bouwtechnische inspectie uitvoeren. Voor afwijkingen van het goedgekeurde plan voor een Verandering dient eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming te worden verkregen van het Bestuur of – indien van toepassing – de ALV. De Beheerder kan de werkzaamheden (laten) stilleggen totdat de afwijkingen van het goedgekeurde plan zijn goedgekeurd door het Bestuur of – indien van toepassing – de ALV.
- 9.6. Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, zal in overleg met het Bestuur een door de Beheerder aangewezen bouwtechnisch expert de uitvoering van de werkzaamheden beoordelen. Bij een positief oordeel zal deze expert schriftelijk goedkeuring geven. Indien de expert van oordeel is dat bepaalde werkzaamheden niet in overeenstemming met deze Regels zijn uitgevoerd, wordt de Eigenaar in de gelegenheid gesteld deze alsnog binnen redelijke termijn conform de Regels uit te voeren. De kosten voor deze controle zijn voor rekening van de Eigenaar.
- 9.7. De Eigenaar aanvaardt alle aansprakelijkheid voor alle schade en/of gevolgen welke door of vanwege een Verandering worden veroorzaakt. Ontstane schade valt in beginsel onder de opstalverzekering van de VVE, indien en voor zover de Eigenaar de Verandering conform het Standaard Ontwerp door een gerenommeerd aannemersbedrijf heeft laten bouwen en deze Verandering bij de opstalverzekering heeft aangemeld voordat de schade is ontstaan.
- 9.8. Eigenaren worden aangemoedigd om op eigen initiatief en met andere Woning Eigenaren gezamenlijk Veranderingen, zoals Schilderwerk of vervangen van kozijnen, in te kopen en gezamenlijk uit te laten voeren. Via de Website of via de Beheerder kan een oproep worden geplaatst om in contact te treden met geïnteresseerde Eigenaren.

## VERBOUWINGEN

### Artikel 10. Uitbouwen

- 10.1. Op dit is artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 10.2. Er dient (per Woningtype) gebruik te worden gemaakt van het Standaard Ontwerp, conform de in de vergadering van 4 november 2014 door de ALV vastgestelde procedure.
- 10.3. Bij de Beheerder is per Woningtype het door de ALV goedgekeurde Standaard Ontwerp op te vragen.
- 10.4. Indien voor het betreffende Woningtype nog geen Standaard Ontwerp is goedgekeurd door de ALV, zal de Eigenaar een plan voor een te realiseren Uitbouw ter goedkeuring moeten voorleggen aan de ALV. Het plan, de uitvoering en de te gebruiken materialen moeten zoveel mogelijk identiek te zijn aan al bestaande Standaard Ontwerpen van andere Woningtypes. Zo is het onder andere niet toegestaan:
  - in de Uitbouw een dakraam en/of glazen dak aan te brengen;
  - op het dak en aan de gevel van de Uitbouw rookgasafvoeren en/of ventilatiekanalen en dergelijke aan te brengen (de rookgasafvoer moet worden aangesloten op de gemeenschappelijke rookgasafvoer bij de betreffende Woning);
  - in de zijgevel ontluchtingsroosters en/of andere afvoeren worden aangebracht;
  - op een Uitbouw een terras of verbreed bovengelegen balkon te realiseren; en
  - mogen hemelwaterafvoeren alleen aan de gevel worden geplaatst.
- 10.5. Na goedkeuring door de ALV krijgt het plan voor Standaard Ontwerp de status van Standaard Ontwerp voor het desbetreffende Woningtype.
- 10.6. De vergunning voor de Uitbouw moet door de Eigenaar en voor diens rekening worden aangevraagd bij de gemeente Amsterdam.
- 10.7. Voor rekening van de Eigenaar van de Woning met de betreffende Uitbouw, zijn alle kosten van onderhoud, schade aan, en vernieuwing van de Uitbouw of onderdelen daarvan, als dit ingevolge van herstel van, onderhoud aan, verwijdering van of vernieuwing van bestaande gemeenschappelijke opstellen noodzakelijk is. Hierbij wordt met name gewezen op onderhoud aan de bovengelige balkon constructie (onder andere de stalen console) en mogelijk onder- en naastgelegen gemeenschappelijke installaties en leidingen.
- 10.8. Ten behoeve van onderhoud en reparatie aan bovengelige Woningen en gezamenlijke gebouwdelen moet de Uitbouw kunnen voorzien in een dragende functie voor een op de Uitbouw te plaatsen steigerconstructie. Eventuele extra kosten aan de steigerconstructie ten opzichte van de



situatie zonder Uitbouw, zijn voor rekening van de Eigenaar van de Woning met desbetreffende Uitbouw. Dit geldt tevens voor alternatieve steigerconstructies in het geval geen gebruik kan worden gemaakt van steigerconstructies.

- 10.9. De Eigenaar die een Uitbouw wil realiseren moet tenminste één maand vooraf schriftelijk melding maken bij de Eigenaren van alle direct aangrenzende en bovengelegen Woningen en/of Tuinen van de voorgenomen vergunningaanvraag en zo deze burens de mogelijkheid bieden om tegen deze vergunningaanvraag bezwaar aan te kunnen tekenen bij de gemeente Amsterdam en/of het Bestuur.

## **Artikel 11. Dakterrassen**

- 11.1. Op dit artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 11.2. Er is een Standaard Ontwerp voor dakterrassen vastgesteld.
- 11.3. De vergunning voor het dakterras conform het Standaard Ontwerp moet door de Eigenaar worden aangevraagd bij de gemeente Amsterdam.
- 11.4. Voorafgaand aan de schriftelijke toestemming van het Bestuur als bedoeld in Artikel 9 HHR dient de Eigenaar een getekende verklaring (zie Bijlage I HHR) te overleggen aan de Beheerder waarin de aansprakelijkheid voor schade voor de WE die ontstaat bij plaatsen en/of gebruik van het dakterras voor rekening is van de Eigenaar die het dakterras aan laat leggen. Bij verkoop van de Woning gaat deze verplichting over op de nieuwe Eigenaar.
- 11.5. Al het grind onder de vlonders dient verwijderd te worden.
- 11.6. De kosten van het onderhoud van het dakterras komen voor rekening van de Eigenaar.
- 11.7. Bij onderhoud aan de platte daken komen kosten van verplaatsen/demonteren en weer terugplaatsen/installeren van het dakterras of delen hiervan voor rekening van de Eigenaar.
- 11.8. Eigenaren mogen zelf een aannemer uitzoeken.
- 11.9. Eigenaren en Gebruikers dienen zorg te dragen voor een eenduidig en verzorgde uitstraling van de dakterrassen.
- 11.10. Eigenaren en Gebruikers dienen zorg te dragen dat de dakterrassen veilig worden gebruikt. Zo mogen de dakterrassen onder andere niet te zwaar worden belast en moet er voor worden gewaakt dat er niets af kan vallen en/of waaien.

## **Artikel 12. Kozijnen en Deuren en (dubbel)glas**

- 12.1. Op dit artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 12.2. Deze regels gelden voor alle Kozijnen en Deuren en het glas in Kozijnen en/of Deuren. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, inclusief het schilderen (zie ook Artikel 17 HHR).
- 12.3. Voor de Kozijnen en/of Deuren is (met betrekking tot de voorgevel) een Standaard Ontwerp gemaakt, die voldoet aan de gemeentelijke eisen.
- 12.4. Bij vervanging van Kozijnen en/of Deuren en/of het glas in Kozijnen en/of Deuren moet er - waar mogelijk - dubbel glas worden geplaatst.
- 12.5. De Eigenaar vraagt voor het vervangen van Kozijnen en/of Deuren en/of het glas in Kozijnen en/of Deuren de benodigde vergunning aan bij de gemeente Amsterdam.
- 12.6. Het Standaard Ontwerp bepaalt welk soort (dubbel)glas gebruikt moet worden in de Kozijnen en/of Deuren en bij vervanging hiervan.
- 12.7. De werkzaamheden zijn voor rekening van de Eigenaar. Eigenaren mogen zelf een aannemer uitzoeken.

## **Artikel 13. Vlieringen**

- 13.1. Op dit artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 13.2. De Eigenaar van een Woning op de eerste, tweede of derde verdieping die toegang heeft tot een Vliering boven de zolderkamers, mag van deze ruimte gebruik maken of deze ruimte in gebruik geven aan een Gebruiker als berging nadat hiervan melding is gemaakt bij de VVE door middel van Bijlage IV HHR, zolang de VVE de Vliering niet opeist conform haar toekomstige rechten.
- 13.3. De Eigenaar of Gebruiker die gebruik maakt van de Vliering op grond van Artikel 13.2 HHR is aansprakelijk voor alle mogelijke schade als gevolg van het gebruik van de Vliering.



- 13.4. Door middel van Bijlage IV HHR verklaart de Eigenaar en Gebruiker die gebruik maakt van een Vliering op grond van Artikel 13.2 HHR, de Vliering in oorspronkelijke staat op te leveren indien de VVE de Vliering opeist zoals bedoeld in Artikel 13.2 HHR.
- 13.5. Indien er zich onder een Vliering meerdere Woningen bevinden, wordt de Vliering oppervlakte gedeeld conform het vloerplan van de onderliggende etage.
- 13.6. Het is niet toegestaan de Vliering zwaarder te belasten dan bouwkundig verantwoord is.
- 13.7. Het is de Eigenaar of Gebruiker die gebruik maakt van een Vliering op grond van Artikel 13.2 HHR niet toegestaan dakramen te realiseren.
- 13.8. De Eigenaar moet op zijn kosten zorgdragen voor de benodigde Veranderingen om de Vliering veilig en verantwoord te kunnen gebruiken, zoals brandveiligheid voorzieningen, isolatie, constructie-versteviging en plaatsen trap.
- 13.9. De Eigenaar is aansprakelijk voor de schade ontstaan aan de constructie door Veranderingen aan en gebruik van de Vliering.
- 13.10. De uitgangspunten zoals voorgesteld door de door de ALV op 20 juni 2017 ingestelde "commissie vlieringen" en zoals goedgekeurd door de ALV op 23 april 2018, zullen zo veel mogelijk en in de geest van, in acht worden genomen bij de toepassing van Artikel 13.7 en 13.8, met dien verstande dat aanpassing van deze uitgangspunten nodig kan zijn in verband met de na vornoemde goedkeuring door de ALV gebleken technische (on)uitvoerbaarheid van deze uitgangspunten als gevolg van de bouwkundige constructie van het Hilwis Complex en door de Gemeente Amsterdam gestelde regels.
- 13.11. Pas na (de voorgenomen) wijziging van de Splitsingsakte en nadat (i) een (deel van een) Vliering onderdeel is geworden van een direct daaronder gelegen Woning en (ii) de hieraan verbonden vergoeding door de Eigenaar van de betreffende Woning aan de VVE bevrijdend is voldaan, kan de Eigenaar enkel aan de achterzijde van het dak – aan de binnentuinzijde – dakramen realiseren conform het Standaard Ontwerp. Er mogen maximaal drie dakramen per Vliering worden geplaatst volgens een vaste plaats en indeling. De vergunning voor de dakramen conform het Standaard Ontwerp moet door de Eigenaar worden aangevraagd bij de gemeente Amsterdam.

## **Artikel 14. Balkons, Balkonkasten en gevels**

- 14.1. Op dit is artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 14.2. Eigenaren en Gebruikers dienen zorg te dragen voor een eenduidig en verzorgde uitstraling van de balkons.
- 14.3. Het is niet toegestaan wasgoed, netten, overhangende afvoerpijpen, insectenhôtels en dergelijke buiten de balkons aan de gevel te bevestigen.
- 14.4. De Balkonkasten zijn eigendom van de VVE. Iedere wijziging aan de Balkonkast wordt aangemerkt als een Verandering.
- 14.5. Het aanbrengen of vervangen van zaken aan de buitenzijde van het gebouw, waaronder - maar niet uitsluitend - het aanbrengen of vervangen van zonneschermen en/of rolluiken, schotelantennes, zendmasten, warmtepompen, airconditionings (airco) of andere (elektrische) installaties, worden aangemerkt als een Verandering.

## **Artikel 15. Onderkeldering en kruipruimte**

- 15.1. Op dit is artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 15.2. Het is niet toegestaan om een nieuwe kelder onder een Woning op de begane grond te realiseren (onderkeldering).
- 15.3. De ventilatie van bestaande kruipruimten dient te worden gewaarborgd. Hiervoor is een standaard ventilatierooster beschreven.
- 15.4. Het plaatsen en/of vervangen van ventilatieroosters en/of andere (vochthuishouding) maatregelen worden aangemerkt als een Verandering.

## **Artikel 16. Schuren en tuinafscheidingen**

- 16.1. Op dit is artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 16.2. Artikel 3.3 HHR is van overeenkomstige toepassing op een Schuur.
- 16.3. De kosten voor vernieuwing en onderhoud van Schuren en tuinafscheidingen zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar of Eigenaren.



- 16.4. Het is toegestaan in het dak van een Schuur conform het Standaard Ontwerp een plat raam te plaatsen van 80 cm bij 80 cm.
- 16.5. Iedere wijziging aan de buitenzijde van een Schuur en/of van een tuinafscheiding wordt aange-merkt als een Verandering.

## ONDERHOUD

### Artikel 17. Schilderwerk en uitvoering

- 17.1. Op dit is artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 17.2. De kleurstelling is vastgesteld voor het hele Hilwis Complex. Deze kleurstelling geldt voor onder andere de voor- en achtergevel, Kozijnen en Deuren, trapleuningen, hekwerken, Schuren, balkons, Balkonkasten en dakterrassen.
- 17.3. De kleur- en productvoorschriften zijn op te vragen bij de Beheerder en te vinden op de Website. De verf dient afkomstig te zijn van de op genoemde fabrikanten om kleurverschil zoveel mogelijk te voorkomen.
- 17.4. Het is een Eigenaar en Gebruiker niet toegestaan het kleurschema van het Hilwis Complex of zijn/haar Woning, voor zover dit laatste van buitenaf zichtbaar is, te wijzigen.
- 17.5. Het wit schilderen van de balkonmuren binnen de ruimte van het balkon wordt ontmoedigd en mag alleen na voorafgaand overleg met de Beheerder. Een andere kleur dan wit (RAL 9001) is niet toegestaan. De Eigenaar verplicht zich tot regelmatig onderhoud van wit geschilderde balkonmuren.
- 17.6. Eigenaars mogen individueel overgaan tot het (laten) uitvoeren van onderhoud, waaronder het (laten) schilderen van Kozijnen en Deuren en Schuren, van alle zaken waarvan het onderhoud voor rekening van de Eigenaar komt. Al het overige is voorbehouden aan en komt voor rekening van de VVE (zie ook Artikel 9.8 HHR).

### Artikel 18. Tuinen en Plantsoenen

- 18.1. Op dit is artikel is de procedure zoals beschreven in Artikel 9 HHR van toepassing.
- 18.2. Het aanbrengen of vervangen van zaken en/of bouwwerken in een tuin, waaronder - maar niet uitsluitend - schotelantennes, zendmasten, warmtepompen, airconditionings (airco) of andere (elektrische) installaties, worden aangemerkt als Verandering.
- 18.3. Tuinbezitters en (andere) Eigenaren dragen op eigen kosten zorg voor het onderhoud van hun tuin of (gemeenschappelijke) geveltuin zodat deze een verzorgde uitstraling heeft en behoudt.
- 18.4. Bij de inrichting van een tuin wordt door Tuinbezitters rekening gehouden met een goede opvang en afvoer van regenwater.
- 18.5. De VVE's dragen gezamenlijk zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke paden, in het bijzonder de paden welke bij calamiteit ook als vluchtweg moeten kunnen worden gebruikt, en het gemeenschappelijke hekwerk dat toegang geeft tot de tuinen. Tuinbezitters en/of andere, gebruikers van de gemeenschappelijke paden dragen zorg voor het vrijhouden van de gemeenschappelijke paden van obstakels.
- 18.6. Tuinbezitters dienen bij onderhoud van hun (gevel)tuin vooraf steeds te raadplegen of voor de werkzaamheden zoals het kappen, verwijderen, verplaatsen of snoeien een (kap)vergunning van de gemeente Amsterdam vereist is. Als dat het geval is zal vooraf ook schriftelijke toestemming van het Bestuur moeten worden verkregen.
- 18.7. Bij de begroeiing en het onderhoud ervan moet worden gewaakt voor (sterk) verminderde of vermeerderde lichtinval in andere Woningen. Tuinbezitters worden opgeroepen om met de Eigenaren van alle direct aangrenzende Woningen en/of Tuinen te overleggen voordat uitvoering wordt gegeven aan dit onderhoud.
- 18.8. Het is niet toegestaan hechtende planten, zoals bijvoorbeeld klimop, tegen het gebouw en/of Schuren te laten groeien. Het boren van gaten in bakstenen van de voor- en/of achtergevel voor eventuele bevestigen en/of ondersteuning van niet-hechtende (klim)planten is eveneens niet toegestaan.
- 18.9. De Plantsoenen zijn vrij toegankelijk voor de Eigenaren en Gebruikers. Het gebruik van de Plantsoenen mag geen overlast veroorzaken. De onderhoudskosten zijn voor rekening van de VVE De Hyacinth respectievelijk VVE De Tulp.



## Artikel 19. Verbod gebruik hijsbalken

- 19.1. Het gebruik van de hijsbalken is verboden.
- 19.2. Met het goedkeuren van dit HHR is de ALV akkoord gegaan met het niet meer periodiek technisch laten keuren van de hijsbalken waardoor de veiligheid bij het belasten ervan – op termijn – niet meer kan worden gegarandeerd. De gemeente Amsterdam heeft de VVE geen toestemming gegeven om wijzigingen aan te brengen aan de hijsbalken, zoals onder ander het geheel of gedeeltelijk onklaar maken zodat de hijsbalken niet meer kunnen worden gebruikt, vanwege de monumentale status van het gebouw en dat de hijsbalken in de originele staat daarvan een onderdeel uitmaken. De ALV en Eigenaren vrijwaren de VVE en het Bestuur voor eventuele schade en/of aansprakelijkheden die voortvloeien uit het gebruik van de hijsbalk.
- 19.3. Eventuele schade en/of aansprakelijkheden die voortvloeien uit het gebruik van de hijsbalk door of namens een Eigenaar en/of Gebruiker, zoals – maar niet uitsluitend – de hijsbalk zelf, de dakconstructie, gevel of ramen van het Hilwis Complex komen voor rekening van de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker.

## BOETEREGELING

### Artikel 20. Boeteregeling

- 20.1. Deze boeteregeling vervangt afdeling K. Overtredingen, concreet Artikel 29, van het Modelreglement.<sup>3</sup>
- 20.2. Deze boeteregeling is van toepassing op alle Regels, met uitzondering van Artikel 4.2 HHR.
- 20.3. Door of namens het Bestuur wordt de Eigenaar of Gebruiker schriftelijk gewezen op de overtreding van de Regels en gesommeerd deze overtreding van de Regels binnen vier weken te staken en zorg te dragen voor herstel en/of correctie.
- 20.4. Een Eigenaar en/of de Beheerder kunnen het Bestuur schriftelijk verzoeken de Regels te handhaven. Indien het Bestuur om zijn moverende redenen hieraan geen gevolg geeft, kunnen twee (2) Eigenaren gezamenlijk een voorstel daartoe inbrengen tijdens de eerstvolgende reguliere vergadering van de ALV.
- 20.5. Voldoet de Eigenaar of Gebruiker binnen vier (4) weken na dagtekening van de brief door of namens het Bestuur niet aan de sommatie van het Bestuur, dan zal per dag een boete worden opgelegd van minimaal eenhonderd euro (€ 100,-) en maximaal 24 maal de Maandelijkse Bijdrage. De boete wordt opgelegd voor elke dag dat de overtreding voortduurt.
- 20.6. De hoogte van de opgelegde boete dient in redelijke verhouding te staan tot het financiële voordeel dat de overtreder heeft genoten en/of geniet, de (verwachte) schade en/of het geschonden belang van de VVE en/of haar Leden.
- 20.7. Een opgelegde boete is per direct opeisbaar en dient terstond te worden betaald door overboeking op de rekening van de VVE.
- 20.8. Het Bestuur is gemachtigd de frequentie aan te passen tot een minimum van elke week dat een overtreding voortduurt of (tijdelijk) op te schorten tot de eerstvolgende vergadering van de ALV. Een dergelijk besluit wordt de Eigenaar of Gebruiker waaraan door of namens het Bestuur een boete is opgelegd schriftelijk medegedeeld.
- 20.9. De ALV kan een door of namens het Bestuur aan een Eigenaar opgelegde boete matigen (tot maximaal nihil), indien:
  - (i) op voorstel van de Eigenaar waaraan door of namens het Bestuur een boete is opgelegd: een Eigenaar waaraan door of namens het Bestuur een boete is opgelegd vóór de oproeping van de eerstvolgende vergadering van de ALV hiertoe een voorstel heeft ingediend bij het Bestuur en op basis van diens persoonlijke toelichting ter vergadering,

<sup>3</sup> Op dit moment is dit een verwijzing naar het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrecht (januari 1992, KNB)". Na de voorgenomen wijziging van de Splitsingsakte zal hiervoor moeten worden gelezen het Modelreglement dat bij deze splitsing in appartementsrechten van toepassing wordt verklaard; de boeteregeling zoals opgenomen in Artikel 20 vervangt vanaf dat moment de relevante passage in het bij wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde Modelreglement.



met een gekwalificeerde meerderheid van ten minste drie vierde (75%) van de in persoon aanwezige en/of vertegenwoordigde Leden, in een vergadering van de ALV waar ten minste vier vijfde (80%) van de Leden van de VVE (quorum) in persoon aanwezig of vertegenwoordigd zijn; of

- (ii) op voorstel van het Bestuur: een Eigenaar waaraan door of namens het Bestuur een boete is opgelegd vóór de oproeping van de eerstvolgende vergadering van de ALV hiertoe een voorstel heeft ingediend bij het Bestuur, waaraan het Bestuur enkel in uitzonderingsgevallen gehoor zal geven (ter beoordeling van het Bestuur), met een gewone meerderheid (>50%) van de in persoon aanwezige en/of vertegenwoordigde Leden, in een vergadering van de ALV waarin ten minste vier vijfde (80%) van de Leden van de VVE (quorum) in persoon aanwezig of vertegenwoordigd is.

De betalingsverplichting van de betreffende boete wordt hierdoor niet opgeschort, tenzij het Bestuur overeenkomstig Artikel 20.8 HHR heeft besloten tot een (tijdelijke) opschorting.

20.10. Indien een begin is gemaakt met het herstel of correctie of daartoe een concreet schriftelijk plan door de Eigenaar is ingediend bij het Bestuur, kan het wederom opleggen van een boete door een schriftelijk besluit van het Bestuur (tijdelijk) worden stopgezet. Indien zonder gegronde reden wordt afgeweken van het herstelplan en/of het herstelplan zonder gegronde reden vertraging oploopt, kan het Bestuur besluiten tot opheffing van de (tijdelijke) stopzetting van boeteoplegging en per direct en met terugwerkende kracht besluiten de boete vanaf het moment van de (tijdelijke) stopzetting alsnog op te leggen.

20.11. Deze boeteregeling kent geen totaal maximum.

20.12. De boete komt ten gunste van de VVE.

## AANSPRAKELIJKHEID EN KETTINGBEDING

### Artikel 21. Aansprakelijkheid

De Eigenaar en/of Gebruiker die dit HHR niet of niet volledig naleeft is aansprakelijk jegens de VVE.

### Artikel 22. Kettingbeding

De Eigenaar verplicht zich alle op haar/hem rustende Regels, verplichtingen en/of aansprakelijkheden bekend te maken aan haar/zijn rechtsopvolgers van de Woning en in de koopovereenkomst te laten opnemen.

\*\*\*\*\*

Rest pagina bewust leeg gelaten



## BIJLAGE I

### Dakterras Verklaring

*pagina 1 van 2*

Hierbij verklaart \_\_\_\_\_ (naam Eigenaar).

akkoord te gaan met alle voorwaarden en de van toepassing zijnde Regels en rechtsgeldige documenten voor het bouwen van een dakterras op het platte dak van het Hilwis Complex behorende tot de

VVE \_\_\_\_\_ (naam VVE).

Het betreft de Woning aan \_\_\_\_\_ (adres).

Deze verklaring geldt voor de bewoners van het Hilwis Complex conform de Regels toestemming hebben gekregen om een dakterras aan te leggen.

Deze verklaring dient in tweevoud opgemaakt en getekend te worden bij de Administratief Beheerder voordat begonnen kan worden met de aanleg van het dakterras.

Het dakterras dient aangelegd en onderhouden te worden volgens eisen die gesteld worden in Artikel 11 HHR.

De aanleg van, het onderhoud aan en vernieuwing van een dakterras op het dak dat door de VVE in gebruik is gegeven aan de Eigenaar van de Woning komt altijd geheel voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar. Hieronder wordt mede begrepen onderhoud aan en vernieuwing van de terrasafwerking, inclusief hekwerk én het verwijderen en weer aanbrengen van het terras met afwerking en hekwerk als dit ingevolge herstel van en onderhoud aan het dak casu quo dakbedekking noodzakelijk is.

De Eigenaar aanvaardt alle aansprakelijkheid voor alle schade en/of gevolgen welke door óf vanwege het dakterras kunnen worden veroorzaakt.

Door middel van ondertekening van dit schrijven vrijwaart de Eigenaar de VVE voor alle hiervoor bedoelde schade(n) en kosten.

De Eigenaar verplicht zich deze voorwaarden bekend te maken aan zijn / haar rechtsopvolgers en in het koopovereenkomst op te laten nemen.



# Huishoudelijk reglement "Hilwis Complex" 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



## Dakterras Verklaring

*pagina 2 van 2*

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Namens VVE: \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Namens Administratief Beheerder \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Dit formulier per email of aangetekend met "ontvangst"-bevestiging versturen aan de Administratief Beheerder.



## BIJLAGE II

### Uitbouw Verklaring

*pagina 1 van 1*

Hierbij verklaart \_\_\_\_\_ (naam Eigenaar).

akkoord te gaan met voorwaarden en de van toepassing zijnde Regels en rechtsgeldige documenten voor het bouwen van een uitbouw op de begane grond aan de achtergevelzijde van het Hilwis Complex

behorende tot de VVE \_\_\_\_\_ (naam VVE).

Het betreft de Woning aan \_\_\_\_\_ (adres).

Deze verklaring dient in tweevoud opgemaakt en getekend te worden bij de Administratief Beheerder voordat begonnen kan worden met de aanleg van de uitbouw.

De uitbouw dient aangelegd en onderhouden te worden volgens eisen die gesteld worden in Artikel 10 HHR.

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Namens VVE: \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Namens Administratief Beheerder \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Dit formulier per email of aangetekend met "ontvangst"-bevestiging versturen aan de Administratief Beheerder.



## BIJLAGE III

### GEBRUIKERSVERKLARING

*pagina 1 van 2*

Conform hetgeen bepaald in Afdeling H van het Modelreglement dient een Eigenaar middels onderstaande verklaring melding te maken van door hem in gebruik gegeven privé gedeelten aan een Gebruiker. Afdeling H van het Modelreglement bepaalt onder andere dat de Eigenaar naast de Gebruiker aansprakelijk blijft voor de verplichtingen die voortvloeien uit het Modelreglement en het HHR.<sup>4</sup>

VVE \_\_\_\_\_ te Amsterdam.

Ondergetekende (Gebruiker),

Naam: \_\_\_\_\_

Voornamen: \_\_\_\_\_

Geboren op: \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

Identiteitsbewijs: \_\_\_\_\_

Nummer identiteitsbewijs: \_\_\_\_\_

Telefoon: \_\_\_\_\_

Het betreft de Woning aan \_\_\_\_\_ (adres).

welk gebruiksrecht is verleend door de Eigenaar te weten:

Naam: \_\_\_\_\_

Voornamen: \_\_\_\_\_

Telefoon: \_\_\_\_\_

<sup>4</sup> Op dit moment is dit een verwijzing naar het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrecht (januari 1992, KNB)". Na de voorgenomen wijziging van de Splitsingsakte zal hiervoor moeten worden gelezen het Modelreglement dat bij deze wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing wordt verklaard.

# Huishoudelijk reglement "Hilwis Complex" 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



## GEBRUIKERSVERKLARING

pagina 2 van 2

Verklaart:

- 1) kennis genomen te hebben van de Regels, waaronder – maar niet uitsluitend - het Huishoudelijk Reglement van de VVE;
- 2) dat hij/zij de Regels, alsmede eventuele regels (als bedoeld in artikel 5:128 lid 1) van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven;
- 3) dat deze verklaring eveneens betrekking heeft op besluiten en bepalingen die eerst na deze verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid;
- 4) dat hij/zij zich jegens de VVE als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge de Regels aan de VVE schuldig is of zal worden.

Aldus in drievoud opgemaakt te Amsterdam op: \_\_\_\_\_ (datum).

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Eigenaar: \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

### Getekend voor ontvangst namens de VVE

Namens Administratief Beheerder \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Dit formulier per email of aangetekend met "ontvangst"-bevestiging versturen aan de Administratief Beheerder.



## BIJLAGE IV

### VLIERINGVERKLARING

*pagina 1 van 1*

Artikel 13 HHR is van toepassing op (het gebruik van) een Vliering.

Zoals goedgekeurd door de ALV op 23 april 2018, zullen de Vlieringen van het Hilwis Complex onderdeel worden van de direct daaronder gelegen Woningen. In verband hiermee zal de Splitsingsakte worden gewijzigd, waarbij onder andere de breukdelen voor de verdeling van de kosten van de VVE overeenkomstig zullen worden aangepast. Zodra de Splitsingsakte zoals voorgenoemd is gewijzigd, is de Eigenaar van de betreffende Woning die een Vliering in gebruik heeft of in gebruik neemt, gehouden terstond de vergoeding te betalen.

Na (de voorgenomen) wijziging van de Splitsingsakte geldt bij overdracht van een Woning waarvan een Vliering onderdeel is geworden een verplichte betaling van de vergoeding aan de VVE conform het door de ALV op 23 april 2018 aangenomen voorstel van de eerder door de ALV ingestelde "commissie vlieringen" door de huidige of toekomstige Eigenaar, indien en voor zover er nog geen vergoeding aan de VVE is betaald voor de desbetreffende Vliering. De Eigenaar van de betreffende Woning draagt er zorg voor dat voornoemde vergoeding door de koper (opvolgende Eigenaar) aan de VVE wordt voldaan bij de overdracht van de betreffende Woning. Betaling aan de VVE vindt plaats via de notaris betrokken bij de overdracht van de betreffende Woning.

Nadat de Vliering in gebruik is genomen, zal bij de eerste mogelijkheid daartoe de Maandelijkse Bijdrage in overeenstemming met het breukdeel van de desbetreffende Woning worden aangepast.

Totdat de Splitsingsakte is gewijzigd en (een deel van een) Vliering onderdeel is geworden van de direct daaronder gelegen Woning, dient de Eigenaar en Gebruiker, zoals genoemd in de Gebruikersverklaring, bij gebruik van de Vliering te verklaren dat de Eigenaar en Gebruiker akkoord gaan met voorwaarden en de van toepassing zijnde Regels en rechtsgeldige documenten voor het in gebruik nemen van de Vliering van het Hilwis Complex behorende tot de

VVE \_\_\_\_\_ (naam VVE).

Het betreft de Woning aan \_\_\_\_\_ (adres).

Eigenaar: \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Gebruiker: \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

#### **Getekend voor ontvangst namens de VVE**

Namens Administratief Beheerder \_\_\_\_\_ (naam).

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Dit formulier per email of aangetekend met "ontvangst"-bevestiging versturen aan de Administratief Beheerder.

# Huishoudelijk reglement "Hilwis Complex" 2021

VVE De Dahlia - VVE De Hyacinth - VVE De Roos - VVE De Tulp



## BIJLAGE V

Contactgegevens dienstverleners VVE ten tijde van de vaststelling van dit HHR:

### Administratief Beheerder

Administratief Beheerder:

Newomij VvE Beheer  
Koningin Wilhelminalaan 31  
1411 EL Naarden  
**088 639 66 45**  
[info@newomij.nl](mailto:info@newomij.nl)  
[www.newomij.nl](http://www.newomij.nl)

### Glasschade

Glasherstelbedrijf:

'De glaslijn'  
[www.deglaslijn.nl](http://www.deglaslijn.nl)  
**0800 0205010** (24/7 bereikbaar)

### Opstalschade

(Tussenpersoon van de) verzekeraar:

Driessen & Rappange Verzekeringen  
Prinsengracht 255-259  
1016 GV Amsterdam  
**020 5312345**  
[info@ajdriessen.nl](mailto:info@ajdriessen.nl)  
[www.ajdriessen.nl](http://www.ajdriessen.nl)

### Technisch Beheerder

Technisch Beheerder:

De Lairesse Bouwmanagement  
Generaal Vetterstraat 77 A  
1059 BT Amsterdam  
**020 6691119**  
[info@delairesse.com](mailto:info@delairesse.com)  
[www.delairesse.com](http://www.delairesse.com)

Buiten kantooruren kunnen spoedeisende klachten alleen telefonisch worden gemeld door te bellen (geen sms/app) met telefoonnummer: **06 25087445**.

Indien die Administratief Beheerder, het glasherstelbedrijf, de (tussenpersoon van de) verzekeraar en/of de Technisch Beheerder na vaststelling van dit reglement door de ALV wijzigd wordt hier de daarvoor in de plaats gekomen instantie gelezen. Deze Bijlage V HHR kan in dit verband door het Bestuur worden bijgewerkt. De meest actuele versie is te vinden op de Website.