

Vereniging van Eigenaars De Tuinderij te Boskoop

Huishoudelijk Reglement (HHR) **VvE De Tuinderij te Boskoop**

Eerstens vastgesteld vergadering van eigenaars d.d. 2 juni 1997

Opnieuw vastgesteld vergadering van eigenaars d.d. 28 april 1999

Opnieuw vastgesteld vergadering van eigenaars d.d. 16 juni 2016

Opnieuw vastgesteld vergadering van eigenaars d.d. 20 mei 2019

DEFINITIES

Art. 01 - In dit huishoudelijk reglement worden de definities gehanteerd uit art. 1 van het reglement van splitsing d.d. 2 januari 1992. Daarnaast wordt in dit huishoudelijk reglement verstaan onder "Bestuur": een groep van minimaal drie en maximaal vijf personen die als contactpersoon fungeert tussen de leden/bewoners enerzijds en de administrateur anderzijds. Conform het gestelde in art. 41 van het reglement van splitsing verleent de Vergadering het Bestuur toestemming om de administratie door een administratiekantoor te laten verrichten.

BESTUUR

Art. 02 - De verkiezing van het Bestuur geschiedt door de vergadering uit van te voren door het Bestuur en/of eigenaren aangeboden kandidaten. Tenminste vier eigenaren kunnen gezamenlijk een kandidaat (met diens instemming) voor het Bestuur voorstellen. Deze kandidatuur dient minstens een maand voor de verkiezingen schriftelijk bij het Bestuur te worden ingediend. Het Bestuur maakt de voordracht van de kandidaten bekend in de uitnodiging voor de betrokken vergadering. De benoeming geldt voor 3 jaar, waarna herbenoeming mogelijk is voor nog maximaal 3 jaar.

Art. 03 - De administrateur treedt als regel op als voorzitter van de vergadering. De verdeling van de overige functies geschiedt binnen het Bestuur.

Art. 04 - Het lidmaatschap van het Bestuur eindigt, behalve wegens ontslag door de vergadering, door het ophouden van het zijn van eigenaar, alsmede door opzegging van de betrokkene. In het laatstbedoelde geval blijft het aftredende bestuurslid in functie totdat in de door zijn aftreden ontstane vacature is voorzien, met dien verstande dat hij daartoe niet langer dan een half jaar verplicht is.

Art. 05 - In de jaarlijkse begroting wordt een bedrag opgenomen als onkostenvergoeding voor de door het Bestuur te verrichten werkzaamheden. Het Bestuur zal bij calamiteiten direct actie ondernemen wanneer uitstel tot ernstige schade kan leiden. Voorts is het Bestuur bevoegd al die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn om een goed functioneren van alle installaties in het appartementencomplex te waarborgen.

Vereniging van Eigenaars De Tuinderij te Boskoop

Art. 06 - De leden van het Bestuur zijn verplicht tot geheimhouding omtrent al wat hen tijdens en door hun lidmaatschap over de eigenaren/bewoners en gebruikers ter kennis komt, voor zover dit geen afbreuk doet aan de juiste uitvoering van hun taak.

Art. 07 - Het Bestuur kan zich laten bijstaan door de eigenaren/bewoners die het Bestuur van advies dienen en/of onder verantwoordelijkheid van het Bestuur nader door het Bestuur te bepalen werkzaamheden te verrichten.

Art. 08 - Het Bestuur is aanspreekpunt van de vereniging van eigenaren naar de administrateur. Klachten en dergelijke gaan via het Bestuur naar de administrateur.

VERGADERING

Art. 09 - Jaarlijks benoemt de vergadering twee eigenaren welke de kascontrolecommissie vormen, die de exploitatierekening, de reservefondsen en de daarop betrekking hebbende bescheiden zullen controleren en in de jaarvergadering van hun bevindingen verslag zullen uitbrengen. De leden van de kascontrolecommissie worden voor twee jaar benoemd. Ieder jaar treedt het langstzittende lid af.

Art. 10 - Doet zich in een jaar een batig saldo voor, dan zal dit worden toegevoegd aan het reservefonds.

VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENT

Art. 12 - Bij vervreemding van een appartement is de eigenaar verplicht het Bestuur zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op de dag van het notarieel transport in kennis te stellen van zijn nieuwe adres en woonplaats, alsmede van de naam en het adres van de nieuwe eigenaar. Eenmalige bijdragen, servicekosten en eventueel aandeel in het reservefonds worden niet terugbetaald.

ANDERE BESTEMMINGEN DAN BLIJVENDE BEWONING

Art. 12a - Het is niet toegestaan de appartementen met bestemming bewoning anders dan voor bewoning te gebruiken. Bedrijfsmatige exploitatie is verboden, zoals bijvoorbeeld vakantiewoningen, seksexploitatie, bed-and-breakfast, frequente verhuur voor korte periode en dergelijke. Zie ook artikel 24 t/m 27 van het reglement van splitsing.

ALGEMENE GEDRAGSREGELS

Art. 13 - Alle eigenaren/bewoners en gebruikers zijn gehouden bij te dragen tot een prettig leefklimaat. Zij zijn verplicht er voor zorg te dragen dat andere eigenaren of gebruikers geen hinder of overlast, van welke aard ook, ondervinden.

Art. 13a - Het is, tenzij voor het in- en uitladen van personen en/of goederen, verboden te parkeren bij of langs de gele trottoirbanden bij de hoofdingang van het appartementengebouw. Dit in verband met de noodzakelijke vrije toegang tot het gebouw voor ambulance, brandweer en openbare diensten. Bedrijfswagens van firma's, die werkzaamheden in het gebouw hebben, zijn hiervan vrijgesteld. Bewoners dienen hun bezoekers op het bovenstaande attent te maken. Voorts is het niet toegestaan om tijdens de nachtelijke uren motorfietsen, rijwielen of andere voertuigen voor of in de nabijheid van de hoofdingang te laten staan.

Vereniging van Eigenaars De Tuinderij te Boskoop

GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN, ALSMEDE VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Art. 14 - Beschadigingen, defecten en gebreken met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten dienen schriftelijk, in dringende gevallen telefonisch, te worden gemeld aan het bestuurslid dat belast is met de zorg voor het technisch onderhoud. Storingen in de liftinstallatie, CV-installatie, videofoon, ed. dienen op dezelfde wijze te worden gemeld.

Art. 15 - De eigenaren/bewoners en gebruikers zijn verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan gemeenschappelijke gedeelten en zaken, in het bijzonder bij storm, sneeuw en vorst. Bij afwezigheid gedurende de wintermaanden mogen CV-kranen niet geheel worden afgesloten ter voorkoming van de kans op bevriezing.

Art. 16 - Indien werkzaamheden nodig zijn aan de buitenzijde van of in het gebouw zijn de eigenaren/bewoners verplicht het gebruik van ladders en stellages toe te staan. Zij zijn tevens verplicht werklieden en toezichthoudend personeel tot hun privé-gedeelte toe te laten, echter niet dan dat zij van tevoren door het bestuur tijdig in kennis gesteld zijn. Hierbij dienen aard, begintijd en tijdsduur van het werk vermeld te worden. Het appartement dient na de werkzaamheden in schone staat te worden achtergelaten.

Art. 17 - Het regelen van de apparatuur van de verwarmingsinstallatie, van de motoren en regelapparatuur van de lift en van verdere installaties ten algemene nutte mag uitsluitend geschieden door diegene, die hiertoe bevoegd is en daartoe opdracht heeft gekregen van het bestuur. Ook de ventielen van de mechanische afzuiging mogen niet zelf worden bijgesteld.

Art. 18 - Het is verboden de lift te bezetten met meer dan het aangegeven totaal aantal personen en het totaal gewicht. De door overtreding van deze normen ontstane schade wordt verhaald op degenen, die de schade veroorzaakte. De lift mag alleen dan voor verhuizing worden gebruikt indien hierdoor het normale liftverkeer niet ernstig wordt belemmerd en indien de eigenaar of gebruiker, die de lift voor dit doel gebruikt, zo nodig maatregelen neemt tegen beschadiging.

Art. 19 - Na het in- of uitgaan van de berging dient gecontroleerd te worden of de deuren goed gesloten zijn.

Art. 20 - In de gemeenschappelijke gedeelten is het niet toegestaan fietsen, bromfietsen, scootmobielen, planten of andere zaken te plaatsen en noch iets, wat dan ook, aan de muren te hangen. Eventueel daar achter gelaten goederen zullen in opdracht van het bestuur worden verwijderd. Deze goederen zullen niet worden bewaard en de VvE De Tuinderij kan daarvoor niet aansprakelijk worden gesteld. Een en ander nadat hiervoor schriftelijk toestemming van de vergadering is verkregen.

Art. 21 - De eigenaren/bewoners en gebruikers dienen ervoor zorg te dragen dat gemeenschappelijke gedeelten, zoals hallen, trappenhuisen, gangen, tuin niet worden bevuild. Indien een dergelijke gedeelte toch wordt bevuild dan dient de daarvoor verantwoordelijke eigenaar/bewoner of gebruiker op eigen kosten voor reiniging te zorgen. Indien men dit niet binnen 24 uur doet kan het bestuur daartoe op kosten van de betrokken eigenaar/ bewoner of

Vereniging van Eigenaars De Tuinderij te Boskoop

gebruiker aan derden opdracht geven. Huisvuil en GFT-afval dienen in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponeerd.

De naambordjes bij het belplateau in de hal en bij de postbussen zijn van uniform model en worden middels het bestuur verstrekt.

Art. 22 - De eigenaren/bewoners en gebruikers zijn aansprakelijk voor schade aan gemeenschappelijke gedeelten en zaken, veroorzaakt door henzelf of door bij hen inwonende of verblijf houdende personen.

Art. 23 - Ter voorkoming van schade aan de dakbedekking is het niet toegestaan de daken te betreden, er voorwerpen op te plaatsen of er zich anderszins te bevinden. Uitgezonderd hiervan zijn de personen die ten behoeve van het onderhoud op het dak moeten zijn. Hiertoe is toestemming nodig van het bestuur. Normaal onderhoud onder de terrassen is voor rekening van de VvE. Indien echter blijkt, dat de dakbedekking ter plaatse van de terrassen is beschadigd door verkeerd gebruik van het terras dan komt herstel voor rekening van de betreffende eigenaar, dit ter beoordeling van het bestuur. Ter voorkoming van lekkages dienen periodiek door de betreffende eigenaren/bewoners of gebruikers de afvoerputjes op balkons en terrassen van mogelijk aanwezig vuil (bijvoorbeeld afgevallen bladeren) te worden ontdaan. De dakterrassen mogen in verband met het maximale draagvermogen niet te zwaar worden belast, bij het plaatsen van plantenbakken kan door het gewicht schade ontstaan. Dit is uiteraard onwenselijk en kan leiden tot hoge herstelkosten. De eigenaar is daarvoor verantwoordelijk. Bij twijfel altijd eerst overleggen met het bestuur.

Art. 24 - In verband met de in de vloeren gelegde leidingen van water, elektra en van de centrale verwarming is het timmeren, breken of boren in de vloeren van de privé gedeelten niet toegestaan. Mocht dit toch noodzakelijk zijn, dan dient vooraf toestemming gevraagd te worden aan het bestuur en dient uitvoering te geschieden door daartoe gekwalificeerde vakmensen. De eigenaar van het betreffende appartement blijft verantwoordelijk voor schade aan derden.

Art. 25 - Storende werkzaamheden, zoals boren, zagen en timmeren mogen niet door de eigenaars worden verricht voor 09.00 uur of na 21.00 uur. Dit geldt niet voor werkzaamheden uitgevoerd door professionals tussen 07.00 uur en 09.00 uur.

Art. 26 - Het is verboden in privé-gedeelten, waaronder de bergruimte, gevaarlijke stoffen op te slaan. Het is ook verboden daarin bezigheden te verrichten die hinder aan andere bewoners of gebruikers kunnen veroorzaken. Dit is ter beoordeling van het bestuur.

Art. 27 - In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen is het barbecueën op kolen of op gas niet toegestaan in of op het gebouw, in de woning of op balkons en terrassen. Barbecueën op elektra op de balkons en terrassen is toegestaan.

Art. 28 - Aan de eigenaars en gebruikers wordt toegestaan huisdieren te houden, mits dit niet tot overlast voor de overige eigenaren en/of gebruikers leidt. Dit is ter beoordeling van het bestuur. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden. Als door deze huisdieren verontreiniging

Vereniging van Eigenaars De Tuinderij te Boskoop

in de gemeenschappelijke gedeelten plaats vinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen en de betreffende plek te reinigen. In geval van meningsverschil tussen de huisdierbezitter en het bestuur beslist de vergadering.

Honden moeten in de gemeenschappelijke gedeelten aangelijnd zijn. Katten mogen incidenteel vrij rond lopen in de gangen als deze zijn afgesloten en als de bewoners aan dat deel van de gang daartegen geen bezwaar hebben.

Art. 29 - Iedere eigenaar c.q. gebruiker van een woning is ter voorkoming van contactgeluid verplicht in alle vertrekken, behoudens de sanitaire ruimten, onder een harde vloerbedekking (bijvoorbeeld parket een geluidwerende laag aan te brengen. Deze geluidwerende laag dient zodanig te zijn, dat deze, tezamen met de totale vloerconstructie en de vloerbedekking, de isolatie-index voor contactgeluid met meer dan tien decibel verbetert. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN1070 of de daarvoor in de plaats gestelde eisen op het moment dat de harde vloerbedekking wordt aangeleverd of vervangen.

Art. 30 - Het is verboden aan de buitenzijde van balkons of terrassen wasgoed of voorwerpen te plaatsen of op te hangen die het aanzien van het gebouw nadelig beïnvloeden. Het bestuur kan hiertegen optreden.

Art. 31 - Het is verboden brood, andere resten etenswaren of voorwerpen naar buiten te gooien. Ook indien dit dient om vogels te voeren. In de winter mag vogelvoedsel worden opgehangen. Het is verboden om kleden uit te kloppen.

Art. 32 - Het is verboden reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Art. 33 - Tussen zonsondergang en zonsopgang moeten de zonneschermen zijn opgerold. Bij een windkracht van meer dan 5 mogen de zonneschermen niet naar beneden. Het is niet toegestaan om zonneschermen te plaatsen die qua kleur en uitvoering afwijken van hetgeen is vastgesteld.

Art. 34 - Iedere eigenaar/bewoner of gebruiker moet schriftelijk verklaren dat hij de in het huishoudelijk reglement bevatte regels zal naleven. Is hij hiertoe niet bereid of verklaart hij zich niet bereid dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartement eigenaar aan de hand van art. 5.128 van het B.W. beslissen dat die regels te aanzien van de gebruiker komen te gelden.

Art. 35 - Het door de vergadering vastgestelde bedrag aan servicekosten moet worden overgemaakt op de rekening courant van de VvE De Tuinderij.

Art. 36 - Indien de verschuldigde (voorschot) bedrag niet binnen veertien dagen, nadat deze opeisbaar is geworden, is voldaan, wordt door het bestuur een schriftelijke herinnering verstuurd. Als er niet na veertien dagen is betaald, volgt een schriftelijke aanmaning. Hierbij worden administratiekosten in rekening gebracht, onverminderd het bepaalde in art. 29 van het reglement van splitsing. Indien het totale verschuldigde bedrag niet binnen veertien dagen na ontvangst van de aanmaning is voldaan, kan het bestuur de incasso uit handen geven. De kosten worden verhaald op de nalatige betaler/eigenaar.

Vereniging van Eigenaars De Tuinderij te Boskoop

Art. 37 - In alle gevallen, waarin dit huishoudelijke reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering.

SLOTBEPALING

Art. 38 - Onverminderd Art. 44 van het reglement van splitsing van eigendom kunnen alle wijzigingen in het huishoudelijke reglement alleen worden aangebracht indien de desbetreffende vergadering tenminste veertien dagen van te voren is aangekondigd en de voorgestelde tekst van de wijziging of aanvulling van een toelichting, aan de eigenaar met de uitnodiging van de vergadering is toegezonden.