

# Huishoudelijk Reglement

Vereniging van eigenaren

"HAZERSHOF"

Hazerswoude, februari 2013

## **Inhoudsopgave**

- 1. Definities en algemeen**
- 2. Doelstellingen van dit huishoudelijk reglement**
- 3. Bestuur**
- 4. Financiën**
- 5. Verzekeringen**
- 6. Vergaderingen**
- 7. Regels voor bewoning en gebruik**
- 8. Gemeenschappelijke ruimten**
- 9. Het gebruik van de privégedeelten**
- 10. Slotbepalingen**

## 1. DEFINITIES EN ALGEMEEN

### Artikel 1.

De definities in dit reglement zijn gelijk aan die van het Reglement van Splitsing, hierna te duiden met R.S. (modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992, het gele boekje).

### Artikel 2.

Alle artikelen uit het Huishoudelijk Reglement, hierna te duiden met H.R., waarin van eigenaren wordt gesproken, zijn indien het tegendeel niet blijkt, ook van toepassing op de gebruikers van de appartementen.

Indien wordt gesproken van handelingen of nalatigheden van eigenaar of bewoner/gebruiker, moet daaronder ook worden verstaan handelingen en nalatigheden van diegenen, voor wie de eigenaar of de bewoner/gebruiker wettelijk aansprakelijk is en/of diegenen die deel uitmaken van zijn huishouden.

### Artikel 3.

Indien in het H.R. wordt gesproken van schadelijke handelingen moet daar ook onder worden verstaan nalatigheden, welke schade hebben veroorzaakt.

### Artikel 4.

De bepalingen in dit H.R., de uitleg en de toepassing daarvan mogen niet in strijd zijn met de bepalingen van:

- Het Burgerlijk Wetboek, boek 5 titel 9
- Het Reglement van Splitsing

## 2. DOELSTELLINGEN VAN DIT HUISHOUDELIJK REGLEMENT

### Artikel 5.

De bepalingen in dit H.R. beogen voor iedere eigenaar of bewoner/gebruiker van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal woon - en gebruiksgenot. Eén en ander binnen het kader van het streven naar sociale saamhorigheid en het voorkomen van omstandigheden, voortvloeiende uit nalatigheden van eigenaren en/of gebruikers, waardoor de gewenste leef - en woonbaarheid, de waarde en het aanzien van de appartementen zouden kunnen worden geschaad.

## 3. BESTUUR

### Artikel 6.

Het bestuur van de Vereniging berust bij 3 personen die hun taken onderling verdelen.

Het bestuur bestaat uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

### Artikel 7.

- a- Het bestuur wordt benoemd door de algemene ledenvergadering.
- b- De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- c- De bestuursperiode loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- d- Als een bestuurslid tussentijds in deze periode aftreedt zoeken de overige bestuursleden een vervanger, die aanblijft tot de eerst volgende jaarvergadering.
- e- Tijdens die vergadering wordt een nieuw bestuurslid gekozen.
- e- In het bestuur kan slechts één persoon per appartement zitting hebben.

- f- Het bestuur doet zijn werk pro deo, noodzakelijk gemaakte onkosten welke ten dienste zijn van de vereniging, zullen tegen overleggen van bewijsstukken worden vergoed.
- Als vergoeding voor de verrichte werkzaamheden is het aan het bestuur toegestaan om met partner één maal per jaar, op kosten van de vereniging uit eten te gaan.
- Tot een maximum bedrag van € 50 per persoon.
- Prijspeil 2013 met jaarlijkse indexatie.
- g- Het boekjaar loopt van 1 januari t/m 31 december van het jaar.
- h- Binnen 6 maanden na het einde van het boekjaar dient de jaarvergadering plaats te vinden.
- i- Op een vergadering kan alleen worden gestemd over punten die op de agenda staan.
- j- Leden kunnen tot 3 weken voor de vergadering agendapunten indragen bij het bestuur.
- k- Bij stemming heeft elk appartement 1 (één) stem.
- l- Ieder van de eigenaren c, q, een gevolmachtigde, die een ledenvergadering bijwoont, is verplicht de presentielijst voor die vergadering te tekenen. Een volmacht dient schriftelijk te worden overgelegd.
- m- Besluiten in de vergadering worden genomen met een meerderheid van stemmen.
- n- Elke vergadering eindigt met een rondvraag.
- o- Het bestuur dient zo spoedig mogelijk van een gehouden ledenvergadering notulen te maken en deze aan de leden te doen toekomen.

#### **Artikel 8.**

Het bestuur is, naast het vervullen van de haar opgedragen taken, ook belast met het voeren van de correspondentie.

## **4. FINANCIËN**

### **Artikel 9.**

- a- De vastgestelde maandelijks servicekosten worden vastgesteld naar de bouwkundige sleutel voor ieder appartement, het totaal van de sleutel bestaat uit 720 delen.
- b- De vastgestelde maandelijks servicekosten dienen vooraf per maand, of kwartaal te worden voldaan.
- c- Het bestuur draagt er zorg voor dat de periodieke bijdragen voor exploitatiekosten tijdig worden geïnd.
- d- Indien een eigenaar de door hem verschuldigde bijdragen niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden heeft voldaan, is over dit bedrag vanaf de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente, met een minimum van € 50.
- e- De in artikel 9 genoemde bijdragen bestaan uit de vaste en variabele kosten bedoeld tot instandhouding en onderhoud van het complex.

### **Artikel 10.**

Binnen het kader van de goedgekeurde begroting is het bestuur bevoegd in de loop van het boekjaar alle nodige uitgaven te doen, met dien verstande dat:

- a- Een begrotingspost met ten hoogste tien procent mag worden overschreden.
- b- De totale begroting van de kosten met ten hoogste vijf procent mag worden overschreden.
- c- Dat er door een bestuurslid geen nota's e.d. worden betaald, die niet door de andere 2 leden van het bestuur na controle op de juistheid zijn gefiatteerd.

### **Artikel 11.**

Jaarlijks wijst de vergadering uit de eigenaren of bewoners/gebruikers, niet zijnde bestuurders, een kascommissie

aan, bestaande uit twee personen, die tijdig voor de vergadering de boeken controleert en hiervan verslag uitbrengt aan de vergadering.

De leden van deze commissie worden benoemd voor de termijn van één jaar.

## 5. VERZEKERINGEN

### Artikel 12.

- a- De opstallen, inclusief glas, zijn naar herbouwwaarden verzekerd. Hiervan zijn uitgezonderd (polisvoorwaarden opstal) verbeteringen of veranderingen die door de eigenaar of bewoner/gebruiker zijn aangebracht. (b.v. keuken, badkamer, etc.)
- b- Aanspraken door derden respectievelijk eigenaren of bewoners/gebruikers jegens de door de vereniging veroorzaakte schade is via een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering afgedekt.

## 6. VERGADERINGEN

### Artikel 13.

Jaarlijks binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats. Hier wordt tevens de exploitatierkening over het afgelopen jaar voorgelegd. In deze vergadering wordt eveneens de begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar vastgesteld. Ieder van de eigenaren c.q. een gevolmachtigde, die een ledenvergadering bijwoont, is verplicht de presentielijst voor die vergadering te tekenen.

Een ondertekende volmacht dient schriftelijk te worden overgelegd.

### ARTIKEL 14.

- a- Op een vergadering kan alleen worden gestemd over punten die op de agenda staan.

b- Leden kunnen tot 2 weken voor de vergadering agendapunten indragen bij het bestuur.

c- Elke vergadering eindigt met een rondvraag.

d- Het bestuur draagt er zorg voor dat van de vergadering notulen worden gemaakt die aan de bewoners worden uitgereikt.

e- Voorstellen tot wijziging van het H.R. dienen schriftelijk te worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaren of bewoners/gebruikers.

f- De bescheiden dienen 15 dagen voor de vergadering in het bezit van alle eigenaren of bewoners/ gebruikers te zijn.

g- Besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen.

### ARTIKEL 15.

Indien noodzakelijk kan er tussentijds een ledenvergadering bijeen worden geroepen.

## 7. REGELS VOOR BEWONING EN GEBRUIK

### ARTIKEL 16.

Iedere eigenaar of bewoner/gebruiker van een appartement is, evenals zijn huisgenoten en/of bezoekers, verplicht zich in het bewonen en gebruiken van zijn appartement zodanig te gedragen, dat het in artikel 5 van dit H.R. genoemde doel wordt bereikt.

### ARTIKEL 17.

Het is een eigenaar of bewoner/gebruiker van een appartement niet toegestaan aan huis enig beroep of activiteit uit te oefenen dat het bereiken van het in artikel 5 genoemde doel verhindert.

### ARTIKEL 18.

Klachten over geluidshinder van burenen dienen eerst persoonlijk met de veroorzakers van het geluid te worden opgenomen. Leidt dit niet tot een oplossing, dan kan het bestuur worden geraadpleegd.

Als een oplossing na overleg met het bestuur niet mogelijk blijkt, zal er een geluidsmeting worden verricht.

De hieruit voortvloeiende kosten zullen worden betaald door de partij die ongelijk heeft. Toetsing zal plaats vinden aan de hand van de norm NEN 1070 of NEN 5077.  
De uitkomst van dit onderzoek zal door beide partijen als bindend worden beschouwd.  
Aan de conclusie c.q. advies zoals vastgesteld in het rapport dient binnen één maand na publicatie gevolg te worden gegeven.

#### **ARTIKEL 19.**

Eigenaren of bewoners/gebruikers mogen elkaar geen overlast aandoen. In verband hiermee gelden de volgende afspraken:

- a- Het is verboden tussen 24.00 en 8.00 uur geluiden van welke aard ook te veroorzaken, die de nachtrust van medebewoners kunnen verstoren. Bij onraad of calamiteiten mag van deze regel worden afgeweken.  
Op de galerijen dient men in deze uren zacht te lopen en elke luidruchtigheid bij het uitlaten van bezoekers te vermijden.
- b- Het is verboden tussen 8.00 en 24.00 uur modeloos lawaai te maken en daardoor de medebewoners te hinderen. Met name wordt hier ook bedoeld het te hard aanzetten van radio, televisie en overige geluidsapparatuur of het produceren van muziek op balkons en terrassen.
- c- Hakken, hameren of boren dient in beginsel te worden beperkt tot werkdagen tussen 8.00 en 20.00 uur.  
Op zaterdag moeten de in c genoemde werkzaamheden indien toch noodzakelijk, beperkt worden van 10.00 tot 18.00 uur.  
Op zondag zijn de onder c genoemde werkzaamheden verboden, met uitzondering van de eerste drie weken na het betrekken van een appartement.
- d- Langdurig en extreem luid hak en breekwerk, zoals bij een verbouwing, dient vooraf bij het bestuur te worden gemeld, zodat daarvan via het publicatiebord mededeling kan worden gedaan.

### **8. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN**

#### **Artikel 20.**

Het gebouw is van ons allen, wij moeten er rekening mee houden dat wij ons bezit delen met anderen.

Als vanzelfsprekend vloeien daaruit drie uitgangspunten voort:

- a- Het is in ons aller belang het bezit in goede staat te houden.
- b- Het is van belang ons bezit te beschermen tegen ongenode gasten.
- c- Het dient te worden voorkomen dat de gemeenschappelijke trappenhuizen, galerijen en parkeergarage door kinderen als speelplaats worden gebruikt.

#### **Artikel 21.**

Bij de uitwerking van deze uitgangspunten ontstaan de volgende regels:

- a- Laat geen onbekenden toe tot het gebouw, tenzij deze daar kennelijk werkzaamheden hebben te verrichten.
- b- Indien ongewenste of gevaarlijke situaties, dan wel gebreken of beschadigingen aan gemeenschappelijke zaken of ruimten worden gesignaleerd, dan dient daarvan direct melding aan het bestuur te worden gedaan.

#### **Artikel 22.**

Het volgende is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan:

- a- Reclame en/of propagandamateriaal, waaronder advertenties, affiches, spandoeken e.d. aan te brengen.
- b- Verkoppingen te houden.
- c- Roken.
- d- De publicatieborden te gebruiken voor commerciële activiteiten.
- e- De eigenaar c.q. bewoner die voor langere tijd afwezig is, dient er zorg voor te dragen dat de brievenbus regelmatig wordt geleegd.
- f- Fietsen- met of zonder hulpmotor, scooters, motoren, auto's, kinderwagens of winkelwagens te stallen.

- g- Huisvuil, afval, emballage e.d. te deponeren behoudens in daartoe aangewezen plaats.
- h- Voertuigen te repareren, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet bestemd zijn.

#### **Artikel 23.**

Het blokkeren van de lift en het verstoren van de goede werking daarvan is niet toegestaan.

De eigenaar of gebruiker die de lift voor verhuizing gebruikt, neemt de nodige maatregelen tegen beschadiging of overbelasting.

Aangezien verhuizingen leiden tot een verhoogd risico van beschadiging is de eigenaar of bewoner/gebruiker daarom verplicht bij een voorgenomen verhuizing veertien dagen voorafgaand aan deze verhuizing het bestuur hiervan in kennis te stellen.

Het bestuur zal dan voor en na de verhuizing de te gebruiken route samen met de bewoner controleren op beschadigingen.

Bij eventuele beschadigingen is, voor de kosten van herstel, de desbetreffende eigenaar of gebruiker aansprakelijk.

Bij brand (brandmelding) mag de lift niet worden gebruikt.

#### **Artikel 24.**

De naamplaatjes bij de brievenbussen dienen van een uniform model te zijn. Bij wisseling van eigenaar of bewoner/gebruiker of verandering van naam zal het bestuur zorg dragen voor het aanmaken en plaatsen van een nieuw naamplaatje. De eigenaar of bewoner dient hiertoe zelf contact op te nemen met het bestuur.

#### **Artikel 25.**

Het is verboden om eigen schotelantennes te plaatsen. Indien toch noodzakelijk, mag de diameter niet groter zijn dan 43 cm. en de afstand tot de gevel niet meer dan 20 cm. bedragen.

#### **Artikel 26.**

De doorgang op de galerijen dient altijd vrij te zijn voor hulpdiensten. Tuinmeubilair en grote plantenbakken zijn hier dus niet toegestaan.

### **9. HET GEBRUIK VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN**

#### **ARTIKEL 27.**

Iedere eigenaar of bewoner/gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte te onderhouden.

Tot dat onderhoud behoort met name:

- a- Het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen,
- b- Het schoonhouden en ontstoppen van de hemelwaterafvoer (en) op zijn balkon/terras, het schoonhouden van de terrasborstwerping. Het bestuur is bevoegd om bij de eigenaar die niet aan deze voorwaarden voldoet, dit op kosten van deze eigenaar te laten uitvoeren.
- c- Het treffen van voorzieningen om wateroverlast door machines (o.a. wasmachines, drogers, vaatwassers) te voorkomen.
- d- Om geluidsoverlast tegen te gaan dienen machines zoals genoemd onder c. op rubber doppen of een rubber mat geplaatst te worden.
- e- Het jaarlijkse schoonmaken en controleren van de ketels voor de centrale verwarming, alsmede de reiniging van de luchtafzuigingsunits komt voor rekening van de V.v.E. Eventueel te vervangen onderdelen van de installaties genoemd onder e. komen voor rekening van de afzonderlijke bewoner.

#### **Artikel 28.**

De technische ruimten en daken van het appartementsgebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur. Dit geldt tevens voor bediening van de zich in deze ruimten bevindende apparatuur.

**Artikel 29.**

- a- Het op eigen initiatief schilderen van de buitenzijde van buiten - deuren, ramen en kozijnen is niet toegestaan.
- b- Interne (bouwkundige) veranderingen mogen in een appartement worden aangebracht, mits dit geen schade aan de constructie en aan de overige appartementen veroorzaakt.

**Artikel 30.**

- Iedere eigenaar of bewoner/gebruiker heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden die door het bestuur of van overheidswege noodzakelijk worden geacht.
- Men dient de met deze werkzaamheden belaste personen vrije toegang te verlenen, zulks na behoorlijke legitimatie en tijdig gemaakte afspraak.
- De eigenaar of bewoner/gebruiker is verplicht het plaatsen van ladders dan wel steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen of galerijen door het personeel dat belast is met het reinigen en onderhoud van de gevels, puien, ruiten en daken, toe te staan.

**Artikel 31.**

Het aansluiten van motorgedreven afzuigapparatuur, wasdrogers etc. op het gemeenschappelijke ventilatiesysteem is niet toegestaan.

**Artikel 32.**

Het hangen van bloembakken buiten de borstwering is niet toegestaan. Men dient wasgoed op terrassen en balkons zoveel als mogelijk uit het zicht te hangen.  
Eveneens is het niet toegestaan open vuur, zoals van barbecue, vuurkorven, grill etc. aan te leggen.

**10. SLOTBEPALINGEN**

**Artikel 33.**

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of:

- Het Burgerlijk Wetboek, boek 5 titel 9.
- Het Reglement van Splitsing in appartementsrechten, uitgave 1992 niet voorziet, beslist de vereniging van eigenaren.

**Artikel 34.**

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de ledenvergadering van 25 februari 2013.