

Huishoudelijk Reglement VVE “ De Markt II ”

zoals vastgesteld op de Algemene Vergadering van 11 mei 2005

Algemeen:

Appartementen

Bij een appartement komt vaak meer kijken dan bij een gewone woning. Bij een appartementsrecht heeft u doorgaans te maken met de Vereniging van Eigenaren (VVE), de financiële situatie van de VVE, de eigenaarsbijdrage, het huishoudelijk reglement en een splitsingsakte.

Appartementsrecht

Het gedeelte van een complex bestemd voor alleengebruik plus het daarbij behorende gebruiksrecht vormt het appartementsrecht. U bent als het ware eigenaar van een gedeelte van het gebouw. Het gaat daarbij niet uitsluitend om appartementsgebouwen.

VVE

Als eigenaar van een appartementsrecht bent u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van uw complex. Naast het gebruiksrecht van ieders eigen appartement heeft elke eigenaar het medegebruiksrecht van complexgedeelten voor gemeenschappelijk gebruik, zoals entree, trappenhuizen, gangen, liften, gemeenschappelijke tuin etc. De bestuurder of de administrateur vertegenwoordigt de appartementseigenaren en beheert de gemeenschappelijke bezittingen in het appartementencomplex.

Eigenaarsbijdrage

Als appartementeigenaar betaalt u periodiek een bijdrage aan de VVE, de zogenaamde eigenaarsbijdrage. Aan de hand van een begroting wordt de bijdrage jaarlijks vastgesteld. De hoogte van uw bijdrage hangt af de grootte van uw aandeel in het complex. Componenten van de eigenaarsbijdrage kunnen uit verzekeringen, schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten en reserveringen voor groot onderhoud en reparaties bestaan.

Splitsingsakte

Voor elk gebouw met appartementsrechten is een notariële splitsingsakte opgemaakt. Hierin is ieders aandeel vastgesteld volgens het principe: hoe groter de woonruimte, hoe groter het aandeel. Bij de koop van een appartementsrecht ontvangt u van de notaris een afschrift van de splitsingsakte. Vermeld staat wat tot iemands privé-gebruik behoort en wat gemeenschappelijk gebruik is. De splitsingsakte wordt - samen met een splitsingstekening - in de openbare registers van het kadaster ingeschreven dat voor iedereen toegankelijk is. Op de splitsingstekening zijn exact de grenzen tussen appartementsrechten en gemeenschappelijke ruimten aangegeven. Eén van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing.

Huishoudelijk Reglement (HR)

Het huishoudelijk reglement omvat allerlei bepalingen van praktische aard over wat wel en niet is toegestaan: waar mag de was buiten hangen, mogen er fietsen in de gang staan, wanneer gaat de voordeur dicht etc.

Art. 1:

Dit HR dient ter invulling van art. 44 van de splitsingsakte. De definities in dit reglement gehanteerd, zijn gelijk aan de definities van de splitsingsakte. De bepaling van dit HR, alsmede de uitleg en de toepassing daarvan mogen niet in strijd zijn met de splitsingsakte. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de splitsingsakte.

Art. 2:

Alle artikelen van dit reglement waarin van eigenaars wordt gesproken zijn, zolang het tegendeel niet blijkt, eveneens van toepassing op gebruikers van appartementen. Indien wordt gesproken van handelingen of nalatigheden van eigenaren, dan moeten daaronder ook worden verstaan handelingen en nalatigheden van diegene voor wie de eigenaar wettelijk aansprakelijk is of van diegene die deel uitmaken van zijn huishouding en/of van diegene die zijn huisgenoten zijn.

Art. 3:

Indien in dit HR wordt gesproken van handelingen die schade (kunnen) veroorzaken, dan moeten daaronder ook worden verstaan nalatigheden welke schade (kunnen) veroorzaken.

Doelstelling van het reglement

Art. 4:

De bepalingen van dit reglement hebben tot doel de goede verstandhouding tussen de eigenaren en gebruikers onderling, de orde en netheid van en in het gebouw en op het terrein, de goede staat van onderhoud daarvan en de zich daarin of daarop bevindende installaties te bevorderen en het gebruiksgenot, de leef- en woonbaarheid en het aanzien van de appartementen en/of de gemeenschappelijke ruimten in stand te houden en waar mogelijk te verhogen.

Bestuur

Art. 5:

- de leden van het intern bestuur zijn de door de vergadering benoemde voorzitter en plaatsvervangend voorzitter, secretaris en penningmeester van de Vereniging.
- De voorzitter, plaatsvervangend voorzitter, secretaris en penningmeester worden benoemd voor een periode van 3 jaar.
- De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter dienen stemgerechtigd vruchtgebruiker te zijn.
- Het bestuurslidmaatschap van de voorzitter en de plaatsvervanger eindigt door:
 - periodiek aftreden
 - overgang van hun appartementsrecht
 - tussentijds aftreden
 - een daartoe strekkend besluit van de vergadering.
- De bestuurder en het intern bestuur krijgen de volgende bevoegdheden van de Vergadering.

De bestuurder mag opdrachten aan derden verstrekken namens de vergadering, die het gevolg zijn van de door de vergadering goedgekeurde jaarbegroting. Bevoegdheden buiten de lopende goedgekeurde jaarbegroting. In acute noodsituaties mag de bestuurder direct opdracht aan derden geven om deze op te lossen, zij is wel verplicht dit binnen 24 uur aan het intern bestuur hier mede te delen. Buiten de goedgekeurde jaarbegroting de volgende bevoegdheden: Tot € 1100 bestuurder alleen bevoegd. Van € 1100 tot € 3400 bestuurder en voorzitter

gezamenlijk. Van € 3400 tot € 6800 bestuurder en intern bestuur gezamenlijk.
Boven de € 6800 vergadering van eigenaren.

Art. 6:

De vergadering van eigenaren (vergadering) kan een of meer commissies instellen die zich met een tevoren bepaalde opdracht of werkzaamheden bezighouden. De leden van een commissie worden door de vergadering gekozen.

Art. 7:

De vergadering kan besluiten om een commissie een budget beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitvoering van haar taken. De commissie zal dit budget slechts in overleg met de bestuurder aanwenden.

Vergaderingen

Art. 8:

Vergaderingen van het intern bestuur zullen regelmatig worden gehouden, zoveel het bestuur dat nodig acht. Vergaderingen van eigenaars worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter dat nodig acht, alsmede indien tenminste vijf eigenaars dit schriftelijk verzoeken. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter. Bij afwezigheid door de plaatsvervanger (plaatsvervangend voorzitter of ander bestuurslid). Een week voor de vergadering zullen bij een ieder bestuurslid de agendapunten bekend zijn.

Regels voor bewoning en gebruik

Art. 9:

Iedere eigenaar en gebruiker, evenals zijn huisgenoten, zullen zich aan de bepalingen van het HR moeten houden.

Art. 10:

Het is niet toegestaan muziekinstrumenten, apparaten voor geluidsweergave of andere apparatuur zodanig te gebruiken, dat het voortgebrachte geluid hiervan vanuit het privé-gedeelte waar dit instrument of apparaat wordt gebruikt, aan een andere bewoner geluidsoverlast bezorgt.

Onverminderd het vorenstaande is het voortbrengen van muziek en geluiden, die overlast veroorzaken, te allen tijde verboden.

Radio's, televisietoestellen, klokken en andere soortgelijke apparatuur die een hinderlijk geluid kunnen veroorzaken, dienen in elk geval geïsoleerd te worden opgesteld t.o.v. wand, vloer, radiator en dergelijke.

Het bespelen van muziek instrumenten dient beperkt te worden tot 22.00 uur 's-avonds en wel in een mate die geen overlast bezorgt voor burens. Bij overtreding van dit artikel zal het bestuur een passende maatregel toepassen.

Art. 11:

Het is niet toegestaan om vloeren aan te brengen die geluidsoverlast veroorzaken. Het is geoorloofd om harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het intern bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige bewoners. De eigenaar of andere gebruiker dient de garantie te geven dat alle voorzieningen worden getroffen om contactgeluiden te voorkomen, waarbij een geluidsnorm van 10 db of meer gehanteerd. Bij overtreding van dit artikel zal het bestuur een passende maatregel toepassen.

Art. 12:

Elektrische apparaten ten behoeve van radio en televisie moeten ontsloord zijn. Het voortbrengen van storende geluiden, zoals boren en timmeren, is toegestaan vanaf 09:00 tot 22.00 uur en in overleg met omwonenden die er overlast van kunnen hebben.

In de woonappartementen is het verboden een bedrijf te vestigen.

Een beroep mag worden uitgeoefend, indien dit op geen enkele wijze storend is voor de andere bewoners.

De eigenaars en gebruikers mogen slechts die huisdieren houden die binnen het privégedeelte kunnen worden gehuisvest, terwijl zij er zorg voor moeten dragen, dat de dieren aan anderen generlei hinder of overlast bezorgen en het gebouw niet beschadigen of verontreinigen. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangeliind te zijn.

Art. 13:

Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimtes te gebruiken voor opslag van goederen, het plaatsen van vuilniszakken, enzovoorts. Men dient het huishoudelijk afval in gesloten afvalzakken te doen. Het huishoudelijk- en papierafval dient in de daarvoor bestemde containers te worden geplaatst. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van collectieve of individuele werkzaamheden, goedgekeurd door de vergadering, toe te staan.

Art. 14:

In het gemeenschappelijk ruimtes is het niet toegestaan:

- reclame-aanduidingen, uithangborden e.d., aan te brengen;
- aftakkingen van kabels voor privé-stroomverbruik aan te brengen;
- te roken.

In afwijking van het hier bepaalde is wél toegestaan:

- aanbrengen van mededelingen van de bestuurder en/of VVE. ten behoeve van de eigenaars en gebruikers.

- Het ter beschikking stellen en het plaatsen van privé eigendommen voor algemeen gebruik in de algemene ruimtes, met toestemming van de betreffende bewoners van het trappenhuis. Er dient rekening te worden gehouden met brandveiligheid.

De eigenaars en gebruikers dienen er voor te zorgen, dat orde en netheid in de gemeenschappelijke gedeelten worden gehandhaafd. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden een door hem veroorzaakte verontreiniging terstond ongedaan te maken. De eigenaars en gebruikers zijn hierbij ook verantwoordelijk voor hun bezoekers.

De garageplaats dient alleen gebruikt te mogen worden voor het stallen van een voertuig.

De eigenaars en gebruikers dienen hun bezoekers erop te wijzen, dat bij het betreden of verlaten van het gebouw de toegangsdeur tot de woonappartementen achter hen of hun bezoekers wordt gesloten. Indien er gebeld wordt via de huistelefoon, dient men er zich van te overtuigen, dat het aangemelde bezoek ook inderdaad voor betrokkene is, alvorens men de toegangsdeur opent. Men dient nimmer bij het passeren van de toegangsdeur tegelijkertijd een onbekende toe te laten. Ook het bezoek dient hier op geattendeerd te worden. Het betreft hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bewoners.

Iedere bewoner zorgt er voor, dat aan hem gerichte, niet gewenste drukwerken en dergelijke niet in de gemeenschappelijke ruimten zoals b.v. bij de brievenbussen blijven liggen.

Eigenaars zijn overeenkomstig het Modelreglement en Akte van Splitsing verplicht om naam en voorletters aan de bestuurder door te geven. Bij verhuur is de eigenaar verplicht naam en voorletters van de huurder aan de bestuurder door te geven. De bestuurder draagt er zorg voor dat de naam van de feitelijke bewoner van het appartement op de juiste wijze op het namenpaneel wordt vermeld.

Het is verboden zelf correcties aan te brengen.

Binnen de entree van de gebouwen is het niet toegestaan rijwielen, kinderwagens of soortgelijke of andere storende voorwerpen te plaatsen.

Art. 15:

Het is een ieder die niet door de bestuurder daartoe gemachtigd is, verboden het dak of een installatieruimte te betreden, of aan de gemeenschappelijke installaties werkzaamheden uit te voeren.

Art. 16:

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht, voor zover het mogelijk is, maatregelen te nemen ter voorkoming aan gebouw, waarbij inbegrepen schade als gevolg van werksomstandigheden. Hij zal de bestuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van schade en gebreken die zijn ontstaan dan wel dreigen te ontstaan. Werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken mogen alleen worden uitgevoerd na toestemming van de vergadering. Als een eigenaar of gebruiker werkzaamheden laat verrichten of zelf verricht aan gemeenschappelijke zaken, zijn de daaruit ontstane kosten, in de ruimste zin van het woord voor zijn rekening. Indien toegang tot een appartement noodzakelijk is i.v.m. reparaties aan gemeenschappelijke installaties dan wel in geval van calamiteiten, is een ieder verplicht de bestuurder toegang tot het appartement te verschaffen. Wanneer de bewoner bij calamiteiten niet aanwezig is, zal de bestuurder in gezelschap van een politieambtenaar zich de toegang tot de woning verschaffen.

Indien voor het verrichten van geplande werkzaamheden de toegang tot een privé-gedeelte noodzakelijk is, zal de bestuurder de betrokken eigenaar of gebruiker zo tijdig mogelijk inlichten omtrent de aard en het tijdstip van de werkzaamheden, opdat men gelegenheid krijgt eventuele maatregelen te treffen die de toegankelijkheid van de betreffende privégedeelten verzekeren.

Art. 17:

Het is verboden, op enigerlei plaats in het gebouw - anders dan voor huishoudelijk gebruik - voorradig te hebben : licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners en voor de veiligheid van het gebouw en de eigendommen die zich hierin bevinden. Het houden van onderhandse of publieke verkopen in het gebouw is niet toegestaan. Het is verboden om de gemeenschappelijke leidingen, waterleidingen of andere nutsvoorzieningen te gebruiken ten behoeve van privé-doeleinden. Brandblusvoorzieningen mogen alleen in noodgevallen gebruikt worden.

Art. 18:

De balkons van de appartementen dienen regelmatig worden schoongemaakt. Dit om onder andere verstoppingen te voorkomen en om geen overlast te veroorzaken aan anderen. Het is niet toegestaan om wasgoed buiten de gevels te hangen. Het is niet toegestaan op de balkons zichtbaar goederen op te slaan, dierenhokken te plaatsen of bloembakken buiten de gevel te hangen. Buitenzonwering of windschermen moeten voldoen aan uniforme voorwaarden. Deze voorwaarden zijn te verkrijgen bij de bestuurder/verhuurder en hebben te maken met kleur en de manier van bevestigen.

Art. 19:

De eigenaar (bewoner) is zelf verantwoordelijk voor aansluiting en abonnement bij een kabel TV maatschappij.

Technische storingen en reparaties vallen onder verantwoordelijkheid van deze maatschappij.

Het is niet toegestaan om buiten de gevel individuele antennes of schotelantennes te plaatsen. Bij plaatsing binnen de gevel (in woning of balkon)zullen de juiste aansluitingen moeten worden toegepast. Storingen die na verkeerd aansluiten ontstaan, zullen aan de veroorzaker in rekening worden gebracht.

Art. 20:

Noch de gezamenlijke eigenaars als zodanig, noch de Vereniging zijn aansprakelijk voor enige schade, door welke oorzaak ook, toegebracht aan personen of goederen in parkeerkelder, boxen of fietsenstallingen.

SLOTBEPALINGEN.

Art. 21:

Voor alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, de Splitsings akte of het

Modelreglement niet voorziet, beslist de Vergadering.

*Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht dit Huishoudelijk Reglement in acht te nemen.
In geval een appartement wordt verhuurd, is verhuurder verplicht om huurder voor akkoord te laten tekenen.*

Onverminderd het vorenstaande is iedere eigenaar/bewoner verplicht met betrekking tot het appartementen gebouw en de daarbij behorende zaken die zorg en zorgvuldigheid in acht te nemen die een goed huisvader of huismoeder betamen.

Art. 22:

Bij overtredingen of het niet-nakomen van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door de gebruiker, zal de bestuurder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem wijzen op de overtreding of niet nakoming. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste 2% van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting voor elke dag dat de overtreding voortduurt

Art. 23:

De Vergadering is te allen tijde bevoegd de HR te wijzigen of aan te vullen (te toetsen aan de Splitsingsakte). De bestuurder stelt alle eigenaren/gebruikers onverwijld in kennis van elke aanvulling og wijziging.

Art. 24:

De voorschotbedragen moet bij vooruitbetaling, middels een automatische machtiging aan de vereniging de eerste dag van de maand zijn bijgeschreven op de rekening van de VVE "Markt II" te Beverwijk.

ADVIEZEN.

Als een eigenaar/gebruiker een of meer weken afwezig is, dient het als advies dat de bewoner er voor zorg draagt, dat een vertrouwd persoon kan binnenkomen in zijn appartement om te controleren of hierin alles in orde is (te denken valt aan eventuele lekkages van gas- of waterleidingen). Bij langdurige afwezigheid geldt hetzelfde, maar verdient het bovendien aanbeveling het adres van de vertrouwde persoon aan de bestuurder door te geven.

Aldus vastgesteld te Beverwijk d.d. 11 mei 2005