

Geachte bewoner.

Hierbij ontvangt u het concept Huishoudelijk Reglement.

Vanuit de bewoners is aangegeven dat er behoefte is een aantal zaken vast te leggen.

Daarnaast is het belangrijk dat we duidelijke afspraken maken over het gebruik en evt. verhuur van de appartementen zelf.

Het uitgangspunt van het bestuur voor het Huishoudelijk Reglement is geweest om alleen het echt noodzakelijke vast te leggen.

Het bestuur denkt met dit concept reglement een goede basis te hebben gelegd.

Op de komende ALV wil het bestuur dit concept bespreken en waar nodig kunnen dan aanpassingen worden gedaan.

Daarom verzoeken wij u het bijgevoegde concept Huishoudelijk Reglement goed door te nemen en uw vragen en/of opmerkingen te noteren, zodat u deze alvast paraat hebt voor de bespreking op de ALV.

Op de ALV willen wij als volgt te werk gaan:

Elk artikel wordt benoemd en op dat artikel kan gereageerd worden.

De secretaris noteert de opmerkingen en antwoorden.

LET OP : HOUD U ER REKENING MEE DAT DE ALV OP 21 MAART AS. MEER TIJD IN BESLAG KAN NEMEN DAN NORMAAL

Na de ALV past het bestuur de tekst van het concept H.R. aan waar nodig.

Iedereen krijgt daarna de definitieve versie in de bus.

Het bestuur nodigt daarna iedere bewoner nogmaals uit, beneden in de hal, voor de stemming.

Omdat het Huishoudelijk Reglement is besproken en in overleg met de bewoners is aangepast gaat het bestuur er vanuit dat het op deze wijze voor de meeste bewoners een Huishoudelijk Reglement is waar iedereen zich in kan vinden.

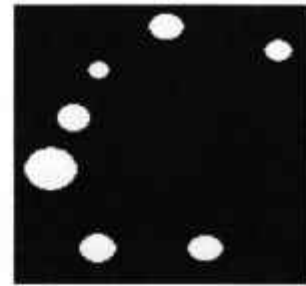
Er is een twee derde meerderheid (op basis van de splitsingsakte) vereist om het Reglement aan te nemen.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u een mail sturen naar secretariaat@de-noorder.nl of even langskomen natuurlijk.

Alvast bedankt voor uw medewerking en tot op de ALV!

Met vriendelijke groet,
Marseille van der Burg
Secretariaat VvE De Noorder
T: 06-14439773

VvE De Noorder



HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN
DE VERENIGING VAN EIGENAREN
"DE NOORDER"

Van de vereniging

Artikel 1.

A De vereniging voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten, die bestemd zijn voor individuele bewoning en gebruik (appartementen/bergingen).

B De vereniging ziet toe op de nakoming van verplichtingen, welke voor de appartementseigenaren uit het bij- of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte optreden.

Artikel 2.

De vereniging wordt gevormd door de eigenaren. Het recht tot het nemen van besluiten is voorbehouden, voor zover daar niet anders in is voorzien, aan de algemene vergadering van eigenaren.

Artikel 3.

A Alle leden c.q. eigenaren hebben stemrecht. Zij kunnen zich laten vertegenwoordigen, mits dit bij schriftelijke volmacht geschiedt.

B Ieder lid-eigenaar brengt zoveel stemmen uit als dit in de splitsingsakte voor zijn appartementsrecht staat vermeld.

C Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.

D Indien een appartementsrecht aan meer eigenaren toebehoort, zullen deze hun stemrecht slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of door middel van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen persoon.

E Een lid c.q. eigenaar kan ter vergadering voor maximaal twee andere leden c.q. eigenaren een stem uitbrengen.

Van het bestuur

Artikel 4.

Het bestuur van de vereniging oefent de functie van administrateur uit of laat dit doen door een beheerder, zoals bedoeld in boek 5 artikel 131 Burgerlijk Wetboek. Het bestuur verdeelt in onderling overleg de bestuurstaken, zoals in artikel 5 aangegeven.

Artikel 5.

Het dagelijks bestuur bestaat uit de voorzitter, de secretaris en de penningmeester en maximaal 2 extra leden.

In dringende gevallen, naar beoordeling door de voorzitter, neemt het dagelijks bestuur een voorlopige beslissing, welke in de eerstvolgende ledenvergadering kan worden betwist, herroepen of bevestigd.

Artikel 6.

A Het bestuur bestaat uit tenminste 3 meerderjarige personen, door de algemene ledenvergadering gekozen uit de leden c.q. eigenaars.

B Zij worden gekozen voor een periode van 3 jaar die ingaat op het moment waarop zij ter algemene ledenvergadering zijn gekozen. Na 3 jaar zijn zij daarna terstond verkiesbaar op de algemene ledenvergadering.

C Een bestuurslid kan door de algemene ledenvergadering worden ontheven uit zijn of haar bestuursfunctie.

D Het bestuur is bevoegd voor bepaalde zaken een buiten het bestuur staande beheerder aan te stellen.

E De taken van onder D bedoelde administrateur c.q. beheerder worden uitgevoerd onder uitsluitende verantwoordelijkheid van het bestuur.

Artikel 7.

De voorzitter leidt de vergadering van de vereniging en van het bestuur. Het bestuur zorgt voor het naleven van de bepalingen in het Huishoudelijk Reglement en voor uitvoering van de door de ledenvergadering genomen besluiten. Ter algemene ledenvergadering doet hij verslag van de handelingen en gebeurtenissen betreffende de vereniging over de afgelopen periode.

Artikel 8.

Het overige bestuur vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid. Als zodanig kan 1 van de leden van het dagelijks bestuur fungeren.

De voor de voorzitter vastgestelde verplichtingen zullen dan voor hem of haar gelden.

Artikel 9.

De secretaris notuleert hetgeen in de bestuursvergaderingen en in de algemene ledenvergadering wordt behandeld. Na goedkeuring van deze notulen door het bestuur, worden deze notulen, behoudens de notulen van de bestuursvergaderingen, door of namens de secretaris verspreidt onder de leden.

De secretaris verzorgt de correspondentie en houdt het ledenregister bij.

Artikel 10.

Het bestuur beheert de gelden van de vereniging en brengt op de algemene ledenvergadering, bij monde van de penningmeester, verslag uit over het beheer in de afgelopen periode en stelt de bescheiden beschikbaar voor inzage aan de leden en de kascommissie.

Het bestuur is belast met de inning der vordering en het doen van de vereiste betalingen. De penningmeester dient de boekhoudstukken zorgvuldig te bewaren en is verplicht de overige bestuursleden te allen tijde inzage in de boeken te verlenen.

De werkzaamheden van de penningmeester bestaan onder meer uit:

- Incasso periodieke betalingen van de leden
- Betaling van gezamenlijke lasten
- Opstellen van balans, begroting en exploitatieoverzicht
- Beheer van het reservefonds

Het bestuur is gemachtigd zich door deskundigen, of andere relevante personen, te laten bijstaan en kan deze ook gedurende langere tijd bij de vergadering betrekken.

Van de algemene vergadering

Artikel 11.

A De algemene vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie van tenminste 2 leden en een reserve lid, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur.

Deze kascommissie onderzoekt de rekening en verantwoording van het bestuur, in het bijzonder die van de penningmeester en brengt verslag uit van haar bevindingen aan de algemene ledenvergadering.

B De leden van de kascommissie hebben zitting voor 2 jaar; jaarlijks treedt een hunner af en wordt uit de leden een nieuw commissielid en reserve lid benoemt.

C Het bestuur is verplicht aan de kascommissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging.

D Het bestuur is bevoegd de controle van de financiële administratie op te dragen aan een financieel administratief deskundige.

Artikel 12.

Voor zover in verband met spoedeisende omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de algemene ledenvergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat voor het aangaan van verbintenissen boven 5.000,- euro toestemming nodig is van de algemene ledenvergadering. Betaling van facturen boven 1.000,- euro behoeven de controle en goedkeuring van zowel de penningmeester als 1 ander bestuurslid.

Artikel 13.

In een algemene ledenvergadering kunnen alle besluiten worden genomen, mits niet in strijd met algemeen geldend recht en artikelen elders in het Huishoudelijk Reglement vermeld, indien blijkt de presentielijst minimaal twee derde van het aantal leden aanwezig is.

Artikel 14.

De stemming over zaken geschiedt mondeling tenzij de voorzitter of een meerderheid van de vergadering (of de leden) een akkoord gaat met een schriftelijke stemming (bijv. per email) of een schriftelijke stemming wenst.

A Schriftelijke stemming geschiedt met gesloten, ongetekende en op een door de voorzitter van de vergadering aangegeven wijze gewaarmerkte stembriefjes.

B Besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen tenzij in dit reglement dan wel het algemeen geldend recht anders is voorzien.

C Stemmen, die bij schriftelijke stemming van onwaarde zijn, worden geacht niet te zijn uitgebracht.

Artikel 15.

Met een besluit van de algemene ledenvergadering staat gelijk een besluit, waarmee alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

Van de verkoop van een appartement

Artikel 16.

Bij verkoop van een appartement dient de verkopende eigenaar de nieuwe eigenaar erop te wijzen dat hij verplicht is de regels na te leven welke in het Huishoudelijk Reglement zijn vervat. De verkopende eigenaar dient derhalve voor verkoop de kopende partij inzicht te geven in het Huishoudelijk Reglement en in de verkoopvoorwaarden dient opgenomen te worden dat bij definitieve verkoop de kopende partij tekent voor ontvangst van het Huishoudelijk Reglement en aanvaarding van de daarin opgenomen bepalingen.

Is de nieuwe eigenaar daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van het bestuur beslissen, dat de regels ten aanzien van de nieuwe eigenaar of huurder komen te gelden.

En indien de koper alsnog niet bereid is te tekenen voor ontvangst van het Huishoudelijk Reglement en naleving van de regels daarin dan kan de koop niet doorgaan.

Het uiterlijke aanzien van het gebouw

Artikel 17.

De gebruikers van de appartementen zijn verplicht het uiterlijk van het gebouw in goede staat te houden. Het gebruik van het gebouw door bewoners dient zodanig te geschieden, dat de persoonlijke belangen van de leden van de vereniging op verantwoorde wijze zullen worden gediend. Dit houdt tevens in dat alle bewoners van het gebouw verplicht zijn rekening te houden met de privacy en de persoonlijke belangen van alle medebewoners.

Artikel 18.

A Het is verboden uithang- en reclameborden, posters met informatieve dan wel wervende strekking, vlaggen en andere opvallende en uitstekende voorwerpen, zoals (schotel)antennes aan het gebouw of in de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen.

B Zonwering.

Het doek van eventueel te vervangen of aan te brengen zonwering dient de RAL-kleur 2004 (oranje) te hebben.

- C Wijzigingen, verbeteringen en/of verfraaiingen door een bewoner aan de onder gemeenschappelijke onderhoud vallende gedeelten van het gebouw behoeven vooraf goedkeuring van het bestuur.
- D Het vervangen van de naambordjes op het belpaneel wordt verzorgd door het bestuur, zodat deze een uniform uiterlijk blijven behouden.
- E Het is niet toegestaan elektrische energie en/of water te betrekken uit de gemeenschappelijk ruimte zonder dat hier toestemming van het bestuur voor is verkregen.

Van het privégedeelte

Artikel 19.

- A Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn of haar privégedeelte behoorlijk te onderhouden. In verband met de veiligheid van alle bewoners is een 2-jaarlijks onderhoud van de CV-ketel/-installatie verplicht alsmede de aanwezigheid van tenminste 1 rookmelder in het appartement.
- B Het is niet toegestaan meer dan voor eigen huishoudelijk gebruik brandbare en/of chemische stoffen in de woningen en/of bergingen in opslag te hebben.
- C De appartement-eigenaren c.q. bewoners zijn gehouden om hun appartementen uitsluitend in als normaal geldend familieverband te laten bewonen en door niet meer personen dan volgens algemeen aanvaardbare normen acceptabel wordt geacht voor dit soort behuizing.
- D Het verhuren van het appartement door de eigenaar is toegestaan volgens het bepaalde in het Modelreglement 1992. Dit houdt onder andere in dat de eigenaar er voor zorgdraagt dat de gebruiker een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring ondertekent waarin de gebruiker aangeeft de bepalingen van het Modelreglement 1992 en het Huishoudelijk Reglement te zullen naleven. De gebruiker kan zonder deze verklaring het gebruik van het appartement niet verkrijgen. Daarnaast is een kennismakingsgesprek van het bestuur met degene(n) die het appartement als huurder(s) gaan bewonen onderdeel van de procedure. Tijdens dit kennismakingsgesprek kan de verklaring ondertekent worden.
- E Het door de eigenaren verhuren van appartementen aan studenten is niet toegestaan. Het opdelen van een appartement in aparte woonvertrekken voor "kamerverhuur" is niet toegestaan. Extra inwoners toevoegen aan de bestaande huishouding is alleen toegestaan in overleg met het bestuur en na ondertekening door deze extra bewoner(s) van een verklaring het Huishoudelijk Reglement in acht nemen. Deze verklaring zal worden verstrekt door het bestuur en bewaard in het VvE-archief.
- F Het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten vanuit een appartement is toegestaan. Indien de bedrijfsactiviteit leidt tot meer dan gebruikelijke aanloop (kantoor aan huis) is schriftelijke toestemming van het bestuur nodig.
- G Opladen van accu's in de berging is toegestaan tussen 07:00 en 21:00. Met andere woorden niet 's-nachts i.v.m. brandgevaar.

Van de nadere regelingen

Hinderlijke geluiden, geur en ongedierte

Artikel 20.

- A Het voortbrengen van luide muziek of andere storende geluiden voor een langere periode is verboden indien hier hinder van wordt ondervonden door medebewoners.
- B Het is verboden tussen 21:00 en 07:00 en op zon- en feestdagen werkzaamheden uit te voeren die door medebewoners als hinderlijke geluiden worden beschouwd.
- C Het is verboden afval, etensresten of andere objecten via balkons of ramen naar buiten te gooien of te stallen op de balkons/terrassen indien deze een hinderlijke geur (kunnen gaan) verspreiden of ongedierte kunnen aantrekken of geluidsoverlast (kunnen) veroorzaken.
- D Het is verboden op de balkons/terrassen dieren te houden.

Gemeenschappelijke ruimten

Artikel 21.

- A Het reinigen van de gemeenschappelijke ruimten en de niet bereikbare buitenbeglazing geschiedt van verenigingswege met opdracht vanuit en controle door het bestuur.
- B Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten handelingen te verrichten, waardoor verontreiniging of schade ontstaat, die een normale doorgang belemmeren of op elke andere wijze hinder opleveren.
- C Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten zonder toestemming iets aan vloer, muren of plafond te bevestigen.
- D Het is niet toegestaan om objecten van welke aard dan ook te stallen in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij daarvoor toestemming is gegeven door het bestuur of zeer dwingende redenen dit voor zeer korte tijd noodzakelijk maken.

Buitendeuren

Artikel 22.

De paden naar de hoofdingang, de bergingsingangen en de nooduitgangen dienen nimmer te worden geblokkeerd door enig obstakel.

Bestuur of gemachtigde toelaten tot privéruimten

Artikel 23.

Voor het opnemen van schade, na bijv. brand, bluswerkzaamheden, lekkage of anderszins dient het bestuur of een gemachtigde toegang verleend te worden tot de privéruimte. Dit i.v.m. afhandeling van de schade door verzekeringsmaatschappijen.

Wijzigingen/Aanvullingen

Artikel 24.

Dit Huishoudelijk Reglement kan worden gewijzigd, aangevuld of buiten werking gesteld door een besluit van de algemene ledenvergadering met een meerderheid van ten minste twee derde van het uitgebrachte aantal stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Toepassing

Artikel 25.

A De in dit Huishoudelijk Reglement vervatte regels zijn slechts geldig, voor zover deze niet in strijd zijn met het algemeen geldend recht en/of de akte van splitsing.

B In de gevallen waarin dit reglement niet voorziet is het bestuur gerechtigd een voorlopige beslissing te nemen, welke al dan niet kan worden bekrachtigd in de algemene ledenvergadering.

Artikel 26.

Nieuwe eigenaren ontvangen bij het betrekken van het gekochte appartement een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement. Daarnaast ontvangt de nieuwe eigenaar een formulier dat door de nieuwe eigenaar ondertekent moet worden en waarmee de nieuwe eigenaar bevestigt het Huishoudelijk Reglement te hebben ontvangen, doorgenomen en zich aan de daarin gestelde bepalingen te houden. Dit formulier wordt bewaard in het archief van het VvE-bestuur.

Bijzondere bepalingen

Artikel 27.

De ter algemene ledenvergadering vastgestelde jaarlijkse bijdrage, welke gebaseerd dient te zijn op de begrote exploitatiekosten, dient in twaalf termijnen, telkenmale vervallende op de 10^e van de kalendermaand, door middel van automatische afschrijving dan wel incasso door de appartementseigenaar te worden voldaan. Indien een eigenaar in gebreke is, zal hij onverminderd de inningskosten een rente verschuldigd zijn van 1% per maand. Het bestuur is gemachtigd om alle stappen te ondernemen, het instellen van rechtsvorderingen daaronder begrepen, tot inning van een geldvordering ten laste van de eigenaren. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de eigenaar.

Einde Reglement.