

Huishoudelijk Reglement VvE Tjaarlingerveer 1

6 april 2010

Inhoudsopgave

- Art 1. Inleiding en Algemene bepalingen**
 - Art 2. Bepalingen gebruik algemene ruimten**
 - Art 3. Bepalingen gebruik privé ruimten**
 - Art 4. Bepalingen betreffende gedrag en omgang**
 - Art 5. Bepalingen betreffende bestuur**
 - Art 6. Bevoegdheden bestuur en administratief beheerder**
 - Art 7. Bepalingen ledenvergadering**
 - Art 8. Slotbepaling**
- Bijlage: Verwijzingen naar genoemde artikelen burgerlijk wetboek en splitsingsakte.
Noot 1, 2 en 3.**

Inleiding

Bij akte, op 16 april 1998 verleden voor notaris J.H. Eskens, werd gesplitst in appartementsrechten het gebouw (in aanbouw), kadastraal bekend als sectie P nummer 3328 bij welke akte tevens werd opgericht de Vereniging van Eigenaren Tjaarlingerveer 4 t/m 106, gevestigd te Heerhugowaard en vastgesteld het splitsingsreglement, van toepassing zijn en wordt bij deze vastgesteld het navolgende Huishoudelijk Reglement als bedoeld in artikel 44 van voormeld splitsingsreglement. Actuele versie geaccordeerd door Algemene Ledenvergadering d.d. 6 april 2010.

Artikel 1. Algemene bepalingen

- Lid 1. Het betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken: De vergadering van eigenaren is conform het bepaalde in artikel 11 van het splitsingsreglement bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voorzover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
- Lid 2. Het bestuur is bevoegd om regels uit dit reglement te handhaven. Evenals in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van het reglement. De ontheffingen die het bestuur verleent, worden terstond gemeld aan de voorzitter van de vergadering. Indien een eigenaar zich niet aan een artikel houdt, dan is het bestuur gemachtigd, na twee waarschuwingen maatregelen te nemen (zie artikel 5).
- Lid 3. Indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de voorzitter of administratief beheerder.

Artikel 2. Bepalingen gebruik algemene ruimten

- 2.1. Het is de eigenaar toegestaan/de eigenaar is verplicht:
- Lid 1. Het is eigenaar/gebruiker wél toegestaan oproepen, mededelingen (binnen oorbare criteria) op het speciaal daartoe ingerichte mededelingenbord te plaatsen.
 - Lid 2. Reclamemateriaal, kranten e.d. worden door eigenaar/gebruiker meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelte.
 - Lid 3. Screens, zonneschermen en rolluiken mogen worden geplaatst, mits wordt voldaan aan de door de architect gestelde eisen (kleurcode screens: Swela 71616 en kleurcode zonneschermen: Swela 34372). De rolluiken dienen een licht grijze kleur te hebben (RAL 7040) met zilvergrijze lamellen, zoals destijds door de architect is bepaald.
 - Lid 4. De galerijen en binnentuinlooppaden zijn te allen tijde vrij van obstakels. In het inspringende gedeelte naast de voordeur mogen wel planten of kleine meubels te verfraaiing worden gezet. Deze worden door bewoner onderhouden.
- 2.2. Het is **niet** toegestaan in de lift en gemeenschappelijke ruimten:
- Lid 5. Fietsen, bromfietsen, motoren, steppen, speelgoed, tuinmeubilair en soortgelijke voorwerpen alsmede vuilniszakken, vuilnisbakken, wasgoed en dergelijke te plaatsen en/of te houden. (noot 1)
 - Lid 6. Boormachines, voertuigen, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, goederen opslag, welke door geluid, trilling of vervuiling of stank overlast kunnen veroorzaken te gebruiken of te repareren.
 - Lid 7. Voorwerpen ter verfraaiing tegen de muren aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de vergadering van eigenaars.
 - Lid 8. De lift en trappen of de goede werking ervan te blokkeren. Het gebruik voor andere doeleinden van de lift/trappen dan personenvervoer is verboden, zulks met uitzondering van huisraad en klein materiaal. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag niet worden overschreden.
 - Lid 9. Kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, skateboarden enz. De ouders of verzorgers zien toe-voorzover hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft-op de naleving door de kinderen van het in dit lid en voorgaande leden bepaalde.
 - Lid 10. Om reclame aanduidingen e.d. aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten en aan of tegen de buitenmuur, die de privé-gedeelten omsluiten.
 - Lid 11. Om energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, voor privé-gebruik. (noot 2)
 - Lid 12. Om buiten de gevel en de balkons wasgoed en bloembakken op te hangen, kleden uit te kloppen. Om huisdieren te wassen en/of te verzorgen.
 - Lid 13. Eigenaars en gebruikers verlenen geen toegang aan onbekenden. Zij openen niet de algemene toegangsdeur op het eerste signaal zonder informatie te vragen. Eigenaren en gebruikers verlenen geen toegang aan colporteurs en collectanten, tenzij men met legitimatie aantoont dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling.

Artikel 3. Bepalingen betreffende gebruik privé-ruimten

- Lid 1. Onverminderd het bepaalde in artikel 13, lid 1, eerder genoemd splitsingsreglement zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van hun privé-gedeelten slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van de administratief beheerder en het voltallig bestuur van de VvE. Zij zijn gerechtigd vooral, en op kosten van aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken van buitenmuren, woningscheidende muren, draagmuren en kozijnen.
- Lid 2. In het privé-gedeelte zijn harde vloeren (steen, hout, plavuizen etc.) altijd voorzien van een geluidsisolerende laag van minimaal 12 decibel demping en dienen zij zwevend (los van de wanden) gelegd te worden. In het privé-gedeelte worden bij aanbrengen van geluid en/of trilling producerende apparatuur altijd geluidwerende maatregelen genomen.
- Lid 3. Het is de vereniging van eigenaar dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een antenne of schotel te hebben, voor radio en televisie en computerontvangst, anders dan de destijds bij de bouw aangebrachte bekabeling.
- Lid 4. Om het optreden van storingen in het kabelsysteem te voorkomen, zullen eigenaren/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen gebruiken.
- Lid 5. Het is niet toegestaan om een afzuigkap met motor op de mechanische ventilatie aan te sluiten.
- Lid 6. Het houden of hebben van duiven, kippen, pluimvee en reptielen door bewoners in, of bij het gebouw is verboden. Tevens is het verboden om vanaf de balkons en ramen dieren te voeren.
- Lid 7. Bij in gebruikgeving van het appartement is de eigenaar verplicht het bestuur te informeren en feitelijke informatie te verstrekken over ingebruiknemer. Bij toestemming informeert eigenaar over het huishoudelijk reglement en laat hij deze een verklaring tekenen waarin gebruiker verklaart zich onverkort te houden aan het huishoudelijk reglement. De aansprakelijkheid is te allen tijde voor de eigenaar.(noot 3)

Artikel 4. Bepalingen betreffende gedrag en omgang

- Lid 1. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen 20.00 uur en 8.00 uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen etc.
- Lid 2. De eigenaar/gebruiker bewaart de rust in het gebouw, veroorzaakt geen overlast van geluidsapparatuur en/of muziekinstrumenten. In bijzondere gevallen kan met toestemming van de voorzitter van de vereniging van bovenvermelde regels worden afgeweken.
- Lid 3. Iedere eigenaar/gebruiker draagt zorg voor orde en netheid in het gebouw en draagt bij aan het binnen- en buiten zetten van de afval en papiercontainers. Oneigenlijk gebruik van afvalcontainers, bv. storten van bouwafval, is verboden.
- Lid 4. De eigenaar/gebruiker van een appartement met een harde vloer en diens bezoek (zie artikel 3, lid 2) houden rekening met lopen en schoeisel ter voorkoming van geluidsoverlast.
- Lid 5. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast en schade bezorgen aan medebewoners en hun huisdieren. Honden dienen in de algemene ruimten aangeliind te zijn. Iedere houder van huisdier ruimt diens uitwerpselen en afval op.
- Lid 6. De bewoners zijn verplicht om de temperatuur in het appartement te handhaven op minimaal 5 graden Celsius.

- Lid 7. Dode planten en afval in en om het privé-gedeelte worden verwijderd. Voorts wordt dit gedeelte schoongehouden door bewoner. Bij het schoonhouden van balkons dient voorkomen te worden dat afval en andere stoffen op andere balkons of tuinen terecht komt.
- Lid 8. De bewoners zijn verplicht om bij een afwezigheid van minimaal 14 dagen een contactpersoon aan te dragen en de contactpersoon draagt zorg voor het spoelen van de leidingen ter voorkoming van legionella (Alle leidingen dienen minimaal 1 keer in de 14 dagen doorgespoeld te worden. Kranen waar warm water uitkomt, dienen eerst minimaal 20 minuten gespoeld te worden met warmwater van 60 graden en nagespoeld te worden met koud water. De wc dient ook minimaal 2 keer doorgetrokken te worden.). De contactpersoon zal ook benaderd worden in geval van eventuele calamiteiten.

Artikel 5. Financiële bepalingen voor de eigenaren

- Lid 1. De eigenaren zijn verplicht voor of op de eerste van elke maand een/twaalfde voor servicekosten bij administratief beheer van de vereniging te voldoen.
- Lid 2. De hoogte van de boete als bedoeld in artikel 29, lid 2 van voren bedoeld splitsingsreglement is maximaal € 500, - en de hoogte is gerelateerd aan de overtreding. De werkelijk gemaakte herstelkosten wordt altijd verhaald op veroorzaker overtreding.

Artikel 6. Bepalingen bestuur en/of administratief beheer

- Lid 1. De bestuursleden worden gekozen voor een periode van 3 jaar. Aftredende bestuursleden kunnen zich voor eenzelfde periode herkiesbaar stellen. Tussentijds aftredende bestuursleden worden, tot het tijdstip waarop zij normaliter zouden aftreden, vervangen. Indien geen ledenvergadering plaatsvindt binnen één maand voor of na hun aftreden, draagt het bestuur schriftelijk een kandidaat voor. Worden binnen één maand na voordracht geen schriftelijke bezwaren kenbaar gemaakt aan het bestuur dan vindt benoeming plaats. Bij gebleken bezwaren blijft de vacature open tot de eerstvolgende ledenvergadering. Het bestuur maakt een rooster van aftreden bekend, zo ook de plaatsvervangende voorzitter.
- Lid 2. Het maximum bedrag waartoe de administratief beheerder onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering als bedoeld in art. 38 lid 2 van het splitsingsreglement is € 2.500,- per jaar.
- Lid 3. Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen in de ledenvergadering nodig is, als bedoeld in artikel 38, lid 5 van het splitsingsreglement, is € 5.000, - per gebeurtenis.
- Lid 4. De administratief beheerder behoeft de in artikel 41 van lid 4 van hiervoor genoemd splitsingsreglement machtiging van de vergadering slechts indien het belang van de som van € 2.500,- te boven gaat.
- Lid 5. Het maximum bedrag waarvoor de administratief beheerder voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering als bedoeld in artikel 41 lid 5 van vorenbedoeld splitsingsreglement is € 2.500,-. Genoemd bedrag moet passen binnen de begroting.

Artikel 7. Bepalingen vergadering van eigenaren/ledenvergadering

- Lid 1. De ledenvergadering als bedoeld in artikel 5: 112 Burgerlijk wetboek lid d wordt gehouden in Heerhugowaard of directe omgeving.
- Lid 2. Aanvulling of wijziging van dit huishoudelijk reglement kan geschieden door vergadering van eigenaren met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Lid 3. De jaarlijkse ledenvergadering bevat de volgende minimale agenda:

1. Opening door de voorzitter
2. Ingekomen stukken/mededelingen
3. Vaststellen notulen voorafgaand jaar
4. Jaarrekening boekjaar voorafgaand jaar
5. Verslag penningmeester
6. Benoeming kascommissie
7. Begroting boekjaar toekomstig jaar
8. Algemene gang van zaken
9. Rondvraag
10. Sluiting

Lid 4. De Ledenvergadering is gerechtigd commissies in te stellen, zo ook de kascommissie te benoemen voor een periode van 2 jaar. Na twee jaar kunnen de leden voor nog een periode van twee jaar benoemd worden. De kascommissie zal jaarlijks verslag doen van haar bevindingen op de ledenvergadering.

Lid 5. Iedere eigenaar is bevoegd de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Dit kan op twee manieren:
- of hij maakt persoonlijk gebruik van dit recht.
- of hij draagt deze bevoegdheid schriftelijk over aan gevolmachtigden.

Artikel 8. Slotbepaling

Lid 1. In alle gevallen waarin dit reglement of het reglement van splitsing niet voorziet beslist de vergadering van eigenaren. In spoedeisende gevallen worden de leden, achteraf, schriftelijk in kennis gesteld. Waarbij de besluitvorming en goedkeuring in de ledenvergadering plaats zal vinden.

Bijlage.

Artikelen, Afkortingen, Noten Ontheffingen

Burgerlijk Wetboek, ook afgekort: BW

Artikel 5, Titel 9: Appartementsrechten, afdeling 1, art. 112 lid a onder d: locatie jaarvergadering van VvE.

VvE= Vereniging van Eigenaren.

Ledenvergadering= Vergadering van Eigenaren.

Artikelen Splitsingsreglement

Artikel 11	Vergadering van Vereniging van Eigenaren (VvE) bevoegd tot stellen van regels.
Artikel 13 lid 1	Verbouwingen in privé appartement.
Artikel 29 lid	Het niet opvolgen van een waarschuwing bij een overtreding van het bestuur binnen een maand.
Artikel 38 lid 2	Maximale hoogte bedrag dat administratief beheerder kan aanbesteden.
Artikel 38 lid 5	Maximale hoogte bedrag dat jaarlijks uitgegeven kan worden zonder meerderheid van vergadering nodig is.
Artikel 41 lid 4	Maximale hoogte bedrag als administratief beheerder machtiging nodig heeft van de vergadering voor evt. rechtsvervolging.
Artikel 41 lid 5	Bij spoedeisende maatregelen is het bestuur bevoegd een bedrag tot genoemd maximum te besteden.
Artikel 44 lid 1	Vaststellen huishoudelijk reglement.
Artikel 44 lid 3	Bij ingebruikgeving van appartement moet een verklaring ondertekend worden door beide partijen m.b.t. het zich houden aan huishoudelijk reglement door ingebruiknemer.

Noten Ontheffingen

- Noot 1 ontheffing op stalling van motoren kan door het bestuur voor bepaalde tijd worden verleend.
- Noot 2 ontheffing van afname van elektriciteit, tegen een vergoeding, voor privé-gebruik t.b.v. van een elektrische fiets kan door het bestuur voor bepaalde tijd.
- Noot 3 aansprakelijkheid voor overlast, kosten herstel etc. blijven te allen tijde voor eigenaar.