

Huishoudelijk reglement.

Vereniging van Eigenaars “Holtweijde” te Roden.

Definities

Artikel 1

In dit huishoudelijk reglement

- a. wordt onder “Modelreglement” verstaan het reglement vastgesteld bij akte op 2 januari 1992 voor notaris Mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, zoals dit Modelreglement in de akte van splitsing – op 17 november 1999 voor notaris Arien Joan Nielsen te Groningen verleden – van toepassing is verklaard, tezamen met de in de akte van splitsing opgenomen uitwerkingen en aanvullingen van een aantal daarin genoemde artikelen;
- b. Wanneer in dit reglement wordt gesproken van Modelreglement wordt bedoeld het Modelreglement bij splitsing appartementsrecht van januari 1992 (in uw bezit).

Doel van het reglement en relatie met het modelreglement en de akte van splitsing

Artikel 2

1. Dit huishoudelijk reglement dient ter aanvulling van de bepalingen vervat in de in artikel 1 genoemde akte van splitsing.
Het omvat (resp. herhaalt) tevens die regels uit het Modelreglement en de splitsingsakte die van belang zijn voor een goede gang van huishoudelijke zaken.
2. Het bestuur draagt zorg voor uitreiking van twee exemplaren van het huishoudelijk reglement aan iedere (nieuwe) eigenaar.
Eén exemplaar dient deze van zijn/haar handtekening voorzien te retourneren aan de secretaris van de vereniging.

Het bestuur

Artikel 3

In de slotbepaling van de splitsingsakte van 17 november 1999 is het bestuurslidmaatschap geregeld.

1. De bevoegdheden en verplichtingen van het bestuur zijn vastgelegd in artikel 41 van het Modelreglement.
2. De annex na artikel 45 van het Modelreglement is ten deze niet van toepassing (zie akte van splitsing)
3. Na machtiging door de vergadering van eigenaars op 20 november 2000 heeft het bestuur een overeenkomst met een op dit gebied gespecialiseerde organisatie afgesloten, die het bestuur zal ondersteunen met betrekking tot het administratief-financiële beheer en het technische beheer.
4. De voorzitter is belast met het leiden van de vergadering van eigenaren en van het bestuur, hij tekent de goedgekeurde notulen en andere stukken van officiële aard.
5. De secretaris is belast met:
 - a. Het (doen) oproepen ter vergadering op een wijze als omschreven in artikel 33, lid 8 van het Modelreglement.
 - b. Het (doen) notuleren van de vergaderingen.
 - c. Het (doen) maken van een jaarverslag.
 - d. Het archiveren van inkomende en uitgaande post.
 - e. Het maken en bijhouden van een register van eigenaren en gebruikers.
6. De penningmeester is belast met:
 - a. Het beheer van de geldmiddelen
 - b. Het (doen) voorbereiden van de begroting.
 - c. Het (doen) maken van een financieel jaarverslag.
 - d. Het samen met de voorzitter fiatteren van betalingsopdrachten.

De penningmeester is gemachtigd tot het doen van niet uitstelbare uitgaven waarin de begroting niet voorziet, tot een bedrag van € 2.500.— per jaar.

7. De vereniging wordt zowel in als buiten rechte vertegenwoordigd door de voorzitter en de secretaris gezamenlijk of door de voorzitter of secretaris met een ander bestuurslid.

Vergaderingen

Artikel 4

1. Aan de vergadering van eigenaars komen in de Vereniging alle bevoegdheden toe die niet door de wet of het Modelreglement aan andere organen zijn opgedragen
2. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 33 tot en met 40 van het Modelreglement.
3. Ten behoeve van de vergadering als bedoeld in artikel 33 lid 2 van het modelreglement wordt uit de leden een kascommissie aangewezen, bestaande uit tenminste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken. Per jaar wordt minimaal één lid gewisseld, zodanig dat niemand meer dan twee achtereenvolgende jaren deel uitmaakt van deze commissie.
4. Deze commissie brengt verslag uit van haar bevindingen in de vergadering waarin de financiële jaarstukken worden vastgesteld.
5. De eigenaren brengen in de vergadering van eigenaars zoveel stemmen uit als is aangegeven in de voornoemde splitsingsakte.
6. Iedere eigenaar of gemachtigde tekent bij zijn komst een presentielijst.
7. De machtiging als bedoeld in artikel 36 van het Modelreglement is uitsluitend geldig voor de daarin genoemde vergadering.
8. De vergadering ontvangt mededeling van alle sedert de laatste bijeenkomst binnengekomen en uitgane stukken.

Artikel 5

1. Bepaalde werkzaamheden kunnen door de vergadering van eigenaars worden toevertrouwd aan commissies bestaande uit door de vergadering benoemde resp. te benoemen personen. De leden van commissies defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn dan wel indien de vergadering van eigenaars besluit dat aan de betreffende commissie geen behoefte meer bestaat.
2. De vergadering van eigenaars stelt vast welke taken een commissie zal verrichten en welke haar bevoegdheden zijn.
3. Elke commissie brengt jaarlijks in een vergadering van eigenaars verslag uit over de door haar verrichte werkzaamheden.

Artikel 6

1. Het stemmen over zaken geschiedt mondeling tenzij de voorzitter of een meerderheid van de vergadering een schriftelijke stemming wenst.
2. Over personen wordt schriftelijk gestemd.
3. Schriftelijke stemmingen geschieden met gesloten, ongetekende en op een door de voorzitter van de vergadering aangegeven wijze gewaarmerkte stembriefjes.
4. Bij schriftelijke stemming worden van onwaarde zijnde stemmen geacht niet te zijn uitgebracht. Zij worden op het aantal uitgebrachte stemmen in mindering gebracht. Blanco stemmen zijn uitsluitend van betekenis ter bepaling van het quorum. Voor het overige worden zij eveneens geacht niet te zijn uitgebracht.
5. Besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen tenzij de wet of het Modelreglement anders voorschrijft.
6. In spoedeisende gevallen kunnen ook besluiten worden genomen, met een volstrekte meerderheid van geldige uitgebrachte stemmen, buiten een vergadering om, mits alle eigenaren op basis van een voorstel tot zeven dagen na ontvangst daarvan in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of per E-mail hun mening te uiten. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas gemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

Artikel 7

1. De notulen van de vergaderingen bevatten een beknopte omschrijving van de ingekomen en uitgaande stukken, mededelingen, voorstellen, notities, de hoofdinhoud van de gevoerde beraadslagingen, de uitslag van de gehouden stemmingen alsmede van de genomen besluiten.
2. Binnen 4 weken na de datum van een vergadering worden de eigenaren door middel van de notulen in kennis gesteld van de ter vergadering genomen besluiten. Voor zover besluiten van belang zijn voor gebruikers-niet-eigenaren worden deze tezelfdertijd en op dezelfde wijze geïnformeerd door de verhuurder.

Geldmiddelen.**Artikel 8**

1. De hoogte van de voorschotbijdragen (servicekosten) die de eigenaren moeten betalen wordt jaarlijks door de vergadering van eigenaars vastgesteld.
2. Deze door de eigenaren verschuldigde bijdrage dient maandelijks, aan het begin van de maand, te worden voldaan, middels automatische incasso.
3. Bij een aanmerkelijke overschrijding van de in het tweede lid gestelde termijnen maakt het bestuur de betreffende eigenaar daarop attent. In ernstige gevallen geschiedt dit per aangetekende brief, zulks ter beoordeling door het bestuur.
4. Indien een eigenaar de door hem verschuldigde bijdrage aan de vereniging niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, heeft voldaan, is hij/zij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen overeenkomstig het gestelde in artikel 6, lid 1, van het Modelreglement.
5. Bij verkoop van een appartement aan een nieuwe eigenaar vindt geen restitutie plaats aan de vertrekkende eigenaar van een eventueel aandeel in het reservefonds zoals genoemd in artikel 32, lid 1, van het Modelreglement. Het staat de oude en de nieuwe eigenaar evenwel vrij dit onderling of in hun transactie te regelen.

Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.**Artikel 9**

1. a. Artikel 9 lid 1, van het Modelreglement wordt vervangen door artikel 9 lid 1a en 1b van de akte van splitsing.
- b. De gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle eigenaren en gebruikers met inachtneming van de bestemming daarvan en van de hierna volgende bepalingen.
2. In de entree van het gebouw op de brievenbussen mogen slechts naambordjes worden aangebracht volgens het standaard model.
3. De deuren naar het souterrain dienen – behoudens het normale gebruik daarvan – gesloten te blijven.
4. Huisdieren mogen niet loslopen buiten de privégedeelten. Bevuiling binnen de gemeenschappelijke ruimten of in de tuin dient door de eigenaar te worden voorkomen cq. onmiddellijk te worden opgeruimd.
5. Het is niet toegestaan (brom)fietsen, motoren, kinderwagens en huisvuil in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.
6. Men mag in de gemeenschappelijke ruimten geen handelingen (laten) verrichten waardoor deze worden verontreinigd, waaronder begrepen het wassen van auto's.
7. Huisvuil dient te worden gedeponereerd in de (afsluitbare) containers langs de uitrit van de parkeerkelder. Zo mogelijk dienen deze weer te worden afgesloten. Op de bewoners rust een gezamenlijke verantwoordelijkheid wat betreft het voorkomen en het opruimen van zwerfvuil. Oud papier kan in dozen of gebundeld worden gedeponereerd in de aanhangwagens, die zijn geplaatst in de parkeergarage.
8. Het veroorzaken van geluidshinder in de gemeenschappelijke ruimten door bewoners en gasten is, evenals het aldaar overlast veroorzakende spelen van kinderen, niet toegestaan.
9. De eigenaren/gebruikers zijn verplicht het voeren en plaatsen van ladders, steigers en zgn. hoogwerkers ten behoeve van reiniging, reparatie of onderhoud te gedogen.
10. Op voorschrift van de brandweer mogen de in- en uit-rit van het gebouw nimmer worden geblokkeerd.

11. De eigenaren/huurders mogen zonder toestemming van de vergadering van eigenaars geen verandering in en rond het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan zou worden gewijzigd. Zonneschermen behoeven voor wat betreft bevestiging eveneens de toestemming van de vergadering.
12. Het is ten strengste verboden goederen met ontplofbare en/of brandgevaarlijke stoffen in de gemeenschappelijke ruimten te (laten) plaatsen.
Het afsteken van vuurwerk op of in het complex is niet toegestaan.
13. De zorg voor de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke ruimten ligt bij het bestuur. Bepaalde taken kunnen in overleg worden gedelegeerd aan één of meer eigenaren.
14. Rijwielen of andere voorwerpen mogen niet tegen de binnen- en/of buitenwanden worden geplaatst.
15. Het loopdek dient primair voor voetgangers en (brom)-fietsers. Als regel dienen (brom)-fietsen te worden gestald in de (bergingen) in de parkeerkelder. Kortstondig kunnen de (brom)-fietsen worden gestald op de aan te geven plaatsen bij de entrees van de appartementen. Gebruik door personenauto's alleen als dit noodzakelijk is voor het in- en uitstappen en het laden en lossen. Parkeren leidt tot hinder van anderen; dit is daarom niet toegestaan.

Gebruik van de privé-gedeelten.

Artikel 10

1. Het uitoefenen van een beroep en/of van enig bedrijf alsmede het verlenen van diensten tegen betaling in het privé-gedeelte is verboden, behalve na verkregen toestemming van de vergadering van eigenaren. Een eenmaal gegeven toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.
2. Het ophangen van bloembakken aan de buitenzijde van de balkons/terrassen is toegestaan. Het aanbrengen van steunen voor vlaggenstokken is toegestaan. Mits dit geen hinder/overlast veroorzaakt bij andere eigenaren/bewoners.
3. Uitstekende voorwerpen – ook die welke met toestemming van de vergadering zijn aangebracht – blijven voor rekening en risico van de betrokkene. Het aanbrengen van buitenantennes inclusief schotelantenne is niet toegestaan.
4. Het voederen van dieren vanaf de balkons/terrassen of vanuit de ramen is niet toegestaan.
5. Het is niet toegestaan wasgoed e.d. van buitenaf zichtbaar op te hangen.
6. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Nadere bepalingen hieromtrent zijn vermeld in artikel 17, lid 1, van het Modelreglement.
7. In de bergingen mogen geen ontplofbare en/of brandgevaarlijke stoffen worden opgeslagen.
8. Het is niet toegestaan water en elektra uit gemeenschappelijke voorzieningen te betrekken voor privé-doeleinden.
9. Het voortbrengen van muziek/zang, het gebruik van radio's en andere geluidsdragers mag slechts geschieden op zodanige wijze dat dit in andere privé-gedeelten geen hinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van de vereniging,
Tevens dient geluidsoverlast door huisdieren te worden voorkomen.
10. Het is verboden tussen 20.00 u. en 8.00 u. alsmede op zaterdag voor 9.00 u. gehorige reparaties, zoals met toepassing van timmeren of boren, uit te (laten) voeren. Op zondagen dient de zondagsrust te worden gerespecteerd.
11. De vloerbedekking van de privé-gedeelten (zulks met uitzondering van de toilet- en bad/doucheruimten) dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
Alleen vloerbedekking die een isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbeteren zijn toegestaan.
De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico), door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen.

Huur – verhuur.

Artikel 11

1. Voor huur en verhuur wordt verwezen naar de artikelen 24, 25 en 26 van het Modelreglement
2. Kamersgewijze verhuur is niet toegestaan.

Slotartikelen.**Artikel 12**

Iedere eigenaar/gebruiker verklaart door ondertekening van dit reglement dat hij bereid is de hierin vervatte regels na te leven. Is de eigenaar/gebruiker daartoe niet bereid dan kan de kantonrechter aan de hand van 5: art. 128 van het Burgerlijk Wetboek beslissen dat die regels ten aanzien van betrokkene komen te gelden.

Artikel 13

Voor alle gevallen waarin dit reglement of de akte van splitsing niet voorziet beslist de vergadering van eigenaars.

Artikel 14

Wijzigingen of aanvullingen van dit huishoudelijk reglement zijn slechts mogelijk met inachtneming van het bepaalde in artikel 44, lid 2 van het Modelreglement

Artikel 15

Besluiten van de vergadering die betrekking hebben op één van de onderwerpen van dit reglement worden binnen 14 dagen nadat het besluit van kracht is geworden ter kennis gebracht van de eigenaars/gebruikers.

Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaars/gebruikers, worden eveneens bedoeld eigenaressen en gebruiksters.

Ik verklaar mij akkoord met de gedragsregels zoals vastgesteld in dit reglement:

Datum:

Handtekening

Naam in blokletters.

Touwslager nr.