

---

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAREN DE KOLK

### **Algemeen**

Dit Huishoudelijk Reglement heeft betrekking op Appartementengebouw *De Kolk* gelegen aan de Van Hellemondstraat te Heerhugowaard en is vastgesteld door de vergadering van de Vereniging van Eigenaren op 30 november 2000 en voorzien van aanvullingen, vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren op 17 december 2001.

Dit Huishoudelijk Reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de voor bedoeld appartementengebouw verleden notariële akte van splitsing in appartementen en het bij de splitsing van toepassing verklaarde modelreglement voor splitsing in appartementsrechten.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld ter regeling van de onderwerpen als bedoeld in artikel 44 van het modelreglement en omvat de volgende artikelen.

### **A. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten (ruimten) en gemeenschappelijke zaken**

Onder algemene ruimten wordt verstaan alle ruimten buiten de toegangsdeur(en) naar het eigen appartement, de meterkast en de berging.

#### **Artikel 1**

De vergadering van eigenaren is bevoegd nadere regels vast te stellen betreffende het gebruik van de algemene ruimten. In geval van onduidelijkheid, onvolledigheid of ontbreken van een bepaling van dit reglement beslist het bestuur.

#### **Artikel 2**

1. De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons en terrassen door personen belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien en ruiten toe te staan. Zo nodig zal het tijdstip van de uit te voeren werkzaamheden altijd tijdig bekend worden gemaakt.
2. De eigenaren/gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van de appartementen wordt hieronder mede verstaan.
3. De eigenaren/gebruikers dienen het huisvuil in dichtgebonden zakken in de daarvoor bestemde container te deponeren. Papier en karton dient separaat in de daarvoor bestemde container te worden gedeponerd. Het afvoeren van grofvuil dient de eigenaar/gebruiker zelf te regelen zonder overlast te bezorgen aan de overige bewoners.

#### **Artikel 3**

Het is de eigenaar/gebruiker van een appartement niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten

- fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken en -bakken te (ver)plaatsen en/of te houden.
- zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden te verrichten aan zaken die niet tot de privé voorzieningen behoren.
- obstakels te plaatsen die in geval van nood een directe doorgang belemmeren.
- beddengoed, wasgoed of dergelijke voorwerpen op te hangen aan de afrastering of op zodanige wijze dat dit hinder veroorzaakt aan de overige bewoners.
- kinderen te laten spelen.
- reclamemateriaal, kranten en dergelijke achter te laten.
- reclameaanduidingen aan te brengen (ook niet in de lift).
- auto's te wassen voor de **ingang** van het gebouw.

### **Vervolg artikel 3**

- gebruik te maken van de brandtrappen (tenzij 1) in noodgevallen en 2) wanneer de brandtrap toegang verschaft tot de eigen berging) en de nooddeuren te openen of open te laten staan.
- schotelantennes te plaatsen

(tenzij het bestuur of een door het bestuur benoemde commissie anders beslist).

### **Artikel 3 a**

Conform hetgeen is gesteld in Artikel 9 lid 2 van het Modelreglement is het een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken (gespecificeerd onder Artikel 9 lid 1a van het Modelreglement), ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Bij overtreding of niet/nakoming van het gestelde in het Modelreglement of het Huishoudelijk reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker zal het bestuur de betrokkene hierop persoonlijk aanspreken.

Indien noodzakelijk volgt schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief waarbij betrokkene nogmaals zal worden gewezen op de overtreding of niet-nakoming.

Indien betrokkenen binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hiervoor een boete opleggen.

Deze boete bedraagt f. 4000,- (omgerekend € 1815,12) per overtreding. De te verbeuren boete zal ten bate komen van de Vereniging van Eigenaren.

Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is Artikel 6, 1e lid van het Modelreglement van toepassing.

### **Artikel 4**

1. De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden.
2. In geval van brand mag de lift niet worden gebruikt.
3. Eigenaren/gebruikers dienen in alle gevallen te handelen als een 'goed huisvader' en dienen derhalve onder meer:
  - ongewenste personen te signaleren
  - ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren
  - geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie, de entree deur te openen
  - geen toegang te verlenen aan colporteurs
  - beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct te melden aan het bestuur
  - de galerij ijs- en sneeuwvrij te houden.
4. Eigenaren/gebruikers zijn en blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren geraakte sleutels van het appartement, centrale entree deur en van toegangsdeuren tot de gang naar de bergingen.

### **Artikel 5**

De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur.

### **Artikel 6**

De in Artikel 29 van het Modelreglement bedoelde boete is bepaald op 10 x de maandelijks servicekosten.

## **B. Het gebruik van de privé-gedeelten**

### **Artikel 7**

- Onverminderd het bepaalde in Artikel 14 van vorenbedoeld Modelreglement zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van hun privé-gedeelten slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Zij is gerechtigd vooraf en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken en plaatsen van muren en kozijnen.
- Reparaties en onderhoud die uit deze werkzaamheden voortvloeien zijn voor rekening van de eigenaar. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaren of via de gezamenlijke eigenaren.

### **Vervolg artikel 7**

- Om het optreden van storingen in het centrale antennesysteem c.q. kabelsysteem te voorkomen mogen door de eigenaren/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen worden gebruikt
- In verband met de zich in de vloer bevindende leidingen van water, elektra, gas, centrale verwarming en radio/tv-kabels is het niet toegestaan om in de vloeren te timmeren of te boren.
- Teneinde verstopping van leidingen te voorkomen is niet toegestaan afval/etensresten door de afvoer in keuken of badkamer te spoelen.
- Het zichtbaar ophangen van wasgoed op terrassen of balkons, of elders buiten het gebouw is niet toegestaan

### **Artikel 8**

Dieren mogen worden gehouden mits daarvoor, naar het oordeel van het bestuur, geen overlast wordt bezorgd aan de overige eigenaren en de gemeenschappelijke ruimten niet worden verontreinigd. In de gemeenschappelijke gedeelten mogen geen dieren los lopen noch worden uitgelaten.

### **Artikel 9**

Aan de centrale afzuiginstallatie, aanwezig in keuken, badkamer, toilet(ten) en berging mag geen mechanische afzuigkap of wasdroger worden aangesloten.

### **Artikel 10**

Het is behoudens toestemming van het bestuur, niet toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

### **Artikel 11**

- Klachten over geluidshinder dienen te worden voorkomen. Elke eigenaar/gebruiker verplicht zich hiertoe en hij aanvaardt deze verplichting uitdrukkelijk. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw en op de balkons. Ter bevordering daarvan is het tussen 22.00 uur en 08.00 uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen etc. De eigenaar/gebruiker heeft de plicht geen (geluids)overlast te bezorgen door het gebruiken van geluidsapparatuur. In bijzondere gevallen kan met toestemming van het bestuur van bovenvermelde regels worden afgeweken.
- Iedere eigenaar/gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.

## **C. De orde van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren**

### **Artikel 12**

Het bestuur is bevoegd tijdens de algemene ledenvergadering pauzes en/of schorsingen in te lassen.

## **D. De instructie aan het bestuur**

- Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen, zonder machtiging van de vergadering, bedraagt vijfduizend euro (€ 5000,-).
- Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmenmeerderheid in de vergadering nodig is, bedraagt vijfduizend euro (€ 5.000,-).
- Het bestuur heeft de in Artikel 41, lid 4 van het vorenbedoelde Modelreglement bedoelde machtiging alleen nodig als het bedrag de som van vijfduizend euro (€ 5000,-) overschrijdt.
- Het maximum bedrag tot waardoor het bestuur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de vergadering als bedoeld in Artikel 41, lid 5 van vorenbedoeld Modelreglement is vijfduizend euro (€ 5.000,-).

De eigenaar dient bij vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur en de administratief beheerder (penningmeester) tijdig in kennis te stellen van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s) en naam en adres van de notaris die de eigendomsoverdracht zal verlijden.

#### **Artikel 12 a.**

1. Voor de continuïteit van de samenstelling van het bestuur en de ingestelde commissies van de Vereniging van Eigenaren zal een schema van aftreden gelden. Elk jaar zal een bestuurslid danwel commissielid aftredend zijn. Deze leden kunnen zich herkiesbaar stellen. Voorts zal aan de overige leden van de Vereniging van Eigenaren een oproep worden gedaan zitting te nemen in het bestuur of een van de ingestelde commissies.
2. Als schema van aftreden zal worden gehanteerd:
  - 1e jaar aftredend: voorzitter van bestuur, danwel commissie
  - 2e jaar aftredend: penningmeester, danwel commissielid
  - 3e jaar aftredend: secretaris, danwel commissielid
3. Verkiezing (of herverkiezing) van een bestuurslid danwel commissielid zal plaatsvinden in de najaarsvergadering van de Vereniging van Eigenaren.  
Verkiezing (of herverkiezing) van een commissielid zal plaatsvinden in de voorjaarsvergadering van de Vereniging van Eigenaren.
4. Elk lid zal een periode van minimaal 3 jaar zitting hebben in het bestuur of in een commissie.

#### **Artikel 13**

##### ***De wijze van betaling van de maandelijkse servicekosten***

De eigenaren zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen. De eigenaren worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelaties te verstrekken. Indien bij één van de eigenaren een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de Vereniging daarin aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden conform Artikel 6 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten de dato januari 1992 alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van fl. 100,-, omgerekend € 45,38) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten, te voldoen.

#### **E. Zon- en windweringen**

##### **Artikel 14**

Om de uniformiteit te waarborgen en in verband met de uitstraling van het gebouw is het aanbrengen van zonneschermen toegestaan indien kleur en constructie overeenkomen met de daarvoor door de architect vastgestelde normen (type en kleur). Windschermen zijn toegestaan indien vervaardigd van deugdelijk materiaal en mits deugdelijk aangebracht.

#### **F. Commissies**

##### **Artikel 15**

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren dient een Bewoners Commissie in te stellen. Jaarlijks dient zij tijdens de algemene ledenvergadering een kascommissie te benoemen voor controle van de financiën.

#### **G. Parkeerplaatsen**

##### **Artikel 16**

Automobielen dienen binnen het terrein van het appartementsgebouw altijd in de garages te worden gestald.

## **H. Diversen / aanvulling en wijziging**

### **Artikel 17**

Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering van de Vereniging van Eigenaren met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig is of vertegenwoordigd wordt, dat tenminste uit twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal 7 eigenaren.

Artikel 44, lid 2 van het vorenvermeld Modelreglement is van overeenkomstige toepassing.

Aldus opgemaakt en vastgesteld in de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren *De Kolk* de dato 30 november 2000 en aangevuld in de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren op 17 december 2001 en via schriftelijke stemming 25 februari 2021 .