

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Vastgesteld in de ALV d.d. 20 maart 2018
en wijziging vastgesteld in de ALV d.d. 22 september 2020.

ARTIKEL 1

Als interpretatie voor de in dit Huishoudelijk Reglement gebruikte terminologie worden de definities aangehouden als vastgesteld in artikel 1 van het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Broederschap in Nederland , uitgave november 1983, met dien verstande, dat de aanduiding "bewoner" in dit Huishoudelijk Reglement geldt voor zowel een eigenaar als voor een gebruiker.

ARTIKEL 2

De bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement kunnen de voorschriften en bepalingen, neergelegd in het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten, vermeld in het eerste lid van dit artikel, alsmede de bepalingen in de Akte van Splitsing en oprichting van de "Vereniging van Eigenaren" Zonnebloemlaan hoek Florastraat te Beverwijk met aanvullende verplichtingen en bevoegdheden, verleden op 31 december 1990 ten overstaan van notaris Mr. R.A.A. Koger te Beverwijk, in generlei vorm verzwakken of ontkrachten.

ARTIKEL 3

De naam waaronder de Vereniging van Eigenaren naar buiten treedt is : V.V.E. FLORAZON.

ARTIKEL 4

De toegang tot het gebouw is verboden voor onbevoegden.

ARTIKEL 5

Een bewoner heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan. Hij/zij moet daarbij in acht nemen het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere bewoners.

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van de bepalingen, welke hierover in het Modelreglement zijn opgenomen.

De bewoners dienen er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bij te dragen, dat de gemeenschappelijke ruimten zo schoon mogelijk worden gehouden.

ARTIKEL 6

Het is verboden om de deuren welke toegang geven tot de trappenhuisen, entree en bergingen te blokkeren. Deze deuren dienen altijd gesloten te zijn.

ARTIKEL 7

Bewoners en bezoekers dienen er op toe te zien dat zij niet met door olie, teer of anderszins verontreinigd schoeisel het gebouw betreden. Bij niet naleven van deze bepaling zullen de kosten van reiniging c.q. vervanging op de betreffende bewoner worden verhaald.

ARTIKEL 8

Het is verboden:

- a. Kinderen in de hallen, het trappenhuis, de lift, de galerijen en op het parkeerterrein te laten spelen;
- b. Rijwielen, bromfietsen, motoren, scooters, kinderwagens en andere voorwerpen in de hallen, het trappenhuis, de lift, de galerijen of in enig ander gedeelte van de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen;
- c. Voorwerpen, vogelvoer, etensresten of ander afval uit de ramen, op de balkons/terrassen of over de balustrade van de balkons of galerijen naar beneden te laten vallen;
- d. Papier, vuil van huisdieren of ander afval (dus ook geen vuilniszakken) op de vloer van de hal, het trappenhuis, in de lift, op de galerijen of op enig ander gedeelte van de gemeenschappelijke ruimte te deponeren.
- e. Met (brom)fietsen en motorvoertuigen de entree en hal als doorgang naar de berging te gebruiken en visa versa.

ARTIKEL 9

Eigenaars van huisdieren blijven aansprakelijk voor het gedrag van deze dieren en dienen te zorgen dat zij geen last aan derden veroorzaken.

In het gebouw en op het terrein van de VvE dienen honden aangelijnd te zijn.

ARTIKEL 10

Het gebruik van de lift, zonder geleide, is verboden voor kinderen beneden 7 jaar.

Het vervoeren van zware goederen per lift is alleen toegestaan zolang het totale gewicht niet hoger zal zijn dan het maximaal draagvermogen zoals aangegeven in de lift, c.q. het maximaal toegestane aantal personen.

Schadekosten ontstaan door overtreding hiervan onder andere tijdens verhuizingen en verbouwingen dienen te worden gemeld aan het bestuur en zullen op de veroorzakers worden verhaald.

ARTIKEL 11

Het aanbrengen van affiches, uithangborden, reclameborden en andere voorwerpen aan de buitenzijde van het gebouw en in de hallen van het trappenhuis en galerijen is verboden. Het aanbrengen van zonwering en buitenlampen is alleen toegestaan indien deze worden uitgevoerd in een kleur en/of uitvoering op aanwijzing van het bestuur.

ARTIKEL 12

Het zichtbaar ophangen van wasgoed en beddengoed op de balkons of galerijen is verboden.

ARTIKEL 13

Het is verboden in de woonruimten en gemeenschappelijke ruimten op hinderlijke wijze muziek voort te brengen of op enigerlei andere wijze geluidsoverlast te veroorzaken. In het bijzonder geldt dit voor het aanzetten van radio, televisie en ander geluid producerende apparatuur, van 's nachts 24.00 uur tot 's morgens 7.00 uur. In het algemeen dient men zich te onthouden van luidruchtigheid in woonruimten en algemene ruimten. Sluit de deuren zo zacht mogelijk en denk aan de burens als u 's avonds laat thuis komt. Vergeet niet de deuren van de gemeenschappelijke ruimten te sluiten.

ARTIKEL 14

Boren en timmeren is alleen toegestaan tussen 09.00 uur en 17.00 uur, echter niet op zondagen en feestdagen.

ARTIKEL 15

Het kloppen en luchten van kleden, matten e.d. is in de gemeenschappelijke ruimten en vanaf het balkon en de galerijen niet toegestaan.

ARTIKEL 16

Het is niet toegestaan om het vuil van de balkons naar lager gelegen etages te vegen of te spoelen met behulp van een hogedrukreiniger.

ARTIKEL 17

Elke bewoner moet zijn/haar huisvuil zelf naar beneden brengen en **UITSLUITEND** deponeren op een daartoe aangewezen plaats.(ondergrondse vuilcontainers van de Gemeente.)

ARTIKEL 18

De planten en heesters in de bloembakken mogen niet hoger groeien dan 75 cm en mogen niet onder het balkon van uw appartement uitkomen.

U mag geen bomen en heesters met uitgebreide wortelgroei (laten) planten in de plantenbak vanwege gevaar voor beschadiging van de zogenaamde binnenbak.

ARTIKEL 19

In overleg met de bewoners zijn in de halportalen kunstplanten geplaatst. Voor onderhoud zal de V.V.E zorgen.

ARTIKEL 20

Iemand die als koper of huurder het gebruik van een appartement met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw "Florazon" wenst te verkrijgen, zal schriftelijk moeten verklaren dat hij/zij een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten heeft ontvangen en dat de daarin gestelde bepalingen aan hem/haar bekend zijn en hij/zij deze bepalingen zal naleven. Van de schriftelijke verklaring behoudt zowel de gebruiker als het Bestuur een exemplaar.

De eigenaar is verplicht beide reglementen ter beschikking van gebruiker te stellen vóór de ingebruikname van het appartement.

ARTIKEL 21

De bewoners zijn verplicht om bij nachtelijke afwezigheid van 1 etmaal, de hoofdkraan van de waterleiding in het appartement af te sluiten, dit ter voorkoming van eventuele overstromingen.

Gedurende de maanden oktober t/m maart dienen de woonruimten vorstvrij gehouden te worden, ook bij afwezigheid van de bewoners. De bewoners dienen elke benodigde maatregelen te treffen ter verzekering van algemene veiligheid van de bewoners en het gebouw.

ARTIKEL 22

Bouwkundige wijzigingen aan een appartement dienen vooraf gemeld te worden bij de V.V.E. aan het adres van het bestuur, welke melding vergezeld dient te gaan van een door de Gemeentelijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht goed gekeurde tekening. Zie ook art.13 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.

ARTIKEL 23

Iedere bewoner is verplicht zijn privé- gedeelte behoorlijk te onderhouden.

Tot dat onderhoud behoort met name het schilderwerk, behangwerk en tegelwerk, de plafonds, de afwerking van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, het reinigen van de vensters en kozijnen en vervanging van hang- en sluitwerk aan ramen en deuren, ook aan die welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé- gedeelte.

ARTIKEL 24

Andere permanente afscheidingen op de balkons, dan die welke bij de bouw van het complex appartementen zijn aangebracht, worden verboden, teneinde te voorkomen dat het aanzien van het flatgebouw in zijn totaliteit wordt geschaad.

ARTIKEL 25

Iedere bewoner is tegenover de andere bewoners aansprakelijk voor schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken en voor hinder, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of zijn huisgenoten. Hij/zij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden, die tot strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen. Schade dient te worden gemeld aan het bestuur en zal op de veroorzakers worden verhaald.

ARTIKEL 26

Het is de vereniging van eigenaars dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een antenne te hebben, die niet behoort tot de kabelinstallatie voor radio en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten.

Het is voorts verboden zelfstandig wijzigingen aan te (laten) brengen aan de kabelaansluiting met bijbehorende leidingen in het privégedeelte.

Tevens moet gebruik worden gemaakt van de voorgeschreven aansluitsnoeren voor radio/tv .

ARTIKEL 26 A

Het is verboden zelfstandig wijzigingen aan te (laten) brengen aan de video- intercominstallatie van zijn/haar appartement en de centrale video -intercominstallatie van het appartementengebouw Florazon.

ARTIKEL 27

Het leggen van harde vloerbedekking is alleen toegestaan in appartementen zonder onderbewoning, indien de vloerbedekking zodanig wordt gelegd, dat er geen contactgeluiden via de muren kunnen worden doorgegeven.

Onder harde vloerbedekking moet worden verstaan:

- stenen vloeren;
- steenachtige vloeren;
- houten vloeren.

Het leggen van vloerbedekking gemaakt van linoleum, kurklinoleum, kurk, natuurrubber, synthetische rubber of P.V.C. is alleen toegestaan, indien een isolerende onderlaag van tenminste 2 mm wordt aangebracht, of indien door de gebruikte vloerbedekking zelf een contactgeluidsisolatie van minstens 10 dB gerealiseerd wordt.

In de appartementen met een onderbewoning is het alleen toegestaan om zowel houten als stenen/steenachtige vloeren aan te brengen, mits een zwevende vloer wordt aangebracht, waardoor de constructie als geheel een contactgeluidsisolatie van minstens 16 dB waarborgt.

Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $I_{co} = + 10\text{dB}$ of meer.

ARTIKEL 28

Bij verhuizing of transporten dient eventuele schade aan trappenhuis of gemeenschappelijke ruimten te worden gemeld aan het bestuur en te worden vergoed.
De schade zal worden vastgesteld door een door het bestuur aan te stellen deskundige.
Deze taxatiekosten zijn eveneens voor rekening van de schadeveroorzaker.

ARTIKEL 29

Voor de uitoefening van een bedrijf en/of een beroep in een woning, garagebox of berging, gepaard gaande met het bezoek van cliënten, is toestemming vereist van het bestuur en de Algemene vergadering van eigenaars van de V.V.E. "Florazon".
Aan deze toestemming kunnen bepaalde beperkingen en/of voorwaarden worden verbonden.

ARTIKEL 30

Het stroomverbruik in de bergingen en de garages dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
Het is daarom verboden elektrische kachels te gebruiken.

Voor de afname van stroom voor gebruik in de berging c.q. garage, van een koelkast en/of vrieskast dient vooraf opgave gedaan te worden aan het bestuur. Deze zal jaarlijks de desbetreffende eigenaar hiervoor een afrekening doen toekomen.

ARTIKEL 31

Gevelglasschade aan een privé-gedeelte, ontstaan door breuk, wordt door de vereniging gedekt, tenzij opzet of grove nalatigheid in het spel is.

ARTIKEL 32

Voor het reinigen van de balkonafdeling, "trespa" platen, reparatie- en schilderwerk, zullen de bewoners moeten gedogen dat er trappen en ladders op hun balkon geplaatst worden voor het reinigen van een hoger gelegen appartement. Doorgang zal moeten worden verleend.

ARTIKEL 33

Indien een eigenaar de voorschotbijdrage over een kalendermaand niet heeft voldaan moet hij/zij het achterstallige bedrag, na daartoe door het Administratiekantoor V.v.E Beheer Amsterdam te zijn aangemaand, binnen een maand hebben voldaan.
Het voornoemde Administratiekantoor draagt zorg voor incasso namens V.V.E. Florazon.

ARTIKEL 34

Bij verkoop van het appartementsrecht verplicht de eigenaar -verkoper zich het bestuur van de vereniging zo snel mogelijk, doch uiterlijk veertien dagen voor de datum van het notarieel transport, in kennis te stellen van de naam van de nieuwe eigenaar -koper.
De eigenaar- verkoper verstrekt zijn nieuwe adres en de woonplaats aan de Vereniging Van Eigenaren Florazon.

ARTIKEL 35

Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is drieduizend euro's (€3.000,--) per jaar.

Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmenmeerderheid in de vergadering nodig is, is zevenduizend euro's (€7.000,--).

Het bestuur behoeft de in artikel 41 lid 4 van vorenbedoeld modelreglement bedoelde machtiging van de vergadering slechts indien het belang de som van vijftienghonderd euro's (€2.500,--) te boven gaat.

Het maximum bedrag tot waarvoor het bestuur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering als bedoeld in artikel 41 lid 5 van vorenbedoeld modelreglement is tweeduizend euro's (€2.000,--).

ARTIKEL 36

Door de algemene vergadering wordt jaarlijks een kascommissie benoemd bestaande uit 2 leden van de vergadering, alsmede één plaatsvervanger. Deze mogen geen lid zijn van het bestuur.

Ieder jaar treedt het langst zittende kascommissielid af.

De bestuurder zal de leden van de kascommissie te allen tijde inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging verschaffen.

De kascommissie controleert de jaarstukken van de vereniging en doet van haar bevindingen

verslag tijdens de ledenvergadering waarin de jaarstukken van de vereniging zijn geagendeerd.

Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar

ARTIKEL 37

Door de algemene vergadering van eigenaars worden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter (bij voorkeur uit de leden) benoemd, alsmede een of meerdere bestuursleden, indien de vergadering hiertoe beslist.

De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor een tijdsduur van drie jaren. Zij zijn herbenoembaar tenzij de meerderheid van de leden, tenminste 3/4 van de uit te brengen stemmen vertegenwoordigend van mening is dat deze of een van deze niet voor herbenoeming in aanmerking komen.

De voorzitter laat de leden weten, tegelijk met het toezenden van de oproeping en de agenda voor de vergadering waarin over zijn functie wordt beslist, of hij voor herbenoeming in aanmerking wil komen.

Ieder lid van de vereniging heeft de mogelijkheid om eventuele kandidaten voor het voorzitterschap en voor het plaatsvervangend voorzitterschap, alsmede voor de overige bestuursfuncties, tot uiterlijk drie dagen voorafgaande aan de vorenbedoelde vergadering, schriftelijk bij de voorzitter bekend te maken. De voorzitter informeert bij de voorgestelde kandidaten of zij een eventuele benoeming aanvaarden.

De hierboven vermelde verkiezingsprocedure voor de voorzitter geldt ook voor de plaatsvervangend voorzitter en voor de te benoemen bestuursleden.

ARTIKEL 37A

De parkeerplaats dient uitsluitend gebruikt te worden voor het parkeren van personenauto's.

ARTIKEL 37B

Indien iemand als koper/huurder het gebruik van een parkeerplaats en/of garagebox wenst te verkrijgen verplicht hij/zij zich tot de naleving van het Huishoudelijk Reglement en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.

Als koper is hij/zij gerechtigd de jaarvergadering van de V.V.E Florazon bij te wonen en heeft hij/zij voor het notarieel vastgestelde aantal breukdelen evenredig stemrecht.

ARTIKEL 38

In alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet, kan het bestuur voorlopige maatregelen treffen in afwachting van de beslissing van de vergadering van de vereniging van eigenaars.

ARTIKEL 39

Besluiten als bedoeld in artikel 28 en 38 dienen schriftelijk aan de bewoners te worden medegedeeld.

ARTIKEL 40

De servicekosten dienen in de 1e week van de maand op de rekening van V.V.E. FLORAZON te worden voldaan.
Rekening ABN-AMRO: 4732.23.015.

ARTIKEL 41

Indien u in de garage of op de parkeerplaats een voorziening (b.v. laadpaal) voor E-rijden wilt treffen, dient u hiervoor ten allen tijde toestemming aan de vergadering van de VVE Florazon te vragen.

Nadat toestemming is verkregen, dient u tevens een protocol te tekenen.

Alle kosten die voor deze voorziening gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van de aanvrager.