

ALGEMEEN

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

BETREFFENDE

VERENIGING VAN EIGENAARS

“BAGGELHUIZEN CENTRUM” TE ASSEN

Van de vereniging.

Artikel 1.

- a. De vereniging voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten, die bestemd zijn als afzonderlijk deel te worden gebruikt.
- b. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen, welke voor de appartements-eigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden.

Artikel 2.

De vereniging wordt gevormd door de eigenaars. Het recht tot het nemen van besluiten is voorbehouden aan de algemene vergadering van eigenaars.

Artikel 3.

- a. Alle leden-eigenaars hebben stemrecht. Zij kunnen zich laten vertegenwoordigen bij schriftelijke volmacht.
- b. Ieder lid-eigenaar brengt zoveel stemmen uit als in de splitsingsakte voor zijn appartementsrecht staat vermeld.
- c. Wanneer een lid ophoudt appartements-eigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.
- d. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toebehoort, zullen deze hun stemrecht slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als hun vertegenwoordiger.
- e. Een lid-eigenaar kan ter vergadering voor maximaal twee andere leden-eigenaars een stem uitbrengen.

Van het bestuur.

Artikel 4.

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

Het bestuur verdeelt in onderling overleg de bestuurstaken, zoals in artikel 5 aangegeven. Het gezamenlijk bestuur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte. Dit betreft haar externe bevoegdheid. Intern kan het bestuur slechts handelen volgens door de algemene vergadering genomen besluiten. Voor het aangaan van geldleningen, alsmede het kopen, vervreemden, bezwaren, huren of verhuren van onroerende zaken, voor overeenkomsten, waarbij de vereniging zich als borg of medeschuldenaar verbindt, behoeft het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering.

Artikel 5.

Het dagelijks bestuur bestaat uit de voorzitter, de vice-voorzitter, de secretaris en de penningmeester. 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 drie meerderjarige personen, door de algemene vergadering gekozen uit de leden-eigenaars.
- b. Zij worden gekozen voor een periode van drie jaar en zijn daarna terstond herkiesbaar.
- c. Een bestuurslid kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen of geschorst.
- d. Het bestuur is bevoegd voor bepaalde zaken een buiten het bestuur staande beheerder aan te stellen.
- f. De taken van de bedoelde administrateur c.q. beheerder worden uitgevoerd onder uitsluitende verantwoordelijkheid van het bestuur.

Artikel 7.

De voorzitter leidt de vergaderingen van de vereniging en van het bestuur. Hij zorgt voor het naleven van de bepalingen van het Model Reglement en van het Huishoudelijk Reglement en voor de uitvoering van de door de ledenvergadering genomen besluiten. Op de vergadering doet hij verslag van de handelingen en gebeurtenissen betreffende de vereniging over de afgelopen periode.

Artikel 8.

De vice-voorzitter vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid. Als zodanig kan een van de leden van het dagelijks bestuur (secretaris, penningmeester) fungeren.

De voor de voorzitter vastgestelde verplichtingen zullen dan op hem berusten.

Artikel 9.

De secretaris c.q. beheerder notuleert hetgeen in de bestuursvergadering en in de algemene vergadering wordt behandeld. Na goedkeuring van deze notulen door het bestuur c.q. de algemene vergadering, worden deze notulen door de voorzitter en de secretaris getekend. Hij verzorgt de correspondentie voor de vereniging en houdt het ledenregister bij. Tevens dient hij te zorgen voor een brandvrije bewaring van alle stukken, welke betrekking hebben op de vereniging.

Artikel 10.

De penningmeester c.q. beheerder is belast met de inning der vordering en met het doen van de vereiste betalingen. Hij dient de boekingsstukken zorgvuldig te bewaren. Hij is verplicht de overige bestuursleden te allen tijde inzage van zijn boeken te verlenen. Het bestuur is gemachtigd zich door deskundigen, of andere relevante personen te laten bijstaan, en kan deze ook gedurende langere tijd bij de vergadering te betrekken. Het bestuur is bevoegd bepaalde taken aan bewoners te delegeren.

Van de beheerder.

Artikel 11.

De beheerder beheert de gelden van de vereniging. Hij brengt op de vergadering verslag uit over zijn beheer in de afgelopen periode en stelt zijn bescheiden beschikbaar voor inzage door de bestuursleden en de kascommissie. Hij zorgt voor de inning van de vorderingen en doet de vereiste betalingen. Volgens artikel 6 lid e kan een rechtspersoon buiten de leden worden benoemd tot beheerder. De werkzaamheden van deze beheerder bestaan ondermeer uit:

- het convoceren van de ledenvergadering;
- het notuleren van de ledenvergadering;
- het verzorgen van de presentielijst;
- de incasso van de periodieke betalingen van de leden;
- betaling van gezamenlijke lasten;
- toezien op het onderhoud;
- opstellen van balans, begroting en exploitatieoverzicht;
- beheer van het reservefonds.

De beheerder staat in voortdurend contact met het bestuur, is geen bestuurslid en dient zich beschikbaar te houden om op verzoek van het bestuur een vergadering bij te wonen ter explicatie van bepaalde technische en andere zaken.

Van de algemene vergadering.

Artikel 12.

- a. De algemene vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie van tenminste twee leden, 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 van de beheerder en brengt verslag uit van haar bevindingen aan de algemene vergadering.
- b. De leden van deze commissie hebben zitting voor twee jaar; jaarlijks treedt een hunner af en wordt uit de leden een nieuw commissielid benoemd.
- c. Het bestuur is verplicht aan deze commissie 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 13.

Voor zover in verband met bijzondere omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat voor het aangaan van verbintenissen boven f. 10.000,00 toestemming nodig is van de vergadering.

Artikel 14.

In een overeenkomstig het Model-Reglement bijeenroepen ledenvergadering kunnen alle besluiten worden genomen, mits niet in strijd met Splitsings akte, Model-Reglement en artikelen elders in dit Huishoudelijk Reglement vermeld, indien blijkt de presentielijst twee/derde van het aantal leden aanwezig is.

Artikel 15.

De stemming over zaken geschiedt mondeling tenzij de voorzitter of een meerderheid van de vergadering een schriftelijke stemming wenst.

- Over personen wordt schriftelijk gestemd.
- Schriftelijke stemmingen geschieden met gesloten, ongetekende en op een door de voorzitter van de vergadering aangegeven wijze gewaarmerkte stembriefjes.
- Stemmen, die bij schriftelijke stemming van onwaarde zijn, worden geacht niet te zijn uitgebracht en worden op het aantal in mindering gebracht.
- Slechts indien sprake is van enkele kandidaatstelling bij een verkiezing kan de vergadering - tenzij een meerderheid daartegen bezwaar heeft - stemmen bij acclamatie.
- Besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen tenzij de wet of het "Model Reglement" anders voorschrijven.

Artikel 16.

Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd (Model-Reglement artikel 37 lid 4).

Van de verkoop of verhuur van een appartement.

Artikel 17.

- Ingeval van (voorgenomen) verkoop of verhuur van een appartement worden de desbetreffende artikelen van het Model-Reglement gevolgd, met de in de akte van splitsing in appartementen vermelde aanvullingen.
- Bij verhuur van een appartement dient de eigenaar de gebruiker te vragen of hij/zij bereid is de regels na te leven, welke in dit Huishoudelijk Reglement zijn vervat.
Hetzelfde geldt voor de nieuwe eigenaar bij verkoop, als deze nieuwe eigenaar voornemens is het appartement zelf te gaan bewonen. Is de nieuwe bewoner, hetzij huurder, hetzij eigenaar, daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere eigenaar beslissen, dat de regels ten aanzien van de gebruiker komen te gelden. De bedoelde verklaring van naleving van de regels dient schriftelijk te worden vastgelegd.

Het uiterlijk aanzien van het gebouw.

Artikel 18.

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 mede-bewoners.

Artikel 19.

- Het is verboden uithangborden, reclameborden, posters met informatieve, danwel wervende strekking, vlaggen, anders dan de nationale, de provinciale of de gemeentelijke en andere uitstekende voorwerpen aan de flatgebouwen en/of in de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen; voor het aanbrengen van buitenzonweringen is met het oog op uniformiteit toestemming nodig van het bestuur, ook die welke met toestemming van de vergadering zijn aangebracht blijven voor rekening en risico van de betrokkene. Het aanbrengen van buitenantenne (incl. schotelantenne) is niet toegestaan, zonder uitdrukkelijke toestemming van de V.v.E.
- het is niet toegestaan wasgoed in de gemeenschappelijke ruimten te drogen. Het doen drogen op balkons dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot de woonkamerzijde van balkons.
- Het uitkloppen van kleden, dekens en dergelijke, dient beneden- buiten te geschieden.
- Het is niet toegestaan kasten of kastjes op balkons te plaatsen welke hoger zijn dan de balustrade.
Tevens mogen erfafscheidingen niet hoger zijn dan de ballustrade

- e. De toegang tot de daken zal steeds afgesloten blijven, tenzij van een verbod deze te betreden moet worden afgeweken voor het verrichten van reparaties of inspectie aan of op de daken en de goten, hetgeen toestemming van het bestuur vraagt.
- f. De vereniging sluit een gezamenlijke verzekering af voor het gebouw (brand, storm, explosie, vliegtuigschade), inclusief een glasverzekering voor alle glaswanden aan buitenzijde van het gebouw, alsmede die in en rond de gemeenschappelijke ruimten, al dan niet in overleg met de eigenaar van de winkels/ bedrijfsruimten. Tevens is er een ontstoppingscontract afgesloten voor de binnenzijde van de appartementen.
- g. Wijzigingen, verbeteringen en/of verfraaiingen door een bewoner aan de onder gemeenschappelijk onderhoud vallende gedeelten van het gebouw behoeven vooraf goedkeuring van het bestuur. Bij toestemming tot het aanbrengen van deze voorzieningen zullen deze als onvreemdbaar onderdeel van het gebouw beschouwd worden.
- h. De naam bordjes die worden aangebracht aan- of bij de brievenbussen/ bellentableaus zullen een uniform uiterlijk hebben.
- i. Het is niet toegestaan elektrische energie te betrekken vanuit de gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van koelkasten, vriezers etc. zonder dat hiervoor toestemming van het bestuur is verkregen.

Van het onderhoud.

Artikel 20.

- a. De appartements-eigenaars zijn jegens elkaar verplicht de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
- b. Een appartements-eigenaar mag zonder toestemming van de andere appartements-eigenaars in een gedeelte, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Van hetgeen hij bij een geoorloofde verandering wegneemt of toevoegt is hij enig eigenaar, doch verplicht het bestuur in te lichten (Burgerlijk Wetboek, boek 5 artikel 119)

Van de privé gedeelte.

Artikel 21.

- a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden (Model-Reglement artikel 18 lid 1).
- b. Het bestuur regelt via de beheerder een kontrakt met een glazenwassersbedrijf voor periodiek reinigen van alle niet bereikbare ramen.
- c. Het is niet toegestaan meer dan voor huishoudelijk gebruik brandbare en/of chemische stoffen in de woningen en/of bergingen opgeslagen te hebben.
- d. De bewoners zijn gehouden om, uitzonderingen daargelaten, hun appartementen door niet meer personen te laten bewonen dan volgens algemeen aanvaardbare normen acceptabel wordt geacht.

Van de nadere regelingen.

Hinderlijke geluiden.

Artikel 22.

- a. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact geluiden 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 oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
- b. Het voortbrengen van luide muziek of andere storende geluiden is verboden indien de bewoners hiervan hinder ondervinden. Extra voorzichtigheid dient in acht te worden genomen tussen 22.00 uur 's avonds en 9.00 uur 's morgens. In de woning in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen ten behoeve van radio, televisie en babyfoon ontdoord te zijn.
- c. Het is verboden tussen 21.00 uur 's avonds en 9.00 uur 's morgens reparaties uit te voeren, evenals op zaterdag voor 9.00 uur en op zondag voor 11.00 uur.
- d. Voorts is verboden frequent of bij voortduring hinderlijke geluiden voort te brengen.
- e. Op de balkons/terrassen mogen geen barbecues of andere rook- en of geurverwekkende activiteiten worden gehouden. Tevens mag in deze en andere gemeenschappelijke ruimten geen vuurwerk worden afgestoken. Dit artikel is van toepassing voor de appartementen met huisnummer 6 t/m 30.

Het houden van huisdieren.

Artikel 23.

- a. Hoewel het is toegestaan in de privé-gedeelten dieren te houden, dienen deze geen last of ongerief te veroorzaken. Een eventueel plaats gehad hebbende bevuiling binnen de gemeenschappelijke ruimten of op de buitenpaden dienen door de eigenaar van het dier onmiddellijk te worden opgeruimd.
- b. Het is niet toegestaan dat honden, katten of andere huisdieren onaangeliend en zonder begeleiding zich in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- c. Huisdieren, die door geluid en/of gedrag hinder opleveren voor medebewoners van het gebouw, moeten, nadat een schriftelijke waarschuwing door het bestuur aan de eigenaar van het dier/de dieren geen resultaat heeft opgeleverd, binnen een maand na een desbetreffend besluit van de ledenvergadering, genomen niet eerder dan drie maanden na de datum van genoemde waarschuwing, verwijderd zijn.
- d. Indien een dier of dieren van een bezoeker(ster) hinder veroorzaken zal het bestuur een waarschuwing geven. Blijkt dit geen effect te sorteren dan kan het bestuur na 24 uur tot het besluit komen, betrokkene sommen het dier/de dieren te verwijderen of te laten verwijderen.
- e. Alle afspraken en waarschuwingen die uit het bedoelde overleg tussen eigenaar of gebruiker en het bestuur van de vereniging worden gemaakt en gegeven, worden schriftelijk vastgelegd en zowel door de eigenaar als het bestuur voor akkoord ondertekend.

Gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 24.

- a. Het reinigen van de gemeenschappelijke ruimten en de niet bereikbare buitenbeglazing geschiedt van verenigingswege met opdracht vanuit- en controle door het bestuur, danwel de beheerder.
- b. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten handelingen te verrichten, waardoor verontreiniging of schade ontstaat.
- c. De parkeergarage, exclusief de bergingen, mag slechts worden gebruikt om daarin de auto te plaatsen in de daartoe aangewezen parkeervakken, alsmede het in- en uitrijden. Het is bewoners niet toegestaan parkeervakken in de kelder te verhuren of te verkopen aan anderen dan de eigenaars/ bewoners van de appartementen.
- d. Het is verboden fietsen of andere roerende zaken in de gemeenschappelijke ruimte te plaatsen.
- e. In de appartementen met huisnummers 6 t/m 30 wordt bij toerbeurt, volgens rooster, de hal en het trappenhuis plus lift schoongemaakt.
- f. Bewoners met een schuur en/of parkeerplaats hebben recht op een key-sleutel.

Huisvuil en bloembakken.

Artikel 25.

- a. Het huisvuil kan op iedere dag in gesloten zakken worden gedeponeerd in de vuilcontainer geplaatst achter het gebouw.
- b. Het is verboden afval of etensresten via balkons of ramen naar buiten te gooien; het voederen van vogels kan eventueel gezamenlijk geschieden, waartoe een vaste plaats kan worden afgesproken.
- c. Bloembakken mogen aan de binnenzijde van de balkonhekken worden gehangen, niet aan de buitenzijde.

Buitendeuren.

Artikel 26.

De paden naar de hoofdingang dienen niet te worden geblokkeerd door enig obstakel, zoals fietsen, kinder- en wandelwagens, autopeds, driewielers, kruiwagens, zakken, dozen etcetera, tenzij dwingende redenen dit voor zeer korte tijd noodzakelijk maken.

Toegang.

Artikel 27.

Voorzover het voor het vervullen van de taak van het bestuur, met betrekking tot algemene ruimten, noodzakelijk is zijn de appartementen-eigenaars verplicht een bestuurder of een door hem aan te wijzen gemachtigde persoon toe te laten tot de appartementen.

Sancties.

Artikel 28.

Regelmatige overtreding van het in dit reglement bepaalde kan leiden tot het gestelde in artikel 27 van het Model-Reglement. In bepaalde gevallen kan ontheffing van verboden worden verleend door het bestuur; Bij afwijzing van een dergelijk verzoek kan de bewoner in beroep gaan bij de ledenvergadering.

Wijzigingen/aanvullingen.

Artikel 29.

Dit Huishoudelijk Reglement kan worden gewijzigd, aangevuld of buiten werking worden gesteld door een besluit van de ledenvergadering met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, een en ander in overeenstemming met de inhoud van artikel 44 tweede lid van het Model-Reglement.

Toepassing.

Artikel 30.

- a. De in dit Huishoudelijk Reglement vervatte regels zijn slechts geldig, voorzover deze niet in strijd zijn met de wet, met het bepaalde in de Akte van Splitsing en met het bepaalde in het Model-Reglement.
- 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 ledenvergadering.

Artikel 31.

De leden-eigenaars ontvangen bij het betrekken van het gekochte appartement een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement.

Bijzondere bepalingen.

Artikel 32.

De begrote exploitatiekosten dienen in twaalf termijnen, telkenmale vervallende op de eerste van de kalendermaand, middels automatische afschrijving door de vereniging te voldoen. 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 eigenaars. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de eigenaar.

Aldus vastgesteld door de ledenvergadering d.d

De voorzitter:

De secretaris:
