

Huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaars “Selde Rust 25-1 t/m 27-34”

Versie januari 2022



A. Algemeen

1. Definitie
2. Samenhang reglementen
3. Naleving reglementen

B. Over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

4. Overlast
5. Gebruik naar bestemming
6. Deuren
7. Liften
8. Huisvuil
9. Huisdieren
10. Reclamemateriaal
11. Energiegebruik
12. Naamplaatjes in de entreehallen

C. Over het gebruik van privégedeelten

13. Grondregels
14. Onderhoud en zorgvuldigheid
15. Gedoogplicht
16. Temperatuur
17. Radio- en televisieontvangst
18. Intercom
19. Waterleiding
20. Cv-installatie
21. Ontstoppingen
22. (Mechanische) Ventilatie
23. Gevaarlijke stoffen
24. Geluidsoverlast
25. Vloeren en vloerbedekking
26. Terrassen
27. Sleuteladres

D. Over het gehele gebouw

28. Buitengevel
29. Aanbouw
30. Schilderverbod
31. Reclameverbod
32. Zonneschermen
33. Galerijbekleding
34. Uiterlijk terrassen
35. Gebreken of dreigend gevaar

E. Benoemingen, gevolmachtigden, bewonerszaken, procedure stemmen

36. Benoemingen, gevolmachtigden, procedure stemmen
37. Bewonerszaken
38. Onvoorziene uitgaven
39. Machtiging Bestuur
40. Boetebepaling
41. Bankrekening(en)
42. Vervreemding appartementsrecht
43. Eventueel beroep
44. Slotbepalingen

A. Algemeen

Artikel 1. Definitie

De termen die in dit huishoudelijk reglement (HR) worden gebruikt, hebben dezelfde betekenis als die in het splitsingsreglement worden gehanteerd.

Artikel 2. Samenhang reglementen

Dit reglement geldt voor alle eigenaars en gebruiker(s), waaronder huurders, van privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker in welke hoedanigheid dan ook.

Artikel 3. Naleving reglementen

Iedere eigenaar en gebruiker moet de reglementen in acht nemen en erop toezien dat ook zijn bezoekers zich aan de regels houden.

B. Over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 4. Overlast (zie ook: Artikel 12 Modelreglement 1983)

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om in de gemeenschappelijke gedeelten geen last of ongerief te veroorzaken, zoals bijvoorbeeld:

- a) luidruchtigheid, het bevuilen met bijvoorbeeld kauwgum, as of peuken;
- b) het plaatsen van kinderwagens, (brom)fietsen, rollators, scootmobielen, boten, motoren, meubilair, vuilniszakken, schoeisel, autopeds, speelgoed als (voet)ballen, rolschaatsen of andere voorwerpen;
- c) het plaatsen of vervoeren van bromfietsen met draaiende motor.
- d) het roken van sigaretten, sigaren en anderszins

Artikel 5. Gebruik naar bestemming (zie ook: Artikel 13 leden 2 en 3 Modelreglement 1983)

Het is – zonder toestemming van de vergadering van eigenaars– in de gemeenschappelijke gedeelten niet toegestaan om versieringen, verfraaiingen of andere wijzigingen aan te brengen.

De voormalige containerruimtes zijn in principe bestemd voor doeleinden ten behoeve van de vereniging van eigenaars en na het verkrijgen van toestemming van de vereniging van eigenaars voor het stallen van gehandicaptenvervoermiddelen. De vergadering van eigenaars kan in bijzondere gevallen een lid van de vereniging toestemming verlenen om in een van de ruimtes een (brom)fiets te plaatsen. De vergadering van eigenaars kan daaraan voorwaarden stellen. gehandicaptenvervoermiddelen hebben altijd voorrang boven andere vervoermiddelen. Het opladen van accu's moet in de eigen woning gebeuren. Iedere gebruiker moet de containerruimte onbeschadigd en schoonhouden. De vereniging van eigenaars is niet aansprakelijk voor diefstal, beschadiging of anderszins van de gestalde voorwerpen. Bij niet naleving van de door de vergadering van eigenaars vastgestelde voorwaarden, kan de (brom)fiets of het gehandicaptenvervoermiddel worden verwijderd.

Artikel 6. Deuren

Mede in verband met de veiligheid moeten de hoofdtoegangsdeuren in de entreehallen, de tussendeuren op de galerijen, de deuren naar de bergingen en de noodtrappen, steeds gesloten zijn.

Artikel 7. Liften

- a) Het blokkeren van de lift en/of belemmering van de goede werking is verboden.
- b) Voor het vervoer van grote voorwerpen via de lift moet door de eigenaar en gebruiker eerst beschermingsmateriaal worden aangebracht.
- c) De bestuurder dient tijdig in kennis gesteld te worden van een voorgenomen verhuizing.
- d) Het is verboden om in de liften vervoermiddelen (uitgezonderd gehandicaptenvervoermiddelen) mee te nemen, in de lift is het verboden te roken.

Artikel 8. Huisvuil

Voor afvoer van huisvuil moet, met inachtneming van de door de Gemeente Amstelveen gestelde voorwaarden, iedere eigenaar en gebruiker zelf zorgen.

Artikel 9. Huisdieren

Eigenaren van huisdieren zijn verplicht ervoor te zorgen, dat deze op geen enkele wijze overlast veroorzaken aan medebewoners. Huisdieren moeten in de gemeenschappelijke gedeelten zijn aangelijnd en mogen daar niet worden uitgelaten. Vindt er toch verontreiniging plaats, dan moet die direct door de eigenaar worden opgeruimd.

Voor zover van toepassing moet men ook het bepaalde in de Nederlandse en Europese wetgeving over het houden van huisdieren en/of invasieve exoten en/of uitheemse diersoorten, in acht nemen.

Artikel 10. Reclamemateriaal

Reclamemateriaal, kranten e.d. mogen niet in de gemeenschappelijke gedeelten worden achtergelaten.

Artikel 11. Energiegebruik (zie ook: Artikel 9 Modelreglement 1983)

Het is niet toegestaan om energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

Artikel 12. Naamplaatjes in de entreehallen

Het aanbrengen van andere dan de door de vergadering van eigenaars vastgestelde uniforme naamplaatjes is niet toegestaan. De opdracht tot levering van de naamplaatjes wordt door de beheerder bij een leverancier geplaatst, deze is bekend met de door de vergadering van eigenaars bepaalde vorm en uitvoering. Elke nieuwe eigenaar krijgt een naamplaatje op zijn of haar naam, de kosten voor het eerste naamplaatje zijn voor rekening van de van de vereniging van eigenaars, elk naamplaatje waarin hierna een wijziging moet worden aangebracht zijn voor rekening van de eigenaar.

C. Over het gebruik, beheer en onderhoud van privégedeelten.

Artikel 13. Grondregels (zie ook: Artikel 16 Modelreglement 1983)

- a) Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het RS-artikel 10 gegeven bestemming: particulier woongebruik door de eigenaar/gebruiker al dan niet met zijn gezin. Handel, nering of bedrijf mogen daarin niet worden uitgeoefend. Voor de uitoefening van een beroep is toestemming vereist van de vergadering van eigenaars.
- b) Verhuur aan toeristen is in strijd met de bestemming: particulier woongebruik, door eigenaar/gebruiker al dan niet met zijn gezin.
- c) Bij verbouwing of renovatie van het appartement moet de eigenaar vooraf het bestuur op de hoogte stellen. Het bestuur controleert of een verbouwing of renovatie niet in strijd is met de bepalingen in de akte van splitsing of het huishoudelijk reglement.

Artikel 14. Onderhoud en zorgvuldigheid (zie ook: Artikel 17 Modelreglement 1983)

- a) Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden.
- b) Het is iedere eigenaar en gebruiker toegestaan om de oorspronkelijke (betonnen grind) tegels op zijn/haar terras te vervangen, op voorwaarde dat:
 - a. de (regen)waterafvoer op deugdelijke wijze gebeurt;
 - b. de bitumineuze onderlaag niet beschadigd wordt, noch vervangen, noch bewerkt of op andere wijze behandeld (deze onderlaag behoort tot het constructieve deel van het gebouw);
 - c. de nieuwe bekleding (tegels, hout etc.) moet op rubberen tegeldragers los (dus niet gefixeerd, niet in specie gelegd, niet gelijmd of op andere wijze direct) op de bitumineuze onderlaag worden aangebracht;
 - d. de nieuwe bekleding geen geluidsoverlast bezorgt.
- c) Zie ook: Artikel 14 Modelreglement 1983. Het is niet toegestaan om:
 - a) de deuren en ramen in de buitengevel aan de buitenzijde te schilderen;
 - b) aan de buitenzijde van de deuren en ramen wijzigingen aan te brengen.

Artikel 15. Gedoogplicht (zie ook: Artikel 17 lid 3 en 4 Modelreglement 1983)

- a) Elke eigenaar en gebruiker moet het uitvoeren toestaan van alle werkzaamheden (inspectie,

opneming en dergelijke hieronder begrepen) die de bestuurder of de openbare nutsbedrijven noodzakelijk vinden. Men is verplicht degenen die met deze werkzaamheden zijn belast vrije toegang te verlenen, dit na behoorlijke legitimatie. Inspectie door of namens de bestuurder wordt tijdig aan de betreffende bewoner bekend gemaakt.

- b) Eigenaar en gebruiker zijn verplicht om, als de bestuurder de noodzaak daartoe heeft vastgesteld, gelegenheid te geven werkzaamheden aan de bovenliggende appartementen uit te voeren, zoals voor glazenwassen en schilderwerk, maar een en ander wel op de minst bezwaarlijke wijze.

Artikel 16. Temperatuur (zie ook: Artikel 19 Modelreglement 1983)

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de temperatuur in zijn appartement te handhaven op een zodanig niveau dat bevrozing wordt voorkomen. Schade als gevolg van het bevriezen van waterleidingen en/ of C.V.-leidingen in een privégedeelte, zal geheel voor rekening en risico komen van de betreffende eigenaar en gebruiker van dat privégedeelte.

Artikel 17. Radio- en televisieontvangst (zie ook: Artikel 18 Modelreglement 1983)

- a) Om het optreden van storingen in het kabelsysteem te voorkomen, mogen slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen worden gebruikt.
- b) Het is eigenaren en gebruikers verboden om buitenshuis een (schotel)antenne te plaatsen tenzij de eigenaar en gebruiker een beroep kan doen op artikel 10 EVRM.

Artikel 18. Intercom

In het geval dat het intercomtoestel in het appartement defect is zijn de kosten van vervanging van een standaard audio-toestel voor rekening van de vereniging van eigenaars. Indien men een luxere uitvoering wenst (bijvoorbeeld met zwart/wit of kleurenscherm en/of wifi) dan zijn de meerkosten voor rekening van de eigenaar.

Artikel 19. Waterleiding

- a) Om drukverlaging of andere storing in de watervoorziening te voorkomen, mogen wijzigingen van de waterleiding alleen worden uitgevoerd door een erkend installateur of worden goedgekeurd door het nutsbedrijf.
- b) De hydrofoorroimte (drukverhogingsinstallatie) en alle gemeenschappelijke waterleidingbuizen, afvoerleidingen en afsluiters zijn uitsluitend toegankelijk voor de door de vereniging aangestelde onderhoudsfirma's.

Artikel 20. Cv-installatie

De cv-installatie valt onder het privégedeelte. De eigenaar en gebruiker is verantwoordelijk voor het onderhoud door een erkend installateur.

Artikel 21. Ontstoppingen

De eigenaar en gebruiker is verantwoordelijk voor het voorkomen van verstoppingen in de gemeenschappelijke riolering en afvoerleidingen. Bij verstopping van de individuele riolering en afvoeren adviseert het bestuur een firma zoals bijvoorbeeld RRS (zie <https://www.rrs.nl> of bel 0800-0991313). De kosten van ontstoppen en herstel zijn voor rekening van de eigenaar en gebruiker. De verticale standleidingen die lopen tussen de schachten van het dak naar de gemeentelijke riolering in de straat, alsmede de horizontale riolering in de kruipruimte, zijn voor rekening van de vereniging van eigenaars.

Artikel 22. (Mechanische) Ventilatie

De box voor mechanische ventilatie in de woning is in eigendom van de appartementseigenaar. Hij/zij is verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging. Het ventilatiestelsel leent zich niet voor geforceerde afvoer, in welke vorm dan ook. Aansluiting van afzuigapparatuur (zoals mechanische afzuigkappen en wasdrogers) is niet toegestaan.

Toegestaan zijn circulatiekappen, motorloze afzuigkappen, wasdrogers met ingebouwd systeem voor vocht- en stofopvang (condensatiesysteem) en andere niet op het gemeenschappelijke kanalenstelsel aangesloten of gerichte ventilatoren. Alle op de gemeenschappelijke kanalen uitmondende ventilatiestroosters in keuken, toilet en badkamer mogen niet worden afgesloten of geblokkeerd.

Artikel 23. Gevaarlijke stoffen (zie ook: Artikel 21 Modelreglement 1983)

Het is verboden in de privégedeelten én in de gemeenschappelijke (container)ruimtes licht ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen, waaronder brandstof voor bromfietsen, op te slaan in grotere hoeveelheden dan nodig voor huishoudelijk gebruik.

Artikel 24. Geluidsoverlast (zie ook: Artikel 20 Modelreglement 1983)

Bouwwerkzaamheden door bedrijven mogen alleen plaatsvinden op werkdagen tussen 07.00 en 19.00 uur.

Daarnaast zijn tussen 22.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's morgens lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren, zagen etc. en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's, muziekinstrumenten en huishoudelijke apparaten niet toegestaan.

Ook buiten die tijdstippen heeft elke bewoner de plicht het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt, te voorkomen.

De bepalingen van de APV van de Gemeente Amstelveen zijn ook van toepassing.

Artikel 25. Vloeren en vloerbedekking (zie ook: Artikel 9 en Artikel 19 Modelreglement 1983)

A) De vloeren, inclusief de dekvloer, van het appartement maken onderdeel uit van het constructieve deel van het gebouw en vallen onder het gemeenschappelijk eigendom. Op grond hiervan is het aanbrengen van wijzigingen in de vloerconstructie niet toegestaan. Dit geldt onder meer voor leidingen ten behoeve van vloerverwarming.

B) De vloerbedekking van de appartementen moet van een zodanige samenstelling zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden voorkomen. Met name is het niet toegestaan om (harde) vloerbedekking aan te brengen, tenzij er rekening wordt gehouden met de volgende regels:

1) Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privégedeelten, met uitzondering van de sanitaire ruimte(n), is slechts toegestaan indien onder deze vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat met de bestaande basisvloer, de ondervloer en de te plaatsen vloerbedekking tezamen een isolatie-index voor contactgeluiden (L_{co}) van $L_{co} = +10$ dB of meer (L_{nTA} kleiner of gelijk aan 49) wordt bereikt. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen" of vergelijkbare norm.

De vloerconstructie moet als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande basisvloer casu quo wandconstructie worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

2) Indien één van de eigenaars/gebruikers het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privégedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar/gebruiker gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

3) De eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privégedeelte is verplicht om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.

4) Het geluidsonderzoek moet door een erkend onderzoeksbureau worden uitgevoerd. Het bestuur zal – in overleg met betrokken partijen – het onderzoeksbureau aanwijzen.

5) De kosten van het geluidsonderzoek zijn in beginsel voor rekening van de eigenaar/gebruiker op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. In dat geval komen de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé gedeelte, waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.

6) Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking in het appartementsrecht niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de eigenaar/gebruiker van het betreffende appartementsrecht verplicht om voor eigen rekening en risico dusdanige aanpassingen aan de vloer aan te brengen zodat de vloer en/of de vloerbedekking alsnog aan de in lid 1 bedoelde norm voldoet.

7) Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen, zoals hiervoor bedoeld in lid 6, dan is de betreffende eigenaar/gebruiker verplicht om voor eigen rekening en risico de vloerbedekking te verwijderen.

8) De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Artikel 26. Terrassen (zie ook: Artikel 19 en 20 Modelreglement 1983)

Het volgende is niet toegestaan op de terrassen:

- het houden en/of voeren van dieren,
- het aanbrengen van woekerende planten,
- het produceren van geluid,
- het branden van fakkels,
- het gebruik van een barbecue,

Artikel 27. Sleuteladres

Iedere eigenaar en gebruiker wordt aangeraden bij langdurige afwezigheid de sleutels van zijn appartement en box in bewaring te geven bij één van de overige eigenaar(s) en gebruiker(s). Daarnaast is het mogelijk om het bestuur te informeren welke perso(n)en(en) kunnen worden benaderd indien de eigenaar en/of gebruiker niet bereikbaar is en zich een noodgeval voordoet. Een daarvoor bestemd formulier kan bij het bestuur worden aangevraagd.

D. Over het gehele gebouw

Artikel 28. Buitengevel (zie ook: Artikel 9 Modelreglement 1983)

De vereniging van eigenaars voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken waartoe onder meer behoren de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas en deuren die zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privégedeelte. Het schoonhouden van deze ramen en deuren moeten de eigenaar en gebruiker zelf doen.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw (zie ook: Artikel 17 lid 6 Modelreglement 1983). De glasverzekering betreft uitsluitend het lichtdoorlatend glas in de buitengevel.

Artikel 29. Aanbouw (zie ook: Artikel 13 Modelreglement 1983)

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

Artikel 30. Schilderverbod (zie ook: Artikel 14 Modelreglement 1983)

Het is verboden de plafonds op de galerijen te schilderen. Het wit schilderen van de plafonds boven de privéterrassen is wel toegestaan. Met uitsluitend 'buiten' latex in de kleuren RAL 9001, 9003, 9010 en 9016.

Artikel 31. Reclameverbod (zie ook: Artikel 13 Modelreglement 1983)

Het is verboden uithangborden, spandoeken, (licht)reclame, uitstekende voorwerpen, enz. aan te brengen op galerijen en terrassen of elders aan de buitengevel. Een uitzondering wordt gemaakt voor borden ten behoeve van de verkoop van een appartement. Nadat de overeenkomst gesloten is, moeten deze borden binnen 1 maand verwijderd zijn. Een vlaggenstokhouder mag aan de balkonzijde bevestigd worden voor een vlag.

Artikel 32. Zonneschermen (zie ook: Artikel 13 Modelreglement 1983)

Het is toegestaan aan de terraszijde zonneschermen aan te brengen, op voorwaarde dat daarbij een keuze wordt gemaakt uit materialen, constructies en kleuren die daarvoor door de vergadering van eigenaars zijn goedgekeurd. De toegestane RAL kleur van het doek is RAL 1001. Voor de omkasting is geen kleur bepaald. Het is toegestaan op de terrassen op deugdelijke wijze parasols (niet verankerde zonneschermen) te plaatsen. Deze zijn niet aan een vastgestelde kleur gebonden. Het is toegestaan aan de terraszijde verankerde verticale (zip)screens en/of rolschermen aan te brengen. De toegestane RAL kleur is 1001.

De aangebrachte schermen dienen in behoorlijke staat te verkeren en te worden gehouden.

Artikel 33. Galerijbekleding (zie ook: Artikel 13 Modelreglement 1983)

Galerijbekleding in welke vorm dan ook is niet toegestaan, behalve na goedkeuring van de vergadering van eigenaars.

Artikel 34. Uiterlijk terrassen (zie ook: Artikel 16 Modelreglement 1983)

Bij het ophangen van wasgoed, het luchten van beddengoed en het plaatsen van voorwerpen als trapleren, bezems, kasten, vuilnisvaten, enz. moet gezorgd worden voor het behoud van ordelijkheid en stijl van het gebouw.

Artikel 35. Gebreken of dreigend gevaar (zie ook: Artikel 13 lid 4 Modelreglement 1983)

Iedere eigenaar en gebruiker is altijd bevoegd en verplicht maatregelen te nemen om onmiddellijk dreigend gevaar voor de gemeenschappelijke gedeelten of zaken te voorkomen. Men is verplicht de bestuurder onmiddellijk te waarschuwen.

E. Over vergaderingen van eigenaren, bestuur, bewonerszaken en diversen

Artikel 36. Benoemingen, gevolmachtigden, bewonerszaken, procedure stemmen (zie ook: Artikel 33 MR 1983)

- a) De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in Amstelveen of, in uitzonderlijke gevallen, in Amsterdam.
- b) In de in artikel 33 lid 2 MR bedoelde vergadering van eigenaars, hierna te noemen "jaarvergadering", legt het bestuur verantwoording af over het financieel beheer over het afgelopen boekjaar. De exploitatierekening, die hij ter vaststelling aan de jaarvergadering voorlegt, gaat vergezeld van een verklaring van een door de vereniging aangewezen accountant. Elk jaar kan afgezien worden van de formele accountantsverklaring. In dat geval zal wel door de vergadering van eigenaars een kascommissie als bedoeld in artikel 2:48 lid 2 BW van tenminste twee personen moeten worden benoemd. De leden van de kascommissie mogen geen deel uitmaken van het bestuur. De kascommissie onderzoekt de financiële (jaar)stukken van de VvE en zal verslag uitbrengen aan de vergadering van haar bevindingen.
- c) De bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
- d) Naast de voorgeschreven jaarvergadering, die in de eerste helft van het jaar plaatsvindt, zal tijdig voor het einde van het jaar een vergadering worden gehouden ter vaststelling van de voor het volgend jaar geldende begroting en de voorschotbijdragen.
- e) Het bestuur geeft aan de vergadering van eigenaars een toelichting op het gevoerde beleid en brengt aan eigenaars advies uit over de door de bestuurder aan de vergadering ter vaststelling voor te leggen exploitatierekening, ontwerp-meerjarenplan groot onderhoud (MJOP), de ontwerpbegroting en de voorschotbijdragen.
- f) De schriftelijk gevolmachtigde zal nooit voor meer dan twee eigenaars kunnen optreden, terwijl de bestuurders van de vereniging van eigenaars en personen in dienst van de vereniging nooit als gemachtigde zullen kunnen optreden.
- g) Stemming over personen geschiedt schriftelijk met gesloten briefjes. Blanco stemmen en ongeldig uitgebrachte stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht; zij zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

Artikel 37. Bewonerszaken

- a) De vergadering van eigenaars kan, onder vaststelling van de taken, een adviescommissie benoemen die de bewonerszaken regelt. Deze commissie kan bestaan uit bestuursleden doch dit is geen verplichting.

Tot deze zaken kunnen behoren:

- het verzamelen en verstrekken van informatie ten behoeve van de eigenaars;
 - het verzamelen en verstrekken van informatie ten behoeve van andere bestuurders;
 - het bevorderen van een zo evenwichtig mogelijke afweging van de belangen van individuele eigenaars
 - het opstellen van een advies aan de vergadering van eigenaren t.b.v. een door het bestuur ter vaststelling voorgelegde exploitatierekening en/of ontwerpbegroting.
- b) Zowel de bestuursleden financiële zaken als de leden van de kascommissie, zijn onafhankelijk en behoren niet tot de adviescommissie.

Artikel 38. Onvoorziene uitgaven (zie ook: Artikel 38 lid 2 en lid 5 Modelreglement 1983)

- a) Tot de in artikel 38 lid 2 MR bedoelde onderhoudswerkzaamheden kan de bestuurder, zonder afzonderlijke machtiging van de vergadering van eigenaars opdracht geven tot de bedragen die voor de betreffende werkzaamheden in de begroting zijn opgenomen. Voor opdrachten tot onderhoudswerkzaamheden waarvoor in de begroting een onvoldoende voorziening is opgenomen, kunnen de bestuursleden van de vereniging van eigenaars het andere bestuurslid machtigen, tenzij de overschrijding van de betreffende begrotingspost meer dan 10% zal bedragen en hoger dan tweeduizend vijfhonderd euro € 2.500,- zal zijn.
- b) Voor buiten het onderhoud vallende uitgaven is de daarvoor in artikel 38 lid 5 MR voorgeschreven gekwalificeerde meerderheid in de vergadering van eigenaars nodig als zij een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,-) per jaar te boven gaan.

Artikel 39. Machtiging Bestuur (zie ook: Artikel 41 lid 4 en 5 Modelreglement 1983)

- a) Het bestuur heeft de in dit artikel bedoelde machtigingen alleen nodig voor bedragen boven de tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,-).

b) Het bestuur van de vereniging van eigenaars is door de vergadering van eigenaars – middels het vaststellen van dit huishoudelijk reglement (HR) – gemachtigd om alle wettelijke maatregelen te treffen, die het bestuur van de vereniging van eigenaars naar zijn oordeel nodig acht, waaronder indien nodig het instellen van een gerechtelijke incassoprocedure om bijvoorbeeld bij achterstallige betaling van de (voorschot)bijdragen, de verschuldigde bijdragen, boeten en kosten te incasseren, voorts om namens de vereniging van eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen, het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Artikel 40. Boetebepaling

a) Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van de Splitsingsakte, het modelreglement 1983 (MR) of van dit huishoudelijk reglement (HR) door een eigenaar/gebruiker kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief sturen waarin de eigenaar/gebruiker op de overtreding wordt gewezen.

b) Klachten over een eigenaar/gebruiker kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)eigenaar/gebruiker te bespreken. De vereniging van eigenaars beroept zich bovendien op het fatsoen en de redelijkheid van eigenaars/gebruikers. De vereniging van eigenaars speelt in beginsel geen rol bij het oplossen van klachten over en/of geschillen tussen individuele eigenaren/gebruikers.

c) Op basis van artikel 29 lid 2 van het MR is de vergadering van eigenaars bevoegd een boete op te leggen voor elke overtreding hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker. De vergadering van eigenaars heeft tijdens de vergadering van eigenaars d.d. ... (maand)... 2021 besloten dat er in ieder geval sprake is van een overtreding, zoals bedoeld in artikel 29 van het MR, indien een eigenaar of gebruiker in strijd handelt met onderstaande artikelen. Tijdens de vergadering van eigenaars d.d. ... (maand)... 2021 heeft de vergadering van eigenaars het bestuur van de vereniging van eigenaars gemachtigd om ten aanzien van onderstaande overtredingen de volgende boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

1. € 75,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR;
2. € 75,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR;
3. € 113,45 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 1 MR;
4. € 75,00 in geval van verboden uitstekende voorwerpen, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR;
5. € 113,45 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 14 MR;
6. € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 16 lid 1 MR;
7. € 113,45 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 16 lid 4 MR en artikel 10 van de splitsingsakte;
8. € 100,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 17 lid 3 MR;
9. € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR;
10. € 75,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR;
11. € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR;
12. € 113,45 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR.

d) Op grond van het bepaalde in artikel 11 van de splitsingsakte kan de hoogte van voornoemde boetebedragen maximaal € 113,45 (fl. 250,-) bedragen.'

Artikel 41. Bankrekening(en) (zie ook: Artikel 41 lid 3 en Artikel 43 Modelreglement 1983)

Voor het beheer van de middelen van de vereniging van eigenaars worden de volgende regels vastgesteld.

a) De middelen worden op naam van de vereniging aangehouden op zoveel rekeningen als nodig is - en mogelijk blijkt te zijn - om maximale aanspraak te kunnen maken op het depositogarantiestelsel bij de door de vergadering van eigenaars aangewezen bankinstellingen.

b) De gewone rekening dient in de eerste plaats voor ontvangst van de bijdragen en het verrichten van de verschuldigde betalingen. De bestuurder van de vereniging van eigenaars mag niet zonder voorafgaande toestemming van de vergadering beschikken over de gelden van de vereniging van eigenaars voor potentiële beleggingen.

c) In effecten, obligaties, valuta e.d. zal door de vereniging van eigenaars niet worden belegd.

d) De maandelijkse voorschotbijdrage moet op de eerste van elke maand worden betaald op de rekening van de vereniging van eigenaars. Er kan op 2 manieren worden betaald namelijk:

1) maandelijks per automatische incasso (hiervoor moet door de eigenaar een doorlopende incassomachtiging worden ondertekend, vervolgens wordt het bedrag iedere eerste dag van de maand geïncasseerd en

2) maandelijks vooruit per overboeking. In dit geval moet per maand vooruitbetaald worden op de rekening van de vereniging van eigenaars onder vermelding van appartementnummer. Het voorschotbedrag moet op de eerste dag van de maand zijn bijgeschreven op de rekening van de vereniging van eigenaars. De eerste optie 'maandelijks per automatische incasso' geniet sterk de voorkeur van het bestuur.

e) Kosten bij nalatigheid (**zie ook: Artikel 29 Modelreglement 1983**): Kosten die gemaakt worden ter naleving van de verplichtingen van een nalatige eigenaar, komen ten laste van deze eigenaar.

Artikel 42. Vervreemding appartementsrecht (zie ook: Artikel 28 Modelreglement 1983)

Bij voorgenomen overdracht van het appartementsrecht moet de eigenaar de beheerder hiervan tijdig op de hoogte stellen en ook het tijdstip van de overdracht en de naam van de nieuwe eigenaar bekend maken.

Artikel 43. Eventueel beroep (zie ook: Artikel 10 Modelreglement 1983)

In gevallen waarin de reglementen niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaars.

Artikel 44. Slotbepalingen

a) Het bestuur zorgt ervoor dat iedere eigenaar een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ontvangt.

b) Dit huishoudelijk reglement treedt in werking met ingang van de dag volgend op de dag van vaststelling.

c) Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars d.d. 10 januari 2022 te Amstelveen.