

Huishoudelijk Reglement

van de Vereniging van Eigenaren

Jacob van Campenlaan 180 t/m 250 te Hilversum

Inleiding

In een flatgebouw dienen met behoud van ieders individuele vrijheid regels te worden opgesteld, die een prettig woongenot voor een ieder kunnen garanderen. Dat in een gemeenschap de opvattingen over "wat hoort" en "wat niet mag" uiteenlopen, is een realiteit, die het noodzakelijk maakt voor het behoud van een goede onderlinge verstandhouding afspraken op diverse gebieden te maken, waaraan iedere bewoners/ster zich te houden heeft. Als men begrip voor elkaar toont, zullen de bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement niet als een keurslijf worden aangevoeld.

Algemeen

Artikel 1

Dit huishoudelijk reglement (HR) dient ter aanvulling c.q. verduidelijking van het Reglement van Splitsing (RVS) en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten. Het mag hiermee niet in strijd zijn.

Artikel 2

Onder "het bestuur" worden verstaan de door de Algemene Ledenvergadering van Eigenaren (AVE) gekozen verenigingsbestuurders. Zij vormen het dagelijks bestuur van de V.V.E. en geven leiding aan de door de AVE benoemde administrateur. (Deze laatste wordt in de wet aangeduid als "de bestuurder", maar in dit HR consequent als "de administrateur"). Het bestuur zal tenminste 1 en ten hoogste 5 leden tellen.

De bestuursleden worden in beginsel gekozen voor een periode van 3 jaar. Nadien geldt, dat ieder aftredend lid zich voor een gelijke periode herkiesbaar kan stellen.

Alleen leden van de V.V.E. komen in aanmerking om zitting te nemen in het bestuur.

Artikel 3

De Vereniging van Eigenaars voert onder andere het beheer over:

- a. Algemene ruimten, zoals portiek, hallen, trappenhuis, gangen van bergingen, water- en elektra-ruimte, werkkast(en) en overige installaties.
- b. Alle leidingen voor zover deze buiten de flats zijn gelegen en voor zover deze vereniging hier verantwoordelijk voor is, zoals:
 - * water aan- en afvoer
 - * gasleidingen
 - * c.v. leidingen en radiatoren
 - * elektrische leidingen, apparaten en lampen
 - * T.V.-bekabelingen

en verder in het algemeen die zaken, die gezamenlijke eigenaren betreffen.

Betalingen

Artikel 4

Het maandelijkse bedrag (voorschot) exploitatiekosten en stookkosten betreffende een appartement dienen bij de aanvang van de nieuwe maand door de eigenaar te zijn betaald. Bij voorkeur kan de betaling van de exploitatiekosten automatisch geschieden. Andere rekeningen van de V.V.E. dienen voor de op de rekening vermelde vervaldatum te zijn betaald.

Artikel 5

Op niet betaalde voorschotten is het bestuur bevoegd een boete te heffen van 1% per maand van de niet tijdig betaalde voorschotbijdragen alsmede een bedrag van f 25,00 aanmaningskosten. Voorts zullen de eventuele verschuldigde buitengerechtelijke incassokosten ter hoogte van 15% van de hoofdsom aan de betrokkenen in rekening gebracht worden, zulks met een minimum van f 250,00.

De administrateur is gemachtigd om - in overleg met het bestuur - vorderingen van drie maanden en ouder via de gerechtelijke weg te incasseren. Een maximum wordt aan dit bedrag niet gegeven. De verschuldigde gerechtelijke (incasso-)kosten zullen aan de betrokkenen in rekening worden gebracht.

Toegang

Artikel 6a.

Iedere eigenaar en/of gebruiker dient er zorg voor te dragen, dat de toegangsdeuren tot het gebouw steeds worden gesloten.

Artikel 6b.

Verder wordt u verzocht slechts de entree deur te openen voor u bekende personen, zodat ongewenste bezoekers geen toegang tot het gebouw kunnen krijgen.

Artikel 6c.

In verband met overlast aan andere eigenaren/bewoners en/of andere omstandigheden, waaronder inbraak en insluiping, dient de eigenaar/bewoner een zorgvuldig beheer te houden van de deursleutel.

Overlast

Het is een verplichting van de bewoners om het uiterlijk aanzien van het gebouw in de huidige vorm te houden; ontsiering van het gebouw kan niet worden toegestaan. In verband hiermee gelden de volgende bepalingen.

Artikel 7

1. Het boren of spijkeren in de vloeren, muren of plafonds van de appartementen geschiedt - in verband met mogelijke schade aan de daarin gelegen gas-, water of elektraleidingen - volledig voor rekening en verantwoording van de betrokken eigenaar.
2. Het uitkloppen van kledingstukken, vloerkleden, stoffers, bezems e.d. is uitsluitend toegestaan op werkdagen, bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw, en dan nog uitsluitend indien dit op geen enkele wijze hinder of overlast bezorgt aan andere bewoners.

Artikel 8

Het is niet toegestaan op of aan gevels of balkons voorwerpen te bevestigen, te plaatsen of aan te brengen, met uitzondering van ondiepe bloembakken. Deze moeten dan wel aan de binnenzijde van de balustrade worden opgehangen en moeten tevens deugdelijk bevestigd worden, zodat de bakken ook geen beschadigingen aan glas en schilderwerk veroorzaken. De eigenaar van de bloembakken blijft te allen tijde aansprakelijk voor deze bakken, indien er schade, overlast en dergelijke wordt veroorzaakt.

Artikel 9

Het is zonder de toestemming van de AVE niet toegestaan (schotel-)antennes op of aan het gebouw aan te brengen. Dergelijke (schotel-)antennes zullen echter nimmer aan de voorzijde van het gebouw aan gebracht mogen worden. Eventuele schades zullen altijd ten laste van de betreffende eigenaar komen.

Artikel 10

Het ophangen van schilderijen en plaatsen van voorwerpen en planten in de hallen en trapportalen is toegestaan na toestemming van de etage-bewoners en het bestuur.

Artikel 11

Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten, anders dan de daarvoor bestemde plaatsen, rijwielen, brom/snorfietsen, scooters, handelswaren, vuilniszakken of andere goederen te plaatsen, schoon te maken of te behandelen.

Artikel 12

Het is niet toegestaan voedsel over de balkons te werpen of in de tuinen neer te leggen: dit ter voorkoming van het aantrekken van schadelijk ongedierte; ook is het niet toegestaan voorwerpen over de balkons te werpen.

Artikel 13

Het is verboden om in de hal en het trappenhuis te roken.

Artikel 14

Het houden van huisdieren is volgens het splitsingsreglement wel toegestaan, zolang ze geen overlast veroorzaken. Als er problemen zijn met overlast, kan men het beste eerst proberen het eens te worden met de veroorzakers van de overlast. Als dit niet lukt, graag melden bij de administrateur: deze kan dan bemiddelen.

Artikel 15

In de brievenbussen aangetroffen niet gewenst drukwerk, foldermateriaal enz. mag niet in het trappenhuis of in de hal gedeponereerd worden. Dit drukwerk dient te worden meegenomen naar uw eigen appartement of te worden gedeponereerd in de daarvoor bestemde afvalcontainers.

Artikel 16

Het huisvuil en groenafval mogen uitsluitend worden gedeponereerd in de daarvoor bestemde containers. Voor het ophalen van grofvuil dient u de gemeentelijke reinigingsdienst te bellen om af te spreken, wanneer het wordt opgehaald. Plaatsing hiervan dient op de minst bezwaarlijke wijze (kort voordat de ophaal plaats vindt) en in de directe nabijheid van de containerruimte te geschieden.

Artikel 17

Zowel overdag als 's nachts geldt, dat het produceren van (voor andere bewoners misschien hinderlijke) geluiden zoveel mogelijk beperkt dient te worden. Zogenaamde "harde vloeren" (zeil, tegels, parket, natuursteen e.d.) zijn toegestaan. De keuze van het soort vloerbedekking dient zorgvuldig te worden gemaakt, bij voorkeur in overleg met de bureu. Het is nadrukkelijk vereist om een toereikende isolatielaag aan te brengen bij gebruik van welke vloerbedekking dan ook. Bestaande situaties voor vaststelling van dit Huishoudelijk Reglement zullen worden gedoogd tot aan het moment van vervangen dan wel tot het moment van vervreemding van het appartementsrecht. Een vervreemdend lid zal de consequenties van dit artikel duidelijk bij vervreemding naar voren brengen. Bij het zelf musiceren of luisteren naar muziek dienen zoveel mogelijk de buitendeuren/ramen gesloten te worden gehouden of het geluidsniveau (vooral als er wèl iets open staat) tot een voor medebewoners aanvaardbaar niveau te worden gereduceerd.

Artikel 18

De uitlaat van een droger mag geen overlast geven; als de droger van een (boven-)buurman toch overlast veroorzaakt, kan men dit aankaarten.

Technische zaken

Artikel 19

Voor een verbouwing van constructieve aard in het privé-appartement dient toestemming van de Gemeente en van de vereniging te worden verkregen. Bij elke vorm van verbouwing wordt dringend verzocht om met de omringende flatbewoners contact op te nemen om geluidshinder tijdig te melden en de overlast en dergelijke zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 20

De aansluiting van het kabel T.V.-net mag uitsluitend geschieden door middel van hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren met toebehoren. Storing veroorzaakt door andere verbindingen en reparaties door onbevoegde personen zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.

Artikel 21

Het is niet toegestaan voor zakelijke doeleinden elektra te gebruiken, die via de algemene meter gemeten wordt. Het gebruiken van elektra voor verwarming in de berging is niet toegestaan.

Artikel 22

Zonneschermen of zonweringen mogen alleen worden aangebracht na schriftelijke toestemming. De

uitvoering dient conform het genomen besluit in de AVE te zijn.

Artikel 23

Bij afwezigheid voor langere tijd verdient het aanbeveling de sleutel van de woning aan een flatbewoner af te geven, opdat de flat in noodgeval betreden kan worden.

Artikel 24

Via de hemelwaterafvoeren op de balkons mag uitsluitend regenwater worden afgevoerd. Deze afvoeren zijn aangesloten op een zogenaamde zinkput: het af te voeren water wordt rechtstreeks in de grond opgenomen. Vervuiling door ander afvoerwater dan regenwater zal naast dichtslibben van de zinkput, milieuvervuiling veroorzaken. De vervuiler van dit systeem zal volledig verantwoordelijk zijn voor de gevolgen hiervan.

Verkoop of verhuur van de appartementen

Artikel 25

Bij verkoop van het appartement is de verkopende eigenaar verplicht zijn nieuwe adres en de datum van transport alsmede de naam van de koper aan de administrateur en het bestuur van de V.V.E. door te geven, zodra deze gegevens bekend zijn.

Artikel 26

Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement zal naleven, zover die op een gebruiker betrekking hebben. Uitdrukkelijk wordt gesteld, dat onderverhuur en kamerverhuur niet zijn toegestaan.

Artikel 27

Iedere eigenaar/gebruiker moet in het bezit zijn van dit reglement. Bij verkoop van een appartement moet door de verkoper aan de koper een exemplaar worden overhandigd. Een extra exemplaar is eventueel te verkrijgen bij de administrateur.

Bestemming appartementen

Artikel 28

Het is verboden een andere bestemming aan de appartementen te geven dan die van zelfstandige woonruimte.

Klachten

Artikel 29

Klachten over het niet nakomen van dit reglement kunnen schriftelijk bij het bestuur of de administrateur worden ingediend. Anonieme klachten zullen niet behandeld worden.

Artikel 30

De bewoners dienen er zorg voor te dragen, dat mede door de leden van hun gezin en door personen, die hen bezoeken de bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement worden nageleefd. Bij het niet nakomen van dit Huishoudelijk Reglement is het bestuur gemachtigd de overtreder hiervoor aan te houden en bij weigering maatregelen te nemen voor rekening van de overtreder. De aldus gemaakte kosten zullen via een incasso-procedure op de overtreder worden verhaald onder de verplichting van bewijsvoering van de gemaakte kosten. Het bestuur zal niet eerder overgaan tot het nemen van maatregelen dan nadat de overtreder hiervan per aangetekend schrijven in kennis is gesteld.

Artikel 31

Schade aan gemeenschappelijke gedeelten ontstaan bij onderhoud of bij andere werkzaamheden, waarbij geen sprake is van schuld, wordt hersteld en betaald uit de gemeenschappelijke middelen van de vereniging.

Jaarvergadering van de V.V.E.

Artikel 32

Minimaal éénmaal per jaar komen de V.V.E. en haar administrateur bijeen voor onder andere het vaststellen van de jaarrekening en het goedkeuren van de begroting. U ontvangt tijdig bericht over de datum, het tijdstip waarop en de locatie waarin deze jaarvergadering plaatsvindt. Het is de bedoeling, dat de vergadering door alle eigenaren wordt bijgewoond.

Slotbepalingen

Artikel 33

Het Huishoudelijk Reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 34

In alle spoedeisende gevallen, waarin de statuten of het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist het bestuur onder nadere goedkeuring van de vergadering.

Vastgesteld in de vergadering van eigenaren d.d. 26-03-2001 en gewijzigd in de vergadering van eigenaren d.d. 03-06-2009