

HUISHOUELIJK REGLEMENT ten behoeve van VvE <naam> te <plaats>

1 WERKING

Dit Huishoudelijk Reglement heeft een werking in aanvulling op:

1. De Nederlandse Wet.
2. De Splitsingsakte d.d. <datum>
3. Het Modelreglement d.d. <datum>

2 WETTELIJKE BASIS

Dit Huishoudelijk Reglement is gebaseerd op de uitgangspunten van het Modelreglement 2006, artikel 59:

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
 - j. zeker zonder zorgen
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken

Artikel 5:128

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

3 ALGEMEEN

- 3.1.1 Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaren en gebruikers van het appartementsgebouw.
- 3.1.2 Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.

- 3.1.3 De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
- 3.1.4 Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
- 3.1.5 Waar gesproken wordt van 'eigenaren' of 'eigenaars' worden steeds alle eigenaren en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.
- 3.1.6 *Zijn of hem* dient tevens gelezen te worden als *haar*.

4 HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

4.1 Gebruik

- 4.1.1 De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij toegankelijk te worden gehouden.
- 4.1.2 Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
- 4.1.3 Gemeenschappelijke ruimten mogen niet gebruikt worden als speelplaats voor kinderen.
- 4.1.4 De eigenaar is verantwoordelijk en derhalve aansprakelijk voor het gedrag van zijn bezoeker(s).
- 4.1.5 Als er aangebeld wordt via de huistelefoon dient men zich er van te overtuigen dat men het aangemelde bezoek inderdaad wenst te ontvangen alvorens men de toegangsdeur opent.
- 4.1.6 Bij het passeren van de toegangsdeur mag men nimmer tegelijkertijd een onbekende toelaten. De eigenaar dient zijn bezoekers erop te wijzen dat zij bij het betreden en het verlaten van het gebouw de toegangsdeur tot het gebouw steeds achter zich dienen te sluiten. Dit geldt zowel voor de hoofdingang als voor de neveningen.
- 4.1.7 Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zonder toestemming van het bestuur.
- 4.1.8 Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen.
- 4.1.9 Beschadigingen en/of vervuiling die eigenaren of bezoekers veroorzaken aan de gezamenlijke gedeelten, zullen op kosten van de veroorzaker (bij bezoek, de eigenaar) worden hersteld.
- 4.1.10 Het is verboden reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame-aanduidingen, aanplakbiljetten en andere boodschap uitdragende berichtgevingen te plaatsen of te hangen in de gemeenschappelijke ruimten.
- 4.1.11 Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn.
- 4.1.12 De bij de appartementen behorende buitenruimten zoals gaanderijen, balkons, dakterras e.d. mogen, voor zover de voorzieningen niet reeds bij de oplevering zijn aangebracht, zonder toestemming van het Bestuur, niet gebruikt worden voor het daarop plaatsen van enige vaste installatie of voorziening, waaronder tevens begrepen reclames, koelapparatuur, antennes, schotels, windvangschermen etc. zulks m.u.v. van die zaken welke behoren tot de normale terrasinrichting.
- 4.1.13 Het aanbrengen van versieringen, enz. in de algemene ruimten is verboden.

4.2 Beheer

- 4.2.1 Het beheer van de gemeenschappelijke ruimten berust bij het bestuur. Alleen het bestuur kan (tijdelijke) ontheffing verlenen op verboden of verplichtende aanwijzingen geven aan de eigenaren.

4.3 Onderhoud

- 4.3.1 Het is de eigenaar niet toegestaan reparaties aan installaties uit te voeren, lampen te vervangen, of schakeltijden van verlichting te wijzigen.
- 4.3.2 De regelmatige reiniging van de lift, de entree- en lifthallen, deuren en ramen, e.d. van de gemeenschappelijke gedeelten wordt uitbesteed aan een erkend schoonmaakbedrijf. Het af te sluiten contract wordt gebaseerd op een deugdelijk programma van eisen en een gedetailleerde taakomschrijving. Door of namens het bestuur wordt de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit van de dienstverlening periodiek gecontroleerd. Eigenaren dienen alles wat redelijkerwijs mogelijk is te doen of na te laten, om het werk van de schoonmaker(s) zo optimaal mogelijk te laten verlopen.
- 4.3.3 Storingen of beschadigingen van liften en gemeenschappelijke installaties, evenals gebreken en beschadigingen van het gebouw en gemeenschappelijke voorzieningen, dienen onverwijld aan het bestuur of de technische commissie gemeld te worden.

4.4 Lift

- 4.4.1 De lift mag enkel gebruikt worden voor personenvervoer. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten.
- 4.4.2 Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.
- 4.4.3 Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door de lift te beschermen en af te dekken en de goederen op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.
- 4.4.4 Er dient op te worden toegezien dat de liften niet onnodig en zeker niet als speelruimte gebruikt zullen worden.
- 4.4.5 Het is eigenaren niet toegestaan de schakelruimte van de lift te betreden.

4.5 Gemeenschappelijke verlichting

- 4.5.1 Op de balkons en galerijen zijn standaard één of meer verlichtingsarmaturen geplaatst welke zijn aangesloten op de algemene stroommeter. Het is de eigenaars niet toegestaan om deze armaturen weg te halen of de verlichtingsfunctie van deze armaturen te wijzigen of te hinderen. Het onderhoud en de vervanging van deze armaturen en de daarin functionerende lampen geschiedt door en voor rekening van de VvE.

zeker zonder zorgen

4.6 Energieverbruik

- 4.6.1 Het is verboden voor privé-gebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen anders dan wat redelijkerwijs als normaal gebruik geldt.

4.7 Gevels

- 4.7.1 De gevels van het complex mogen voor zover de voorzieningen niet reeds bij de oplevering zijn aangebracht, zonder toestemming van het Bestuur, niet gebruikt worden voor het daaraan bevestigen van enige installatie of voorziening, zoals reclames, koelapparatuur, antennes, schotels, zonwering (zowel screens als zonneschermen), rolluiken, windvangschermen.

4.8 Zonwering

- 4.8.1 Wanneer de eigenaar/bewoner wenst over te gaan tot het aanbrengen van buitenzonwering, windschermen of het dichtmaken van loggia's e.d., dan mag dit uitsluitend gebeuren met een constructie en uitvoering die conform is aan wat de Algemene Ledenvergadering daartoe heeft besloten, eventueel op voordracht van het bestuur. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften over kleur, patroon, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen worden verbonden.

- 4.8.2 Het plaatsen van zonneschermen en rolluiken dient zodanig te geschieden dat mede-eigenaars hiervan geen hinder ondervinden.
- 4.8.3 Ook zonneschermen en rolluiken die dienen ter vervanging van bestaande zonneschermen en rolluiken dienen te voldoen aan omschreven type en kleur.

4.9 Naambordjes

- 4.9.1 Het aanbrengen van naambordjes op het bellenplateau en bij de eigen voordeur gebeurt in een uniforme uitvoering en belettering. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes door de eigenaar is niet toegestaan.
- 4.9.2 De kosten van de naamplaatjes zijn voor rekening van de eigenaar.
- 4.9.3 Het is eigenaars/bewoners of gebruikers niet toegestaan op de bellenplateaus of op enige andere plaats extra bellen of (bordjes met) commerciële uitingen e.d. te bevestigen.
- 4.9.4 Het bevestigen op de eigen brievenbus van een zogenaamde JA/NEE sticker is toegestaan. Plaatsing van de sticker dient zo uniform mogelijk te gebeuren.

4.10 Dak

- 4.10.1 Betreden van het dak door eigenaren is niet toegestaan.
- 4.10.2 Het volledige dak van het complex mag niet worden gebruikt voor het plaatsen van enige installatie of voorziening, waaronder tevens begrepen koelapparatuur, antennes en schotels.
- 4.10.3 Voor het verrichten van werkzaamheden op of aan het dak is toestemming nodig van het bestuur. Registratie vindt plaats van degene die het dak betreedt.

4.11 Tuin

- 4.11.1 Het bij het gebouw behorende terrein is tot gemeenschappelijk gebruik van alle bewoners bestemd.
- 4.11.2 Het is niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke tuin, zoals planten verplaatsen, snoeien, beplanting toevoegen.
- 4.11.3 De beplante gedeelten van het terrein binnen en rond het gebouw dienen te worden gerespecteerd en mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van door het bestuur nodig geachte of toegestane werkzaamheden.

4.12 Bergingen

- 4.12.1 De bergingen dienen uitsluitend gebruikt te worden voor het stallen van fietsen of het opslaan van huisraad.
- 4.12.2 Een gebruik van berging als hobbyruimte e.d. is uitsluitend toegestaan indien de eigenaar voor zijn rekening de berging voorziet van een elektra-aansluiting op een eigen meter en geen hinder veroorzaakt aan de andere eigenaren.
- 4.12.3 De berging mag niet worden gebruikt voor het uitoefenen van een bedrijfsactiviteit.
- 4.12.4 Het is niet toegestaan om in bergingen continu stroomverbruikers zoals ijskasten, diepvries e.d. aan te sluiten, tenzij de berging voorzien is van een elektra-aansluiting op een eigen meter.
- 4.12.5 Het is verboden de berg ruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen.

4.13 Parkeerplaatsen

- 4.13.1 In de parkeergarage zijn de regels van het Wegenverkeersreglement (b.v. verkeer van rechts heeft voorrang) dienovereenkomstig van toepassing.
- 4.13.2 Eigenaren van een parkeerplaats dienen de snelheid in de parkeergarage te beperken tot stapvoets.
- 4.13.3 De parkeergarage mag uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van auto's en motorfietsen binnen de aangegeven vakken. Het plaatsen van meerdere voertuigen binnen het eigen parkeervak is toegestaan. Buiten de parkeervakken geldt een parkeerverbod voor ieder type voertuig.

- 4.13.4 De afstandsbediening voor de parkeergarage zijn persoonsgebonden en behoren bij elk afzonderlijk appartement en kunnen alleen worden bijbesteld worden met opgave van redenen via en door het bestuur van de vereniging.
- 4.13.5 De gebruiker dient zich zodanig te gedragen dat de afwikkeling van het verkeer in en/of bij de parkeergarage niet wordt gehinderd en de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht.
- 4.13.6 Het is niet toegestaan om een open parkeerplaats af te scheiden van het overige gedeelte van de parkeergarage.
- 4.13.7 Het is niet toegestaan om voertuigen van bezoekers toe te laten in de parkeergarage, tenzij gebruik wordt gemaakt van de eigen parkeerplaats behorende bij het appartement.
- 4.13.8 Het is niet toegestaan om bij de parkeerplaatsen en deuren van de bergingen nummerborden, naamplaten of ander uitingen aan te brengen.
- 4.13.9 De voertuigen dienen deugdelijk afgesloten te zijn en de lichten dienen te zijn gedoofd.
- 4.13.10 Het is verboden een voertuig anders dan middels de autolift en verder op eigen kracht de parkeergarage binnen te brengen, daarin te verplaatsen en buiten te brengen, aan een in de garage geplaatst voertuig reparatie-, onderhouds-, reinigings- of andere werkzaamheden te verrichten, de motor onnodig te starten en/of te laten draaien, in de parkeergarage een voertuig, toebehoren daarvan of in, aan of op het voertuig aanwezige voorwerpen te verkopen of te verhuren of te koop of te huur aan te bieden.
- 4.13.11 Het is verboden ontplofbare, ontbrandbare of anderszins gevaarlijke stoffen in de parkeergarage binnen te brengen of daarbinnen te hebben.
- 4.13.12 Een eigenaar of gebruiker van een parkeerplaats kan deze uitsluitend doorverhuren aan een derde of aan een derde beschikbaar stellen, met toestemming van de VvE. Deze kan aan een dergelijke toestemming voorwaarden verbinden.
- 4.13.13 De VvE noch de beheerder aanvaarden enige aansprakelijkheid voor diefstal, vermissing, verloren gaan of beschadiging van een voertuig en/of van zich daaraan, daarin of daarop bevindende voorwerpen.
- 4.13.14 De VvE noch de beheerder aanvaarden enige aansprakelijkheid voor persoonlijke ongevallen, lichamelijk letsel of welke persoonlijke of andere schade ook, die de parkeerder, medepassagier of andere in de garage aanwezig zijnde persoon, mocht overkomen of worden toegebracht.
- 4.13.15 Het uitvoeren van reparaties aan voertuigen waarbij vloeistoffen vrijkomen, stof- of geuroverlast oplevert, evenals het vervangen van complete motorblokken en delen van de aandrijflijn, of handelingen die lawaai maken, zijn niet toegestaan.
- 4.13.16 Het wassen van voertuigen is in de gehele kelder niet toegestaan.
- 4.13.17 De eigenaar is verantwoordelijk voor het opruimen van alle verontreiniging, zoals olie, op de eigen parkeerplaats.
- 4.13.18 Het is niet toegestaan de parkeergarage te gebruiken voor opslag van goederen, noch binnen de parkeerlijnen, noch daarbuiten.

5 HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN PRIVÉ GEDEELTEN

5.1 Gebruik

- 5.1.1 Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoel-einden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf.
- 5.1.2 Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
- 5.1.3 Het gebruik van een waterstop op wasmachine en vaatwasser is verplicht.
- 5.1.4 Eigenaars dienen te voorkomen dat in afvoerleidingen verstoppingen ontstaan.

- 5.1.5 Het is verboden op enerlei plaats in het gebouw voorradig te hebben, anders dan voor eigen huishoudelijk gebruik, licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of voor de veiligheid van het gebouw en de zich daarin bevindende eigendommen.
- 5.1.6 Aanpassingen in de privéruimten aan water- of gasleidingen, elektra- en overige installaties of leidingen mogen alleen uitgevoerd worden door ter zake deskundigen
- 5.1.7 Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten, met uitzondering van privé-tuinen indien zulks geen gevaar of onredelijke hinder veroorzaakt.
- 5.1.8 Het is niet toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur.
- 5.1.9 In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen is het barbecueën op kolen of op gas niet toegestaan in of op het gebouw, in de woning of op de balkons c.q. terrassen. Barbecueën op elektra op de balkons is wel toegestaan, mits er geen sprake is van stank- en of rookoverlast.
- 5.1.10 In verband met vervuiling door meeuwen of andere vogels is voederen van dieren op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen niet toegestaan.
- 5.1.11 Uitgezonderd zijn in privé-gedeelten aangebrachte TE KOOP aanduidingen voor de periode dat het betreffende privé-gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden, voor de duur als daarvoor naar de maatschappelijke verkeersopvattingen gebruikelijk en redelijk is.

5.2 Beheer

- 5.2.1 In het algemeen dienen zodanige beheer- en voorzorgsmaatregelen te worden genomen dat het aanzicht van het complex niet geschaad wordt door storende aankleding, opslag e.d.;
- 5.2.2 Wanneer gebruik wordt gemaakt van het recht van toegang volgens artikel 5: 132 van Het Burgerlijk Wetboek, zal het bestuur tenminste 24 uur voor hij of een ander door hem aan te wijzen persoon toegang wil hebben tot een privéruimte, hiervan kennis geven aan de betrokken eigenaar, met vermelding van het tijdstip waarop, alsmede het doel waarvoor de toegang benodigd is.
- 5.2.3 Het onder 5.2.1 genoemde tijdstip van 24 uur is niet van toepassing indien de toegang wordt verzocht voor het afwenden van calamiteiten dan wel voor het nemen van spoedeisende maatregelen.

5.3 Onderhoud

5.4 Balkons en balustrade

- 5.4.1 De balkons dienen slechts als recreatieruimten en niet als opslagplaats of berging.
- 5.4.2 Het aanbrengen of plaatsen van voorwerpen (zoals vlaggenstokken, vlaggen, gevelantennes, schotelantennes) aan de buitenzijde van de balkons en/of ramen en/of balustrades is niet toegestaan.
- 5.4.3 Het hangen van wasgoed op balkons is toegestaan en wel zodanig, dat het wasgoed niet boven en buiten de balustrade komt en niet langer dan nodig zichtbaar is vanaf de straatzijde.
- 5.4.4 Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan.
- 5.4.5 Onnodig geluid, voortgebracht door huisdieren (m.n. blaffende honden) op balkons en terrassen dient te worden vermeden.
- 5.4.6 Het is niet toegestaan op de balkons en/of terrassen muziek (d.m.v. muziek instrumenten, radio, tv, e.d.) voort te brengen, zodanig dat andere bewoners hiervan hinder ondervinden.
- 5.4.7 Het uitkloppen of uitschudden van tafelkleden, vloerkleden e.d. over de balustrades van de balkons en open ramen is niet toegestaan.
- 5.4.8 Het ondoorzichtig maken van het glas op de balkons is niet toegestaan.
- 5.4.9 Bloem-, plantenbakken of enige andere voorwerpen hangende aan de buitenzijde van de balkons zijn, mede uit veiligheidsoverwegingen, niet toegestaan.

- 5.4.10 De basisinrichting zoals die bij de oplevering van het complex geleverd is met tegels, hekwerken e.d. dient gehandhaafd te blijven.
- 5.4.11 Planten en struiken dienen geplaatst te worden in deugdelijke dichte bakken of potten, waardoor ingroei van wortels in de dakbedekking voorkomen wordt.
- 5.4.12 De kans op beschadiging van de onder het dakterras gelegen dakbedekking zoveel mogelijk voorkomen wordt, waarbij er met name op gelet dient te worden dat er geen harde en/of uitstekende voorwerpen (grond e.d.) onder de tegels terecht komen;
- 5.4.13 In de privé gedeeltes en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan.

5.5 Mechanische ventilatie

- 5.5.1 Alle ventielen (afzuigopeningen) van de mechanische ventilatie dienen regelmatig door de eigenaar te worden schoongehouden.
- 5.5.2 Aan de centrale afzuiginstallatie, resp. afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer berging en toiletten mogen geen aansluitingen van een afzuigkap met motor, ventilatoren of wasdrogers worden aangebracht.

5.6 Luchtkoelinstallatie (Airco)

- 5.6.1 Het is toegestaan om luchtkoelinstallaties buiten het eigen appartement te plaatsen. Het is niet toegestaan om luchtkoelinstallaties te plaatsen in de bergingen en/of garages en/of open ruimten, parkeerplaatsen daarbij inbegrepen.
Voor plaatsing dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
 - a. Een installatieplan dient ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd. Het verstrekken van een kopie van het technische deel van de offerte is daarbij verplicht.
 - b. De buitenunit dient vanuit de omgeving niet zichtbaar te zijn en mag niet boven de borstwering uitkomen. Het is verplicht er een geluiddempende kap (kleur in nader overleg) over heen te plaatsen.
 - c. Het door de buitenunit geproduceerde geluid mag het wettelijk maximum niet overschrijden (door gemeente gehandhaafd).
 - d. Plaatsing van de buitenunit op rubberblokken zo dicht mogelijk bij, maar niet tegen, de eigen gevel.
 - e. De gehele installatie dienst volgens een door de fabrikant voorgeschreven wijze door een erkend bedrijf te worden geïnstalleerd en jaarlijks te worden onderhouden.
- 5.6.2 In de privéruimte is het uiteraard toegestaan een luchtkoelinstallatie te plaatsen. Het is daarbij, zonder goedkeuring van het bestuur, niet toegestaan om aan- en afvoerleidingen door gevel of dak te brengen.

6 DE ORDE VAN DE VERGADERING

- 6.1.1 Algemene Ledenvergaderingen zullen niet voor 10:00 en na 21:00 aanvangen en zullen plaatsvinden op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
- 6.1.2 De voorzitter opent, schorst, hervat en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.
- 6.1.3 De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatie apparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen.
- 6.1.4 Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht.
- 6.1.5 De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 - Schriftelijk met stembiljetten
 - Per handopsteking
 - Op afroep

- 6.1.6 Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd.
- 6.1.7 De voorzitter kan een model volmacht vast stellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.

7 DE INSTRUCTIE AAN HET BESTUUR

- 7.1.1 Het bestuur wordt benoemd voor 3 jaar en is herkiesbaar.
- 7.1.2 Indien meerdere bestuurders zijn benoemd zal de vertegenwoordiging van de vereniging tegenover derden door ieder der bestuurders slechts na instemming van de andere bestuurders kunnen plaatsvinden.
- 7.1.3 Inzake specifieke onderwerpen van maatschappelijk belang kan de vergadering van eigenaren of het bestuur zich laten assisteren door individuele leden dan wel door uit het ledenbestand samengestelde commissies c.q. werkgroepen, die de voorbereiding, de bestudering en de advisering van deze onderwerpen op zich nemen. Deze commissies c.q. werkgroepen dienen van hun werkzaamheden verslag te doen aan het orgaan dat hen om advies heeft gevraagd of hen heeft ingesteld.
- 7.1.4 Bij optredende geschillen tussen bewoners zal het bestuur ter oplossing van het geschil het overleg tussen direct betrokkenen stimuleren en voor zover zulks noodzakelijk zou blijken, onafhankelijke arbiters inschakelen; dit teneinde rechtstreekse betrokkenheid te vermijden.
- 7.1.5 De leden van het bestuur krijgen, na goedkeuring van de voorzitter, de onkosten die zij gemaakt hebben in het kader van bestuurswerkzaamheden vergoed.
- 7.1.6 Het Bestuur zorgt voor de oproeping van de vergaderingen.
- 7.1.7 De bij de vergadering behorende stukken worden tegelijk met de agenda verzonden.
- 7.1.8 Onderwerpen ter bespreking in de vergadering dienen uiterlijk drie dagen van te voren schriftelijk bij de bestuurder te zijn ingediend, behoudens de mogelijkheid actuele zaken tijdens de rondvraag aan de orde te stellen. De onderwerpen van de rondvraag staan niet ter discussie.
- 7.1.9 Tijdens de vergadering kan een eigenaar zich doen bijstaan door een adviseur. Deze heeft geen stemrecht.
- 7.1.10 Het bestuur heeft de vrijheid om op verzoek van een eigenaar toestemming te geven af te wijken van Splitsingsakte of Huishoudelijk Reglement. Een en ander afhankelijk van de gevolgen van het verzoek, de spoedeisendheid en het belang van de verzoeker. Het bestuur dient te allen tijde verantwoording af te kunnen leggen aan de Algemene Ledenvergadering. Als naar redelijkheid en billijkheid gemeten het gevolg te groot is, belegt het bestuur een bijzondere Algemene Ledenvergadering.
- 7.1.11 De beheerder heeft de machtiging van de vergadering om (rechts)maatregelen te mogen treffen tot het innen van achterstallige bijdragen en/of tekorten op de exploitatierekening. Eén en ander na aanmaning c.q. ingebrekestelling. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen alle binnen- en buitengerechtelijke kosten voor rekening van het nalatige lid.

8 DE WERKWIJZE, DE TAAK EN DE BEVOEGDHEID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN COMMISSIES

- 8.1.1. De vergadering kan besluiten, na overleg met het Bestuur, om commissies in te stellen. Bij het instellen van deze commissies wordt vastgesteld wat de taak van de commissie, welke bevoegdheden er zijn, en op welke wijze verantwoording wordt afgelegd, alsmede over de omvang en de wijze van samenstelling van desbetreffende commissie.

8.2 Kascommissie

- 8.2.1 De vergadering kan een kascommissie benoemen bestaande uit tenminste 2 stemgerechtigde leden en een reservelid die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE zijn belast.

- 8.2.2 De kascommissie wordt benoemd voor 2 jaar. Elk jaar treedt een lid af.
- 8.2.3 De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.
- 8.2.4 De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de VvE over enig verslagjaar. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE ter beschikking te stellen.
- 8.2.5 De kascommissie brengt schriftelijk verslag omtrent haar bevindingen uit aan de vergadering.

8.3 De Technische Commissie

- 8.3.1 Geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur en/of de vergadering over technische zaken.
- 8.3.2 Meldt technische gebreken aan het bestuur, dat vervolgens zorg draagt voor een opdracht aan een voor onderhoud of reparatie aangezochte aannemer.
- 8.3.3 Controleert uitgevoerde werkzaamheden en geeft desgewenst advies voor de betaling van de betreffende onderhoud- of reparatiefactuur.
- 8.3.4 Adviseert bij het opstellen van onderhoudsplannen en het meerjarenonderhoudsplan.

9 HET BEHANDELEN VAN KLACHTEN

10 REGELS TER VOORKOMING VAN ONREDELIJKE HINDER

10.1 Geluidshinder

- 10.1.1 Werkzaamheden die geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 08:00 uur en 21:00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10:00 en 19:00 uur en op zondag en erkende feestdagen tussen 12:00 en 17:00 uur.
- 10.1.2 Het is verboden geluidshinder te veroorzaken bijvoorbeeld door geluidsapparatuur, muziekinstrumenten of luidruchtig uitlaten van bezoek. Dit geldt in principe te allen tijde, maar tussen 22.00 uur en 08.00 uur in verhoogde mate.
- 10.1.3 Apparatuur die hinderlijke geluiden kan veroorzaken dient voldoende geïsoleerd te worden opgesteld ten opzichte van wanden, vloeren e.d. (dit geldt voor bijv. radio- en tv-toestellen, maar ook voor klokken, wasmachines, vaatwassers e.d.).
- 10.1.4 Bij langdurige geluidshinder door recepties, feesten en dergelijke dient de eigenaar de burens die daarvan hinder zouden kunnen ondervinden, tijdig van tevoren te waarschuwen.
- 10.1.5 De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat alle bij hem/haar in gebruik zijnde elektrische apparaten en dergelijke zodanig zijn ontstoord, dat storing bij o.a. radio- en televisieontvangst in andere woningen wordt voorkomen.
- 10.1.6 Het is verboden geluidshinder te veroorzaken door storende handelingen zoals bijvoorbeeld door geluidsapparatuur, muziekinstrumenten, werkzaamheden, luidruchtig uitlaten van bezoek, enzovoort. Dit geldt in principe ten alle tijde, maar tussen 20.00 uur en 08.00 uur in verhoogde mate.

10.2 Vloeren

- 10.2.1 Vloerbedekking, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast in andere woningen kan veroorzaken, zoals parket- en tegelvloeren, mogen alleen op zodanige wijze worden aangebracht, dat de isolatie-index voor contactgeluid- de zogenaamde ICO-index – met meer dan 10dB wordt verbeterd. Deze verbetering moet zijn te beoordelen op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 / 5079, en

moet zijn uitgedrukt in een verbetering van de ICO-index door een betonvloer met de betreffende vloerbedekking te beleggen. Alvorens een vloerbedekking als bedoeld in dit lid te laten aanbrengen behoeft de eigenaar schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur zal deze toestemming slechts verlenen als de eigenaar een schriftelijke verklaring van de leverancier overlegt waaruit blijkt dat de leverancier er voor instaat dat de vloerbedekking zal voldoen aan de in dit artikel gestelde eisen.

- 10.2.2 Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 10.2.1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 10.2.3 De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 10.2.2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- 10.2.4 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 10.2.1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartement waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm.
- 10.2.5 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 10.2.1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

10.3 Huisdieren

- 10.3.1 Aan de eigenaren wordt toegestaan huisdieren te houden, mits zulks, ter beoordeling van het bestuur, niet tot overlast voor de overige eigenaren leidt. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.
- 10.3.2 In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren kort aangelijnd te zijn of te worden gedragen.
- 10.3.3 Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaats vinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen en de betreffende plek te reinigen.
- 10.3.4 Bezoekers welke huisdieren meebrengen dienen het voornoemde in acht te nemen en hierop gewezen te worden.

10.4 Huisvuil

- 10.4.1 Het huisvuil, verpakt in de voorgeschreven vuilniszakken, dient in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponeerd Het is verboden om huisvuil op de galerijen en/of balkons te plaatsen.
- 10.4.2 Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot of milieustraat.
- 10.4.3 Groenafval dient in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponeerd.
- 10.4.4 Papier dient te worden verzameld op de daarvoor bestemde plaats.
- 10.4.5 Plastic dient, verpakt in de voorgeschreven zakken, te worden verzameld op de daarvoor bestemde plaats.
- 10.4.6 Het is verboden vet- en/of olieresten evenals stoffen die schadelijk zijn voor het milieu in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen.
- 10.4.7 Iedere eigenaar van een appartementsrecht met een zakelijke bestemming is verplicht om zelfstandig in het verwerken van het eigen afval te voorzien.

10.5 Datacommunicatie

- 10.5.1 Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaren.
- 10.5.2 Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek in te laten stellen door een deskundige.
- 10.5.3 Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

11 AFWIJKENDE KOSTENVERDELING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 52 NEGENDE LID

12 AL HETGEEN OVERIGENS NAAR HET OORDEEL VAN DE VERGADERING REGELING BEHOEFT, ALLES VOOR ZOVER DIT NIET REEDS IN HET REGLEMENT IS GEREGELD

12.1 Veiligheid

- 12.1.1 Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
- 12.1.2 Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
- 12.1.3 Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
- 12.1.4 Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.
- 12.1.5 In verband met noodsituaties adviseert het bestuur iedere eigenaar een adres binnen de gemeente te verstrekken waar zijn huissleutel beschikbaar is (bij voorkeur met de directe burens te regelen).
- 12.1.6 Er wordt van die sleutel slechts gebruik gemaakt in noodsituaties en dan nog in het bijzijn van politie of brandweer, dan wel degene aan wie de sleutel is toevertrouwd.
- 12.1.7 Het is wenselijk dat de eigenaar een afwezigheid van langer dan één maand kenbaar maakt bij zijn burens of het bestuur in verband met een snelle bereikbaarheid bij eventuele calamiteiten.

12.2 Brandpreventie

- 12.2.1 Nooddeuren, vluchtrampen en vluchtwegen waartoe ook de galerijdeuren behoren, mogen niet worden afgesloten en/of door enig voorwerp worden geblokkeerd.
- 12.2.2 Het is verboden om hoeveelheden groter dan benodigd is voor normaal huishoudelijk gebruik, zowel in de woningen als in de bergingen en garage, in voorraad te hebben van benzine, diesel, petroleum, spiritus, butagas en andere licht ontvlambare stoffen.

13 BOETEN

- 13.1.1 Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming of naleving van één of meer van de bepalingen van dit reglement zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet nakoming.
- 13.1.2 Indien de eigenaar binnen een redelijke termijn geen gevolg geeft aan de waarschuwing verbeurt hij aan de vereniging een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 250 per overtreding en per dag dat de overtreding eventueel nog voortduurt, onverminderd het recht van het bestuur om langs andere weg nakoming van dit reglement en/of schadevergoeding te vorderen, met een maximum van € 5.000.
- 13.1.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

- 13.1.4 De beheerder heeft de machtiging van de vergadering om (rechts)maatregelen te mogen treffen tot het innen van de boete. Eén en ander na aanmaning c.q. ingebrekestelling. Bij incasso- en gerechtshandelingen komen alle binnen- en buitengerechtelijke kosten voor rekening van het nalatige lid. Hiervoor is dan ook geen apart vergaderbesluit nodig.
- 13.1.5 Indien het bestuur op basis van beelden van een beveiligingscamera overtredingen vaststelt en de persoon of personen die er op de beelden te zien zijn, duidelijk te herkennen zijn, kan de boete, zonder waarschuwing opgelegd worden aan de eigenaar of betrokkenen.

14 SLOTBEPALINGEN

14.1 Naleven Splitsingsakte en Huishoudelijk Reglement

- 14.1.1 Elke bepaling in dit Reglement, welke in strijd is met de Wet, Splitsingsakte of Modelreglement zonder dat hiervan rechtmatig is afgeweken, wordt voor niet geschreven gehouden.
- 14.1.2 Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden de Splitsingsakte, het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en na te leven.
- 14.1.3 Indien eigenaren toestemming van de ALV wensen om uitzonderingen toe te staan op regelgeving volgens Splitsingsakte of Huishoudelijk Reglement, dienen zij hiertoe een verzoek in te dienen bij het bestuur.

14.2 Onvoorzien

- 14.2.1 In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de ALV.

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de datum waarop dit door de ALV is vastgesteld en goedgekeurd.



VVE-BEHEER PLUS
zeker zonder zorgen