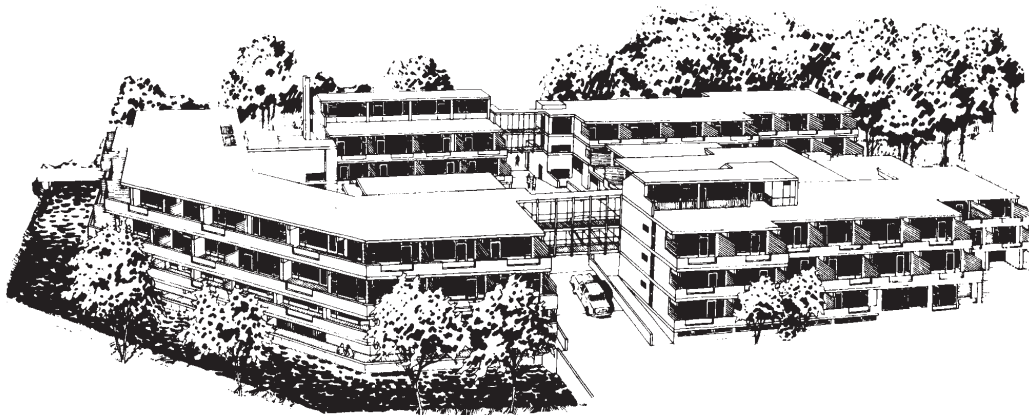


Huis- houdelijk reglement



van de
Vereniging van Eigenaren
Appartementsgebouw "De Wetering"
gevestigd te Blaricum

aangepast 17 mei 2006

Huishoudelijk reglement

van de Vereniging van Eigenaren Appartementengebouw “De Wetering”
gevestigd te Blaricum

Inleiding

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars respectievelijk gebruikers van appartementengebouw “De Wetering” als aanvulling op de akte van splitsing, artikel 28, lid 1. Indien in dit reglement verwezen wordt naar een bindend artikel in de akte van splitsing, zal dit tussen haakjes worden vermeld.

Definities

Artikel 1

Waar in dit artikel gesproken wordt van: “gebouw”, “eigenaar”, “gemeenschappelijke gedeelten”, “gemeenschappelijke zaken”, “privé-gedeelte”, “gebruiker”, “vereniging”, “vergadering”, “atelier”, “voorzitter”, “voorzitter van het bestuur” en het “bestuur”, wordt hieronder dezelfde begripsomschrijving verstaan als opgenomen in de akte van splitsing (artikel 1).

Het Bestuur

Artikel 2

Samenstelling:

Het bestuur van de vereniging berust bij tenminste vier administrateurs (artikel 40, punt 1), die met de dagelijkse gang van zaken belast zijn, te weten een voorzitter, een vice-voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het verdient aanbeveling naast dit zogenaamde Dagelijks Bestuur één of drie bestuursleden te benoemen die tezamen met het Dagelijks Bestuur het Algemeen Bestuur zullen vormen.

Artikel 3

Kasmiddelen:

1. De kasmiddelen van de vereniging zijn op een giro- of bankrekening geplaatst (artikel 42). Alle ontvangsten en uitgaven dienen via deze rekening te lopen en door de penningmeester te worden geregistreerd.
2. Kontante betalingen zijn het bestuur niet toegestaan.
3. Betalingsopdrachten moeten door de penningmeester en een der leden van het dagelijks bestuur worden getekend.

Artikel 4

Verbintenissen:

1. Verbintenissen tot het aangaan van onderhoudswerkzaamheden die een bedrag van (vierduizend euro) € 4.000,- te boven gaan, dienen vooraf machtiging van de vergadering (artikel 37, punt 2).

2. Indien spoedeisenden gevallen dit noodzakelijk maken, mag het algemeen bestuur met machtiging van de voorzitter verbintenissen afsluiten tot een bedrag van (vijftienduizend euro) € 15.000,- Bedragen hier boven dienen machtiging van de vergadering (artikel 40, punt 7).
3. Besluiten tot het doen van uitgaven die een bedrag van (twintig duizend euro) € 20.000,- te boven gaan, kunnen slechts worden genomen zoals omschreven in artikel 37, punt 5.
4. Een of meerdere leden van het algemeen bestuur kunnen door dit bestuur worden gemachtigd tot het afsluiten van overeenkomsten/aankopen tot een maximum van (vierhonderd euro) € 400,-. Van de gedane overeenkomst/aankoop dient de penningmeester onmiddellijk in kennis te worden gesteld.
5. Voorafgaande aan verbintenissen vanaf (zevenhonderd euro) € 700,- dienen tenminste drie offertes te worden aangevraagd.
6. Ontvangen offertes worden door tenminste twee door het algemeen bestuur aangewezen leden van het algemeen bestuur, eventueel uitgebreid met een (eigenaar-)expert, op deugdelijkheid en prijs bekeken en daarna aan het algemeen bestuur voorgelegd.
7. Verbintenissen boven de (vierhonderd euro) € 400,- dienen schriftelijk te worden bevestigd en getekend te worden door de voorzitter c.q. vice-voorzitter en de secretaris.
8. Jaarcontracten dienen minimaal vijf maanden voor expiratie door het algemeen bestuur op kwaliteit en prijs te worden bekeken.
9. De penningmeester ontvangt van alle aangegane verbintenissen een kopie als bewijs- en controlestuk.

Algemene bepalingen

Artikel 5

Verlenen van toegang:

1. Door of namens het bestuur of namens de algemene vergadering zal te allen tijde controle kunnen worden uitgeoefend op de naleving van de verplichtingen van de eigenaar respectievelijk gebruiker en te dien einde zal vrije toegang tot de privé-gedeelten moeten worden verleend. Bij controle namens het bestuur of de vergadering zal (zullen) de controlerende persoon (personen) voorzien dienen te zijn van een zo mogelijk schriftelijke opdracht.
2. De eigenaar respectievelijk gebruiker dient te allen tijde toegang te verlenen tot het appartement/atelier voor het uitvoeren van onderhouds- c.q. reparatiewerkzaamheden opgedragen door het dagelijks bestuur.

Artikel 6

De eigenaar respectievelijk gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van dak, gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 7

Het is de eigenaar respectievelijk gebruiker niet toegestaan:

- a. Kleden, matten, beddegoed, wasgoed of andere soortgelijke zaken anders dan binnen het werkbalkon van het appartement uit te slaan of buiten te hangen;
- b. Vogels vanuit het appartement respectievelijk atelier of gemeenschappelijke gedeelten te voeren;
- c. Liften anders dan voor het vervoer van personen te gebruiken; het gebruik voor vervoer van goederen is slechts toegestaan na vooraf verkregen toestemming van het dagelijks bestuur, dat aan deze toestemming voorwaarden kan verbinden;
- d. Radio's, bandrecorders, televisietoestellen, muziekinstrumenten en dergelijke te (laten) gebruiken in de gemeenschappelijke gedeelten;
- e. In de appartementen/ateliers dieren te houden die naar het oordeel van het algemeen bestuur last of ongerief veroorzaken;
- f. Ruiten van het appartement/atelier te beplakken of op andere wijze ondoorzichtig te maken;
- g. Vlaggen, naambordjes of zonnewering aan te brengen welke niet in overeenstemming zijn met die van de overige appartementen/ateliers, zulks ter beoordeling en onder goedkeuring van het algemeen bestuur, dat gerechtigd is voorschriften te geven betreffende model, kleur, constructie, afmetingen en dergelijke;
- h. Storende muziek en storende geluiden voort te (laten) brengen;
- i. In de gemeenschappelijke gedeelten - anders dan in de daarvoor bestemde gedeelten (fietsenberging, garage) - rijwielen met of zonder hulpmotor, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te (laten) plaatsen;
- j. Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van het trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.

Artikel 8

- a. De eigenaren respectievelijk gebruikers moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen, dat de gemeenschappelijke gedeelten zo netjes mogelijk worden gehouden.
- b. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken etc. mogen niet in de trappenhuisen, hal of op de brievenbussen worden gedeponeerd.
- c. Rolhekken en deuren van de gemeenschappelijke gedeelten moeten bij het binnenkomen en verlaten worden gesloten.

Artikel 9

Indien een atelier/appartement is bestemd voor uitoefening van een bedrijf, gelden nog de volgende bepalingen:

- a. Gebruiker zal moeten zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor de uitoefening van zijn bedrijf, vereiste vergunningen en/of ontheffingen;

- b. Leidt de aard van het bedrijf van gebruiker tot een hogere dan normale premie van de brandverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar;
- c. Voor het aanbrengen van reclame, letters, naamsaanduidingen in welke vorm dan ook, is de toestemming van het algemeen bestuur nodig. Dit bestuur kan aan de toestemming voorwaarden verbinden t.a.v. de aard, constructie en omvang van datgene waarvoor toestemming is gevraagd.

Artikel 10

Als de eigenaar respectievelijk de gebruiker langer dan een maand afwezig is, dan moet hij aan het bestuur - zo mogelijk - het tijdelijk adres mededelen en daarbij tevens opgeven wie is aangewezen - indien zulks noodzakelijk zou zijn - zich toegang tot het appartement te verschaffen (b.v. in geval van brand, bevroering, lekkage van gas en water).

Artikel 11

De aansluiting aan het centraal antenne systeem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren met toebehoren. Storingen veroorzaakt door andere verbindingen en reparaties door onbevoegde personen zijn voor rekening van de gebruiker van het desbetreffende appartement/atelier.

Artikel 12

Verhuur:

Indien een eigenaar van een appartement/atelier dit eigendom verhuurt of in gebruik geeft, dient hij het bestuur hier vooraf van in kennis te stellen onder vermelding van:

- a. Naam van de gebruiker;
- b. Datum van ingang van de huur/gebruiksovereenkomst;
- c. Adres en/of telefoonnummer van huurder/gebruiker van een atelier na sluitingstijd, dit in verband met calamiteiten;
- d. Wie aansprakelijk is voor de betaling van de servicekosten;
- e. Indien bekend, de duur van de huurperiode.

Artikel 13

Leegstand:

Bij volledige leegstand van een appartement/atelier gelden de volgende regels:

- a. Onder de voorwaarden dat de eigenaar van een appartement/atelier het bestuur in kennis stelt van de datum van ingang van de leegstand en het bestuur op genoemde datum een sleutel van het betreffende pand overhandigt dienen bij blijvende leegstand vanaf die datum nog zes maanden de volledige servicekosten te worden doorbetaald.
- b. Na bovengenoemde zes maanden en bij blijvende leegstand behoeven voor dit atelier/appartement, tot het wederom in gebruik genomen wordt,

slechts de algemene servicekosten te worden betaald, zijnde een even redig aandeel in de kosten voor algemeen gebruik van elektriciteit, verzekering, schoonmaken, algemeen onderhoud en reservering, centrale antenne inrichting en eenderde (1/3) gedeelte van evenredig deel van het gasverbruik t.b.v. de centrale verwarming.

Artikel 14

Rente:

De bij betalingsachterstand te betalen rente wordt berekend aan de hand van de jaarlijks vastgestelde wettelijke rente.

Artikel 15

De penningmeester dient eenmaal per drie maanden schriftelijk financieel overzicht aan het bestuur te overleggen en dit mondeling toe te lichten.

Artikel 16

Inning van vorderingen:

Indien een eigenaar respectievelijk gebruiker van een appartement/atelier een achterstand heeft in aan de vereniging verschuldigde kosten (artikel 18), dan is de eigenaar/gebruiker verplicht alle kosten te dragen welke verbonden zijn aan het innen van deze gelden (deurwaarder, gerechts-, administratiekosten etc.).

Artikel 17

Kascommissie:

Jaarlijks zal door de algemene vergadering een kascommissie, bestaande uit drie eigenaren, worden ge(her)kozen. Deze kascommissie zal tenminste tweemaal per jaar bijeenkomen om de gehele administratie van de vereniging door te nemen.

Een verslag van bevindingen zal tenminste eenmaal per jaar aan het bestuur worden afgegeven die dit ter kennis van de algemene vergadering zal brengen.

Artikel 18

1. Het bestuur van de vereniging is in het bezit van een tekening en een lijst van de parkeergarage waarop zijn aangegeven:
 - honderd autoparkeerplaatsen gemerkt met de letters a tot en met z, aa tot en met az, ba tot en met bz en ca tot en met cv en
 - twaalf motorparkeerplaatsen gemerkt met de hoofdletters A tot en met I en K tot en met M.
2. De uitsluitende gebruiksrechten van de hierboven bedoelde parkeerplaatsen komen toe aan de op de tekening/lijst (punt 1) vermelde appartementsrechten, welke vermeldingen door de voorzitter zijn gewaarmerkt.
3. Slechts eigenaren van een appartementsrecht kunnen de uitsluitende

- gebruiksrechten hebben van een of meer parkeerplaatsen.
4. Overdracht van een appartementsrecht heeft steeds tot gevolg de overgang van de daaraan overeenkomstig bovenstaande te eniger tijd verbonden gebruiksrechten.
 5. Met inachtneming van het in punt 3 bepaalde kunnen de uitsluitende gebruiksrechten op de parkeerplaatsen worden overgedragen aan een andere eigenaar en mitsdien worden verbonden aan een ander appartementsrecht.
Een dergelijke overdracht dient te geschieden bij notariële akte, waarvan een afschrift aan het bestuur ter beschikking wordt gesteld. Toekenning van bedoelde uitsluitende gebruiksrechten voor de eerste maal geschiedt overeenkomstig het dienaangaande bepaalde in de akte van splitsing.
 6. Na ontvangst van het in het vorig punt bedoelde afschrift zal het bestuur de tekening/lijst bedoeld in punt 1 van dit artikel onverwijld wijzigen. Een dergelijke wijziging zal door de voorzitter van het bestuur worden gewaarmerkt.
 7. Een parkeerplaats mag niet worden verhuurd of in gebruik worden afgestaan aan iemand die niet tevens bewoner is van het gebouw.
 8. Parkeerplaatsen mogen, zonder toestemming van het bestuur, voor geen ander doel worden gebruikt dan voor het stallen van personen auto's zonder aanhangwagens, casu quo motoren, mits deze niet (mede) zijn ingericht om door middel van gas te worden voortbewogen.
 9. Noch de gezamenlijke eigenaars als zodanig, noch de vereniging van eigenaars zijn aansprakelijk voor enige schade, door welke oorzaak ook, toegebracht aan personen en/of goederen in de parkeergarage.
 10. Indien zulks in verband met het medegebruik van de betrokken parkeergarage als openbare schuilgelegenheid vereist is kan het bestuur aan een daartoe gerechtigde tijdelijk het gebruik van zijn of haar parkeerplaats ontzeggen, zonder dat daarvoor enige vergoeding zal worden voldaan.
 11. Het gebruik der parkeerplaatsen dient zodanig te geschieden dat aan medegebruikers zo min mogelijk hinder wordt berokkend. De wagens en motoren dienen zodanig te worden geplaatst dat eventueel in de nabijheid aanwezige deuren etc., ongehinderd kunnen worden geopend en gesloten.

Artikel 19

Een krachtens dit huishoudelijk reglement verleende toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken, ook al is het voorbehoud van intrekking bij de verlening van de toestemming niet gemaakt, in welk laatste geval de betrokkene een recht op schadevergoeding toekomt, indien daartoe termen aanwezig zijn.

Artikel 20

Iedere appartements-/ateliereigenaar is verplicht een gebruiker te verzoeken te

verklaren dat hij bereid is de in de akte van splitsing en in het huishoudelijk reglement vervatte regels na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere eigenaar aan de hand van artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek beslissen dat die regels ten aanzien van de gebruiker komen te gelden.

Artikel 21

Eigenaren zijn bij het verhuizen en verbeteren van hun appartement verantwoordelijk voor het eventueel beschadigen en vervuilen van de toegangen, liften, trappenhuizen en galerijen.
De kosten van het weer schilderen en extra schoonmaken, enz. kunnen op de veroorzakende huidige - en/of voormalig eigenaar of de onder zijn verantwoording vallende huurder worden verhaald.

Artikel 22

De garage is alleen voor auto's en motoren. Andere zaken zoals aanhangwagens, boten, fietsen en andere spullen zijn niet toegestaan en kunnen, 3 weken na een schriftelijke aanmaning van het bestuur, op kosten van de eigenaar worden verwijderd.

Artikel 23

In alle gevallen, waarin het huishoudelijk reglement of de akte van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Onder vermelding dat alle voorgaande uitgaven van het huishoudelijk reglement zijn vervallen, vastgesteld in de Vergadering van Eigenaren d.d. 17 mei 2006