

**VvE hoofd- en ondersplitsing
“Hovestein” aan de Dorpstraat te
Zoetermeer.**

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERSIE 10.036/01

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren / bewoners van VvE hoofd- en ondersplitsing “Hovestein” aan de Dorpstraat te Zoetermeer en betreft zowel de woningen als de commerciële ruimte”

HET REGLEMENT

Artikel 1

Alle bepalingen in dit huishoudelijk reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten d.d. 18 januari 2006, opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Artikel 2

Indien een bepaling in het Huishoudelijk Reglement in strijd is met de Akte van Splitsing of de Wet heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

Artikel 3

Waarin dit reglement 'hij' staat vermeld, kan ook 'zij' worden gelezen.

Waarin dit reglement eigenaar/lid/bewoner staat vermeld, wordt ook huurder bedoeld.

Waarin dit reglement personen of zaken in enkelvoud staan vermeld dienen deze ook in het meervoud te worden gelezen.

Waarin dit reglement appartementen staat vermeld dienen deze ook gelezen te worden als bergingen en parkeerplaatsen en andersom.

Artikel 4

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken geldt het volgende:

- a. De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik en beheer van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het Huishoudelijk Reglement daarover geen bepalingen bevat;
- b. Het bestuur is bevoegd om de regels uit dit reglement te doen handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van het reglement;
- c. Het bestuur is bevoegd bij overtreding van de regels uit dit reglement gevolg te geven aan de artikelen 27 en/of 29 uit het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten. Het bestuur is bevoegd in gevallen van aanhoudende overlast een boete op te leggen van ten hoogste 10 maal de maandelijkse bijdrage per incident, te boeken ten gunste van de algemene reserve;
- d. De ontheffing die het bestuur verleent, behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaren.

Artikel 5

In navolging van artikel 11 uit het Modelreglement verklaart iedere appartementseigenaar dat hij bereid is de in het Huishoudelijk Reglement vervatte regels met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten na te leven.

Artikel 6

Een lid van de vereniging dient bij voorgenomen verkoop van zijn appartementsrecht het bestuur en de administrateur van de vereniging uiterlijk 48 uur na ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van naam en adres van de beoogde kopers. Bij voorgenomen verkoop is het lid van de vereniging verplicht de potentiële kopers vóór ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van het Huishoudelijk Reglement.

HET BESTUUR

Artikel 7

- a. Er zal een bestuur functioneren van minimaal 1, maximaal 5 leden.
- b. De bestuursfuncties worden door het bestuur onderling verdeeld. Minimaal één van de leden fungeert als voorzitter.
- c. Het bestuur is gerechtigd tot het doen van alle uitgaven welke in de door de algemene leden vergadering goedgekeurde begroting staan vermeld of welke zijn gebaseerd op een ander soort besluit van de algemene leden vergadering.
- d. Het bestuur is gerechtigd, zonder machtiging van de vergadering, € 2.500,- exclusief BTW per niet begrote gebeurtenis uit te geven, een en ander in geval van calamiteiten. Indien het door de ernst en de dringendheid van de situatie niet mogelijk is vooraf een machtiging te vragen tot het doen van hogere uitgaven, is het bestuur verplicht zo snel mogelijk verantwoording af te leggen aan de vereniging van eigenaren.

Artikel 8

Het bestuur vergadert telkens als de voorzitter, de overige leden of de administrateur noodzakelijk achten. Na kennisgeving van deze wens aan de voorzitter of de administrateur zal deze binnen 14 dagen na ontvangst van een dergelijke kennisgeving een vergadering houden. Indien binnen deze termijn geen vergadering is gehouden zijn de aanvragers bevoegd zelf een vergadering uit te schrijven welke zelf zijn voorzitter kiest.

KASCOMMISSIE

Artikel 9

- a. Er zal een kascommissie functioneren bestaande uit minimaal 1 lid en maximaal drie leden.
- b. De kascommissie geeft haar oordeel over de ontvangsten en het beheer van de financiën van de vereniging welke in de eerste twee maanden van januari bij de administrateur opgevraagd zullen worden.
- c. De kascommissie zal jaarlijks aan de vergadering verslag uitbrengen over het afgelopen boekjaar gevoerde beheer en de door de administrateur over dat jaar gemaakte balans en exploitatierekening.
- d. De kascommissie is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vereniging die betrekking hebben op de administratie en het beheer van de vereniging.
- e. De administrateur is verplicht aan de kascommissie alle gewenste inlichtingen te verstrekken en desgewenst de kas en waarborgfondsen van de vereniging te tonen.

TECHNISCHE COMMISSIE

Artikel 10

- a. Er zal een technische commissie functioneren.
- b. De technische commissie adviseert het bestuur en de ledenvergadering omtrent technische / onderhoudszaken gerelateerd aan het complex en de algemene ruimten in het bijzonder.

NOODMAATREGELEN

Artikel 11

- a. Alleen het bestuur is bevoegd in geval van nood (bijvoorbeeld bij storm- en

waterschade) noodvoorzieningen te treffen. Het bestuur kan zich bij deze laten vertegenwoordigen door een derde.

- b. De eigenaren worden verzocht aan het bestuur of de administrateur op te geven, wie is aangewezen zich in geval van calamiteiten, toegang tot het appartement te verschaffen. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor deze opgave en dienen wijzigingen direct door te geven.

BETALINGEN AAN DE VERENIGING

Artikel 12

- a. De geldelijke voorschotten dienen bij vooruitbetaling te worden voldaan.
- b. Jaarlijks wordt door de administrateur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijks vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
- c. Indien een automatische betaling wordt gestorneerd, dan dient het betreffende lid, zonder dat deze daarvoor aangesproken hoeft te worden door de administrateur, per ommegaande te zorgen voor aanzuivering van de betalingsachterstand.
- d. Indien een lid het nalaat om, na één schriftelijke aanmaning, zijn achterstand aan te zuiveren, dan is het bestuur, zonder dat hiervoor toestemming aan de algemene ledenvergadering hoeft te worden gevraagd, bevoegd om een incasso- of gerechtelijke procedure op te starten teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente met een minimum van € 12,- en incassokosten geïncasseerd te krijgen.

MACHTIGING IN VERGADERING

Artikel 13

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Machtigingen dienen voor de vergadering schriftelijk aan de administrateur van de vereniging overlegd te worden. Iedere stemgerechtigde kan voor ten hoogste twee andere leden een stem uitbrengen.

HET GEBRUIK VAN ALGEMENE RUIMTEN EN ALGEMENE GEDEELTEN

Artikel 14

- a. De eigenaren moeten er gezamenlijk zo veel mogelijk toe bijdragen dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd.
- b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf galerijen en/of ramen te werpen.
- c. In verband met stankoverlast is het niet toegestaan om volle vuilniszakken in de algemene ruimten te plaatsen of langer dan één dag in op galerijen of op de balkons te laten staan.
- d. In de dakgoten en andere waterafvoervoorzieningen van het gebouw mag geen afval of ander huisvuil worden gedeponed.
- e. Er mag in de openbare ruimtes niet gerookt worden.
- f. Kleden, lopers, bezems e.d. mogen niet buiten over de galerijrand of in de gemeenschappelijke ruimten worden geklopt of schoongemaakt. Wasgoed mag geen overlast bezorgen en alleen aan de binnenzijde van het balkon worden opgehangen.
- g. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners (b.v. stank- of geluidsoverlast of overlast vanuit hygiënisch oogpunt zoals het hebben, houden of voeren van duiven en

- dergelijke is niet geoorloofd) Het is niet toegestaan om huisdieren los te laten lopen in de algemene ruimten.
- h. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, dweilen e.d. door de closetpot te spoelen.
 - i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken enz. mogen niet op de grond of in de gemeenschappelijke ruimten en tuinen worden gedeponed.
 - j. De naamplaatjes op de postbussen behoren uniform van model c.q. kleur te zijn.
 - k. Het is niet toegestaan kinderen in de algemene ruimten te laten spelen.
 - l. De eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van het pand.
 - m. In de gemeenschappelijke ruimten (galerijen etc) - anders dan in de daarvoor bestemde gedeelten – is het niet toegestaan voertuigen, tuinmeubilair of andere voorwerpen te plaatsen.
 - n. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan voorwerpen aan de muur te bevestigen.
 - o. Het is niet toegestaan reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de gemeenschappelijke ruimten en/of galerijverlichting te verrichten.
 - p. Het is niet toegestaan de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten nodeloos lang geopend te laten of te blokkeren.
 - q. Het is niet toegestaan de nooduitgangen te gebruiken, anders dan in noodsituaties.

Artikel 15

Het is niet toegestaan apparaten, zoals schotels, antennes of iedere andere vorm van buitenophanging aan de gevel, daken of balkon te bevestigen.

Artikel 16

Eventueel te plaatsen zonwering mag pas geplaatst worden nadat een ledenvergadering met een aanwezigheid van 2/3 van het aantal mogelijk uit te brengen stemmen en bij een 2/3 meerderheid heeft besloten over de vorm en de kleur van deze zonwering en na schriftelijke toestemming van het bestuur.

BEPERKING VAN OVERLAST

Artikel 17

Tussen 22.00 en 07.00 uur moet het rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluidenproducerende werkzaamheden mogen door de week alleen van 08.00 tot 20.00 uur en op zaterdag, zondag en feestdagen van 10.00 tot 20.00 uur worden uitgevoerd. Op zondag en op feestdagen moeten deze werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt worden. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij het gebruik van radio, televisie, recorder, muziekinstrument of geluidsproducerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit het complex wordt ondervonden. Hetgeen ook voor de buitenruimten geldt.

Artikel 18

Het is niet toegestaan in het appartement een beroep uit te oefenen dat de omwonenden overlast bezorgd.

Artikel 19

Het bestuur zal bemiddelend optreden in geval van vermeende overlast. In alle overige gevallen van overlast waarover geen specifieke regels in het Huishoudelijk Reglement zijn opgenomen, zal het bestuur indien nodig optreden.

Artikel 20

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren (behoudens toepassing in sanitaire ruimten) aan te brengen, tenzij

dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers en het zogenaamde TNO-gecertificeerde vloeren betreft, die zwevend of vrijdragend worden uitgevoerd. Een eis van 10 DB is hierbij van toepassing

OP-AAN-ONDERBOUW

Artikel 21

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Tevens is het niet toegestaan planten/begroeiing tegen de gevel op te laten groeien, tenzij de beplanting langs een speciaal bedoelde voorziening wordt geleid.

SLOT

Artikel 22

Het wijzigen van de kleurstelling van het buitenschilderwerk is niet toegestaan.

Artikel 23

Wijzigingen aan de architectuur van het gebouw zijn niet toegestaan.

Artikel 24

Voor alle gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement of het Reglement van Splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de vereniging van eigenaren of het bestuur.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering op 17 december 2007, onder agendapunt 13.

De volgende wijzigingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering op 25 juni 2013:

- artikel 7, onder d. conform de prijsaanpassing 2012 toegevoegd: exclusief BTW
- artikel 10, onder a. “het aantal leden zal worden bepaald door de vereniging” is verwijderd

Administratieve aanpassing:

- artikel 9 het laatste punt f gewijzigd in e