

**Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars
Appartementencomplex "De Goudsnip"
Johannes Vermeersingel te Rijnsburg**

Dit Huishoudelijk Reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het Appartementencomplex "De Goudsnip" en is vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering van de VvE, op 12 maart 2008. Iedere mede-eigenaar (en gebruiker) van het appartementsgebouw is verplicht zich aan dit Huishoudelijk Reglement te houden.

Dit reglement dient als aanvulling op en ter verduidelijking van het Splitsingsreglement (modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006, vastgesteld op 17 januari 2006 voor mr. A.G. Hartman.

Artikel 1

De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen, tuinen en galerijen, door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puin en ruiten, toe te staan.

Artikel 2

Kleden, lopers etcetera mogen noch op noch buiten de balkons en terrassen- noch in de gemeenschappelijke ruimten door eigenaars en of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of worden geklopt.

Het is niet toegestaan om buiten de gevel en de balkons van de etages wasgoed op te hangen.

Artikel 3

- a) de eigenaars dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementsgebouw wordt hieronder mede verstaan. Een veroorzaakte verontreiniging dient door de vervuiler onmiddellijk te worden opgeruimd;
- b) in de brievenbussen aangetroffen overbodig drukwerk en/of reclame en kranten, mag niet in de gemeenschappelijke ruimten worden gedeponneerd. De eigenaar/gebruiker dient dit materiaal naar het eigen privé vertrek mee te nemen;
- c) eigenaars/gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval naar de daarvoor bestemde plaats te brengen.

Artikel 4

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de Vergadering:

- a) in de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, scootmobiele, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Indien de privésituatie dit toch noodzakelijk maakt dient dit te worden voorgelegd aan de vergadering van de eigenaars;
- b) zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van het trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten;
- c) werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur. Deze werkzaamheden dienen vooraf met het Bestuur en/of Technische commissie te worden overlegd;
- d) in de gemeenschappelijke ruimten, zoals garage, trappenhuisen, lift en centrale entree te roken;
- e) energie te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen voor niet-gemeenschappelijk gebruik.
- f) auto's schoon te maken op de inrit en in de garage van het gebouw. De inrit mag alleen worden gebruikt voor minder validen en laden en lossen tijdens verhuizing.

Artikel 5

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is toegestaan als wordt voldaan aan door de vergadering gestelde voorwaarden en eisen. De voorwaarden zijn vastgesteld tijdens de Vergadering van 12 maart 2008. Het volgende is besloten :

- er mag zonwering aan de buitenkant van het appartement worden aangebracht, het is niet verplicht;
- iedere eigenaar is vrij in de keuze van de leverancier;
- de keuze is bepaald aan de hand van modellen uit de collectie van Oudshoorn & Van Egmond, gevestigd in Katwijk;
- kleur Screen : Sweladoek, nummer 71601, leverancier Sunmaster;
- kleur doek : T358, leverancier Dickson;
- knikarm, uitgevoerd in aluminium, leverancier Mado.

N.B. Aangebrachte zonneschermen en/of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars dan wel van de "Vereniging van Eigenaars".

Artikel 6

Het blokkeren van de lift is verboden. De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.

Artikel 7

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur en worden door de Vereniging betaald.

Artikel 8

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm dan ook, is zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars niet toegestaan. Evenmin is het zonder toestemming van deze vergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

Artikel 9

Aan de centrale afzuiginstallatie, voor zover aanwezig, respectievelijk aan de afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet(ten) mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht.

Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende eigenaar hersteld.

Artikel 10

- a) iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw;
- b) het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 22.00 en 08.00 uur en op zon en feestdagen;
- c) ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen geen vogels op de balkons worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren;
- d) het houden van huisdieren op de balkons en algemene ruimten is niet toegestaan;
- e) mits gebruik gemaakt wordt van een elektrische barbecue, is het verboden op de balkons te barbecuen;
- f) het is verboden op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.

Artikel 11

De technische ruimten en de daken van het appartementsgebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het Bestuur en de Technische Commissie.

Artikel 12

Eigenaars dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementsgebouw.

Zij dienen derhalve ondermeer:

- a) ongewenste personen te signaleren;
- b) ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
- c) te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;

- d) geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
- e) geen toegang te verlenen aan colporteurs;
- f) beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten, wanneer dit nog niet op het publicatiebord is bekend gemaakt, te melden bij het Bestuur.

Indien gebreken aan het gebouw worden geconstateerd dienen deze zo spoedig mogelijk aan de "Administratief Beheerder" te worden gemeld.

Eigenaars blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten en garage.

Artikel 13

In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming, is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.

Artikel 14

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Met name is het niet toegestaan om min of meer harde vloerbedekking (zoals parket, plavuizen, kurk enz.) aan te brengen anders dan in de keukens, bijkeukens en sanitaire ruimten, tenzij – aantoonbaar – de hierna volgende regels in acht worden genomen:

- a) de harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht;
- b) de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $l_{co} + 10\text{dB}$. Een en ander op basis van de norm NEN 5077 en NEN 1070, welke gelden voor geluidwering in gebouwen;
- c) klachten van bewoners over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen.

Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een terzake onafhankelijk en deskundig bureau de betreffende vloer te laten toetsen aan de hiervoor gestelde eisen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe van het "Bestuur" of de "Beheerder" van de "Vereniging van Eigenaars".

Als wordt aangetoond dat de vloerbedekking niet aan de gestelde normen voldoet, komen alle aan het onderzoek verbonden kosten geheel voor rekening van de eigenaar die de harde vloerbedekking heeft aangebracht en dient de eigenaar/gebruiker de vloer binnen 30 dagen na uitbrengen van het rapport aanpassingen te hebben aangebracht zodat de klachten tot een definitief einde behoren.

Indien blijkt dat de harde vloerbedekking wel aan de gestelde eisen voldoet, zijn alle aan het onderzoek verbonden kosten geheel voor rekening van de eigenaar(s) die de klacht heeft (hebben) ingediend.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking.

Indien er toch klachten optreden dan dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Gevolgschades aan harde vloerbedekking vallende onder de inboedel dan wel de opstal zijn niet gedekt onder de verzekeringen van de Vereniging van Eigenaars.

Indien de eigenaar dit wil verzekeren dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Artikel 15

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn. De eigenaar van het huisdier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Artikel 16

De trappenhuizen en opritten dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een direct doorgang belemmeren.

Artikel 17

In de gangen, galerij en trappenhuizen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de Vergadering van Eigenaars.

Artikel 18

Interne (bijvoorbeeld badkamers en keukens) en externe bouwkundige wijzigingen mogen in een appartement worden aangebracht, mits:

- a) de betreffende eigenaar toestemming heeft gevraagd en gekregen van het bestuur;
- b) de constructie en/of de hechtheid van het gebouw niet worden aangetast;
- c) verbouwd wordt conform de daarvoor en dan geldende voorschriften;
- d) de gemeente en eventueel de schoonheidscommissie alle nodige vergunningen hebben verstrekt.

Reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaars of via de gezamenlijke eigenaars.

Indien de eigenaar dit wil verzekeren dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Artikel 19

De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen. De betaling dient uiterlijk de 1^e dag van elke maand te zijn overgemaakt.

De maandelijks bijdrage wordt telkens tijdens de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering vastgesteld.

Artikel 20

Indien bij een der eigenaars een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de Vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om conform Artikel 13 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006 d.d.17 januari 2006 alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 1.000,00) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

Artikel 21

- a) Het maximum bedrag waartoe de penningmeester onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is € 2.500,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderd Euro) per jaar.
- b) Het bestuur is bevoegd uitgaven tot maximaal € 5.000,00 (zegge: vijfduizend Euro) per gebeurtenis per jaar te doen in het geval van calamiteiten.

Artikel 22

regels t.a.v. verhuur van appartementen:

- 1) Een appartementsrecht kan pas worden verhuurd na verkregen toestemming van de Vergadering van Eigenaars.
- 2) Verhuurder/-ster van een appartement is verplicht een huurder/-ster zowel een Verklaring Huurder in tweevoud als het Huishoudelijk Reglement voor akkoord te laten ondertekenen. Middels deze verklaring verbindt de huurder/-ster zich jegens de Vereniging van Eigenaars als borg voor de eigenaar.
- 3) De verhuurder/-ster zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in art. 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
- 4) De verhuurder/-ster van een appartement is en blijft te allen tijde aansprakelijk jegens de Vereniging van Eigenaars.
- 5) De maandelijks voorschotbijdragen dienen door de verhuurder/-ster van het appartementsrecht te worden afgedragen.
- 6) Verhuur en of verkoop van parkeerplaatsen kan uitsluitend aan bewoners, mede-eigenaren van het appartementencomplex.

Artikel 23

Bestuur en Kascontrolecommissie

- a) Het bestuur dient ten minste te bestaan uit een voorzitter, secretaris en penningmeester.
- b) De bestuursleden worden gekozen voor de duur conform een door het bestuur opgesteld Rooster van Aftreden.
- c) Leden die gekozen zijn voor een functie in het bestuur of commissie, zijn gehouden aan de periode vastgesteld in het Huishoudelijk Reglement of het rooster, doch kunnen om persoonlijke reden ontslag nemen.
- d) Het tijdstip van aftreden en verkiezing van leden van het bestuur en de kascontrolecommissie is bij voorkeur op de Algemene Ledenvergadering.
- e) Indien nodig zal zo spoedig mogelijk in een vacature worden voorzien.
- f) (Tegen)Kandidaten dienen zich tot drie dagen voor datum Ledenvergadering schriftelijk te melden. Aftredende leden kunnen zich herkiesbaar stellen voor een volgende periode.
- g) Stemming over personen geschiedt schriftelijk en anoniem.
- h) Bestuursleden zijn verplicht tot geheimhouding omtrent al hetgeen zij tijdens en door hun bestuurslidmaatschap over de eigenaars ter kennis krijgen, voor zover deze geen afbreuk doet aan de juiste uitvoering van hun taak.

Artikel 24

De brandtrap mag alleen gebruikt worden in geval van nood.

Artikel 25

Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan het bestuur – zo mogelijk – zijn verblijfsadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan (te denken valt aan lekkages, brand, bevriezing e.d.).

Artikel 26

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk, onder vermelding van redenen, bij het bestuur worden ingediend door minimaal drie eigenaren of door het bestuur, echter minimaal vier weken voor de datum van de Algemene Vergadering.

Artikel 27

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

Vastgesteld in de Vergadering van de Vereniging van Eigenaars d.d. 12 maart 2008

Aftreeschema bestuur

Het huidige bestuur blijft aan gedurende 2 jaar.

Aan het begin van het 3^e jaar is één bestuurslid aftredend, uiteraard kan het bestuurslid zich weer verkiesbaar stellen.

Aan het begin van het 4^e jaar is het 2^e bestuurslid aftredend (en weer herkiesbaar).

Aan het begin van het 5^e jaar is het 3^e bestuurslid aftredend (en weer herkiesbaar).

Nieuwe bestuursleden blijven aan voor een periode van 3 jaar.