

Huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars van het Flatgebouw "Van Goyenlaan 92-154" te Soest.

DEFINITIES

ARTIKEL 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a) "de akte": de akte van splitsing.
- b) "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- c) "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotrecht op een appartementsrecht heeft.
- d) "gemeenschappelijke gedeelten" die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- e) "gemeenschappelijke zaken" alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d.
- f) "privé-gedeelte": het gedeelte of gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens akte bestemd zijn(is) of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- g) "gebruiker" degene die anders dan als eigenaar of als hebbende van een zakelijk genotrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken.
- h) "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het B.W.
- i) "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876B van het B.W.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 2

Dit reglement is van toepassing niet alleen op de eigenaars doch expliciet op de gebruikers.

Waarin dit reglement wordt gesproken over eigenaar wordt daaronder tevens begrepen de gebruiker voor zover niet uit de tekst het tegendeel blijkt.

ARTIKEL 3

Uitsluitend de voorzitter of de administrateur of personen die door deze zijn aangesteld kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van het gebouw alsmede met de afwikkeling van financiële transacties betrekking hebbende op de vereniging in de ruimste zin.

Het bestuur heeft voor het aangaan van verplichtingen c.q. De afwikkeling van financiële transacties van meer dan € 2.500,00 de toestemming van de Algemene Ledenvergadering nodig.

ARTIKEL 4

De bediening van de centrale verwarmingsinstallatie en verdere installaties ten algemeen nut mag alleen gescheiden door namens de voorzitter/administrateur verstrekte opdracht.

De meters op de centrale verwarmingsinstallatie mogen niet verwijderd of verzet worden.

Er mogen geen radiatoren worden bijgeplaatst (dit in verband met de druk).

ARTIKELN MET BETREKKING TOT HET IN GEBRUIK GEVEN VAN PRIVÉ-GEDEELTEN

ARTIKEL 5

Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een derde in gebruik wil afstaan dient hij/zij hiertoe een schriftelijke opgave van de personalia van de kandidaat gebruiker, minimaal 1 maand van tevoren aan de administrateur te verstrekken.

ARTIKEL 6

Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een gebruiker afstaat, is hij verplicht de gebruiker een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement te overhandigen en van de gebruiker een ondertekende verklaring te eisen, waaruit blijkt, dat de gebruiker bekend is met het gestelde in het Huishoudelijk Reglement.

Een afschrift van deze verklaring dient minimaal 1 maand voordat de gebruiker het appartement in gebruik neemt, bij de administrateur te worden gedeponneerd.

ARTIKEL 7

Degenen die zonder de verklaring als bedoeld in artikel 6 een privé-gedeelte in gebruik hebben genomen, kunnen door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen ter ontruiming van het betreffende privé-gedeelte.

Dezelfde maatregelen kunnen worden genomen jegens diegenen die zich niet binnen 1 maand, nadat zulks door de vergadering is verlangd als borg heeft verbonden.

ARTIKEL 8

In elk geval is het ten strengste verboden voor een gebruiker om een privé-gedeelte aan een derde in gebruik af te staan.

Bij overtreding van dit gebod zal de administrateur maatregelen tegen de gebruiker c.q. medegebruiker nemen ter ontruiming van het privé-gedeelte.

Het genoemde verbod geldt niet voor diegenen die slechts voor kortere tijd het privé-gedeelte gebruiken en als huisbewaarder mogen worden aangezien.

Aan de administrateur dient kennis te worden gegeven van de personalia van de huisbewaarders.

ARTIKELN MET BETREKKING TOT HET GEBRUIK VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN.

ARTIKEL 9

1. Het bestuur is bevoegd om van de eigenaar(s) of gebruiker(s) bij vervreemding van het appartementsrecht een voorschot te verlangen ter bestrijding van de verwarmingskosten. De hoogte van dit (niet rentedragend) depot wordt vastgesteld op een bedrag van € 500,00.
2. Van het in het eerste lid van artikel 9 bedoelde bedrag kan door de administrateur worden afgeweken, indien de eigenaar/gebruiker bij het verlaten van het privé-gedeelte gewaarmerkte opgaven van de verbruikte warmte-eenheden verstrekt, waardoor aangetoond wordt, dat een kennelijk onredelijk bedrag als voorschot zou worden gevraagd.

ARTIKEL 10

Huisdieren die door hun gedrag overlast veroorzaken bij mede-gebruikers moeten blijvend worden verwijderd. In de gemeenschappelijke ruimten dienen huisdieren aangeliend te worden c.q. te worden gedragen.

ARTIKEL 11

De eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen of doen bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten, parkeerterreinen en tuin. Er mogen geen vuilniszakken op de galerij blijven staan. Er mag (met uitzondering van de hoekappartementen) geen meubilair op de galerij staan.

Indien een dergelijke ruimte toch wordt bevuild, ontvangt de desbetreffende eigenaar c.q. gebruikers een waarschuwing van het bestuur en dienen de desbetreffende eigenaar c.q. gebruikers de bevuiling voor eigen kosten te reinigen of te doen reinigen.

Indien de eigenaar/gebruiker hier niet binnen 24 uur na de waarschuwing gehoor aan geeft, zal het bestuur maatregelen kunnen treffen om de bevuiling te (doen) laten verwijderen voor de rekening van de desbetreffende eigenaar c.q. gebruiker. Na 2 waarschuwingen ontvangt de desbetreffende eigenaar c.q. gebruikers een boete van € 50,00.

In het geval van lekkende vuilniszakken: als het spoor van de lekkende vuilniszak na de 1^e waarschuwing (opruimen binnen 1 dag) niet schoongemaakt is, dan geeft het bestuur opdracht aan de schoonmaker om het vuile spoor schoon te maken en wordt er € 35,00 (excl. BTW) of zoveel meer als schoonmaken kost in rekening gebracht bij de bewoner.

Het is verboden rommel achter te laten in de berging.

ARTIKEL 12

Het is verboden te roken in het trappenhuis of andere gemeenschappelijke ruimten.

ARTIKEL 13

Indien een eigenaar/gebruiker in zijn appartement een parketvloer of een stenen vloer dan wel een andere harde vloerbedekking heeft, dient hij ervoor te zorgen, dat zodanige maatregelen worden getroffen, dat omwonende (mede) eigenaars c.q. medegebruikers geen last van geluidshinder hebben.

ARTIKEL 14

Indien het noodzakelijk is, dat aan de buitenzijde van het gebouw of in het gebouw werkzaamheden worden verricht, dan zijn de eigenaars c.q. gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen, alsmede overige bouwmaterialen noodzakelijk voor de betreffende werkzaamheden, ook indien zij daardoor tijdelijk in hun woongenot worden gestoord als ook zijn zij verplicht ambachtslieden tot hun betreffende privé-gedeelte toe te laten voor het verrichten van werkzaamheden, echter met dien verstande, dat het de administrateur (bestuur) verplicht is om daarvan (zo mogelijk drie dagen) van tevoren aankondiging te doen onder vermelding van tijd en duur.

ARTIKEL 15

De wanden van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, plantenbakken, verfraaiingen of gebruiksvoorwerpen.

ARTIKEL 16

Zonder voorafgaande toestemming van het bestuur is het niet toegestaan om reclameborden/naamborden of verwijzingsborden op te hangen in de gemeenschappelijke ruimten.

ARTIKEL 17

Het is verboden buiten de balkons en/of gaanderij vuilnisvaten en andere voorwerpen aan te brengen die een gevaar voor anderen kunnen opleveren. Het is verboden op de balkons/gaanderij voorwerpen te plaatsen waardoor het aanzicht van het gebouw nadelig wordt beïnvloed.

Het plaatsen van bloembakken en dergelijke is op de balkons/gaanderij toegestaan voor zover de veiligheid van anderen hierdoor niet in gevaar wordt gebracht.

ARTIKEL 18

Geluidsoverlast cq. storende werkzaamheden (zoals boren, zagen, timmeren, etc.) mogen niet worden uitgevoerd op werkdagen (maandag tot en met vrijdag) voor 08.00 uur en na 20.00 uur, op zaterdag niet voor 09.00 uur en na 21.00 uur en niet op zon- en feestdagen.

ARTIKEL 19

Indien een eigenaar/gebruiker musiceert of muzieklessen geeft, dient hij op eisen kosten dusdanige voorzieningen te treffen, dat de omwonende (mede)eigenaars c.q. (mede)gebruikers hiervan geen hinder ondervinden.

ARTIKEL 20

De eigenaars/gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijven in de gemeenschappelijke ruimten.

ARTIKEL 21

Het is verboden om etenswaren, brood en dergelijke, brandbare en brandende voorwerpen enz. naar buiten te gooien.

ARTIKEL 22

Het plaatsen van voederbakken of het brengen van voer in de tuin is verboden.
Het is verboden voer, brood, e.d. vanaf de balkons op het grasveld te gooien i.v.m. ongedierte.

ARTIKEL 23

Het parkeren van voertuigen of het trottoir voor de entree van het gebouw is slechts toegestaan voor het onmiddellijk laten in- en/of uitstappen van passagiers c.q. laden en/of lossen.
Het is verboden fiets/voertuigen voor de ingang van de berging te zetten.

ARTIKEL 24

Het is niet toegestaan afzuigkappen aan te sluiten op de gemeenschappelijke luchtkanalen.

ARTIKEL 25

Na het binnentreden en het verlaten van het gebouw c.q. de gemeenschappelijke ruimten dienen de deuren gesloten te worden.

ARTIKEL 26

De eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk (met en voor de gebruiker) voor alle schade die worden aangericht en voor alle boeten die worden verbeurd ten laste van een gebruiker.
De eigenaar c.q. gebruiker is tevens aansprakelijk voor alle schade en boeten aangericht, respectievelijk verbeurd voor door bij hem inwonende of verblijf houdende personen waaronder kinderen.

ARTIKEL 27

Alle eigenaren zijn verplicht klachten met betrekking tot het wonen in het gebouw aan het bestuur te melden.

ARTIKEL 28

Bij verhuizing verplicht de eigenaar zich om uiterlijk 2 (twee) weken voor vertrek de administrateur schriftelijk op de hoogte te stellen van zijn nieuwe verblijfsplaats.

ARTIKEL 29

Wijzigingen en/of aanvullingen op dit reglement kunnen worden aangebracht door de Algemene Ledenvergadering. Op deze vergadering dient 2/3 van het aantal stemgerechtigden aanwezig te zijn en een voorstel dient met mini $\frac{3}{4}$ van het aantal uitgebrachte stemmen aangenomen te worden.

De regels als bedoeld in artikel 876C van het B.W. dienen in acht te worden genomen.

ARTIKEL 30

Het besluit van de Algemene Ledenvergadering van 28-10-1986 inzake de heffing van € 100,00 boete zal integraal onderdeel uitmaken van dit Huishoudelijk Reglement.

ARTIKEL 31

1. Het besluit van de Algemene Ledenvergadering van 28-10-1986 inzake de aanmanings- en incassoprocedures voor het innen van (achterstallige) boetes, servicekosten en voorschotten centrale verwarming zal een integraal onderdeel uitmaken van dit Huishoudelijk Reglement.
2. Op de Algemene Ledenvergadering van 28-10-1986 is besloten dat met onmiddellijke ingang de navolgende procedure voor de behandeling van de achterstanden betaling servicekosten gevolgd gaat worden.

Indien de betaling van de servicebijdrage één maand achterstallig is volgt een aangetekende aanmaning waarvoor de kosten van € 25,00 worden doorberekend. In de vordering wordt tevens de lopende maand meegenomen.

Indien een betaling twee maanden achterstallig is, zonder opgaaf van reden, wordt incasso door de vereniging automatisch in handen geven van een incassobureau, welke alle te maken kosten op een eigenaar zal verhalen.

Het bedrag van de servicekosten moet bij vooruitbetaling voor de 5^e van de lopende maand op de rekening van de vereniging zijn bijgeschreven.

ARTIKEL 32

Toevoeging aan het Huishoudelijk Reglement n.a.v. de Algemene Ledenvergadering d.d. 20-09-1990:

De eigenaren zijn verplicht bij verkoop van hun appartement zelf zorg te dragen voor het laten opnemen van de warmtemeters.

OVERGANGSBEPALINGEN

Huurovereenkomsten tot ingebruikgeving, aangegaan voor de inwerkingtreding van dit reglement worden geacht te voldoen aan het bepaalde in artikel 5.

Alsdus goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering d.d. 25-06-1987.

Aanvullingen c.q. wijzigingen goedgekeurd door de ALV d.d. 16-11-1988.

Aanvullingen c.q. wijzigingen goedgekeurd door de ALV d.d. 30-11-2017