



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars van de (onder)appartementsrechten flatwoningengebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand

Dit huishoudelijke reglement geldt voor de appartementen 58 t/m 68 (even) en is vastgesteld op de algemene ledenvergadering gehouden op **9 november 2012**

VOORWOORD:

Volgens de wet moet iedere eigenaar de woning als een goed huisvader overeenkomstig de bestemming gebruiken. Simpel gezegd: de bewoner moet zich netjes gedragen en het huis met zorg gebruiken. Dat geldt ten aanzien van de woning, maar ook ten aanzien van de omwonenden. Vooral dit laatste geeft, met name bij flatwoningen, nogal eens aanleiding tot ergernis en ruzie. U woont in een flatgebouw dan heeft u met veel medebewoners te maken.

Het is bijna vanzelfsprekend dat er in een dergelijke situatie regels in acht moeten worden genomen om ook anderen zoveel mogelijk woongenot te gunnen. Wij vragen van elke bewoner naleving van de huisregels; deze dragen bij tot meer woongenot voor ieder:

- Probeer normale leefgeluiden van elkaar te accepteren.
- Informeer uw burens over (incidentele) herrie. Hierdoor zal de ergernis veel minder groot zijn dan wanneer uw burens niet ingelicht zijn. Bijvoorbeeld:
 - Doe van tevoren een briefje in de bus als u eens (luidruchtig) moet klussen of een keer een feestje gaat geven/houden
 - laat weten tot wanneer de herrie ongeveer duurt.
 - Als u een muziekinstrument bespeelt maak dan afspraken op welke tijden u dit wel en niet doet.
- Ga als u overlast ervaart eerst eens rustig het gesprek aan met elkaar en probeer goede afspraken te maken.
- Met een goed gesprek is vaak heel veel mogelijk, te weinig mensen nemen de moeite maar ergeren zich onnodig lang.
- In dit huishoudelijke reglement staan richtlijnen en afspraken om de woonomgeving prettig te maken en te houden.
- Kom je er niet uit neem dan contact met het bestuur of politie om tot een goede oplossing te komen.

ALGEMEEN:**Art 1.**

Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (dus ook huurders) van een flatwoning en/of berging. Uitsluitend de eigenaar hiervan is lid van Vereniging van Eigenaars van de (onder)appartementenrechten flatwoningengebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand .

Art 2.

Het gebruik van elk appartement en gemeenschappelijke ruimten door bewoners moet zo gebeuren, dat elke bewoner rekening houdt met bewoners van andere appartementen en het recht op ongestoorde bewoning van een ieder wordt gerespecteerd.

Art 3.

Als eigenaren en/of huurders zich niet houden aan de regels zoals die staan in de hoofd- en onder-splitsingsreglement en dit huishoudelijk reglement dan kan een eigenaar en/of huurders de toegang tot zijn/haar privégedeelte en de gemeenschappelijke ruimten worden ontzegd. Zoals dit ook is omschreven in artikel 27 van de hoofd- en onder-splitsingsakte.

VERGADERING VAN EIGENAREN:**Art 4.**

Zoals vastgesteld is in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, boek 5 Titel 9 is de vergadering van eigenaren het hoogste orgaan voor alle zaken. Het bestuur mag alleen datgene uitvoeren wat goedgekeurd is in deze vergadering en wat vastgelegd is in de splitsingsreglementen.

Art 5.

De vergadering van Eigenaren wordt minimaal twee maal per jaar gehouden.

- Eenmaal in de eerste helft van het jaar voor onder andere het bespreken van de cijfers van het voorgaande jaar en het verlenen van decharge aan het bestuur over deze cijfers.
- Eenmaal in de tweede helft van het jaar voor onder andere het vaststellen van de begroting van het opvolgende jaar.
- Het bestuur organiseert deze vergaderingen en stuurt de uitnodigingen hiervoor minimaal twee weken voor de datum, samen met alle vergaderstukken.
- Zoals ook omschreven in artikel 33 van het modelreglement kunnen eigenaren zelf ook een vergadering uitschrijven.

Art 6.

Alleen alle eigenaren van de flatwoningen en bergingen mogen stemmen uitbrengen tijdens deze vergadering. Een eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een andere eigenaar, huurder of ander persoon. Daarbij moet het volgende in acht worden genomen:

- Dit moet minimaal één week voor de vergadering schriftelijk worden aangekondigd bij het bestuur.
- Daarbij moet een, door de eigenaar getekende, machtigingsverklaring worden meegestuurd.
- Degene die de eigenaar vertegenwoordigt moet zich voor aanvang van de vergadering melden bij het bestuur.
- Hij/zij moet een geldig legitimatiebewijs (Paspoort of Rijbewijs) en een kopie daarvan meenemen en overhandigen aan het bestuur.
- Het bestuur mag, als er onduidelijkheden zijn over de machtiging of de legitimatie, hem/haar weigeren om aan de vergadering mee te doen.

Art 7.

Voor zaken die in stemming worden gebracht geldt het volgende:

- Er moet meer dan de helft van de eigenaren (of hun gemachtigden) aanwezig zijn, anders kan geen geldig besluit worden genomen.
- Een voorstel wordt aangenomen als meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen, inclusief de blanco stemmen, voor het voorstel is.
- Per Vergadering van Eigenaren mag er over maximaal tien zaken worden gestemd.
- De eigenaren van de flatwoningen mogen per voorstel tien stemmen uitbrengen en eigenaren van berging één stem. Als er geen eigenaren van alleen bergingen (aanwezig) zijn dan wordt elke ingebracht voorstel met één stem bekrachtigd per eigenaar.

BESTUUR**Art 8.**

Leden van het bestuur kunnen uitsluitend eigenaren van appartementen zijn, voor huurders is dit niet mogelijk.

Art 9.

De samenstelling van het bestuur één voorzitter en twee bestuursleden.

Art 10.

Het bestuur vergadert minimaal vier keer per jaar. De eigenaren worden door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gebracht van alle relevante zaken die er besproken zijn.

COMMISSIES**Art 11.**

- a. De Vergadering van Eigenaren kan verschillende commissies benoemen voor zover zij dat wil.
- b. Al deze commissies rapporteren aan het bestuur.

KASCOMMISSIE**Art 12.**

De Vergadering van Eigenaren benoemt twee eigenaren, die geen bestuurslid zijn, als Kascommissie. Daarnaast kan de Vergadering een derde, als deskundige, aanwijzen om deel te nemen aan deze commissie. Deze laatste is alleen om advies te geven en heeft geen stemrecht.

Art 13.

Deze kascommissie controleert alle financiële zaken van een afgelopen jaar en als alles goed wordt bevonden de vergadering adviseren om het bestuur decharge te verlenen.

BEHEER**Art 14.**

Het technische, financiële en administratieve beheer kan worden uitbesteed aan een externe zogeheten Administrateur. Besluit hierover ligt bij de Vergadering van eigenaren

FLATWONINEN EN BERGINGEN

Art 15.

De Flatwoningen mogen alleen worden gebruikt voor bewoning. Hier kan alleen van worden afgeweken met toestemming van de Vergadering van Eigenaren.

Art 16.

Bergingen mogen alleen gebruikt voor opbergen van ongevaarlijke en milieuvriendelijke goederen. Als er zaken zijn die daar niet aan voldoen dan moeten deze binnen één dag worden verwijderd. Als dit niet wordt opgevolgd, mag het bestuur, op kosten van de eigenaar deze goederen laten verwijderen. Iedere eigenaar/huurder mag alleen in zijn/haar eigen berging spullen opslaan, niet in de gemeenschappelijke ruimten.

HUISDIEREN

Art 17.

- a) Bewoners mogen alleen huisdieren houden, als dit op een hygiënische, veilige en verantwoorde wijze gebeurt, zonder overlast aan derden te veroorzaken.
- b) Alle schades veroorzaakt door deze huisdieren zal verhaald worden op de eigenaren.
- c) Mocht(en) de huisdier(en) om wat voor reden dan ook bevuiling veroorzaken in de gemeenschappelijke ruimten en op het bijbehorende terrein, dan moet de eigenaar dit zelf op te ruimen. Als dit niet gebeurt zal dit op kosten van de eigenaar gaan gebeuren.

HYGIENE

Art 18.

- a) Het is niet toegestaan om afval op het trottoir, in gemeenschappelijke ruimten of in de entree neer te zetten. Dit moet in de daarvoor bestemde containers
- b) Het is niet toegestaan huisvuilzakken buiten op het balkon te plaatsen.

Art 19.

- a) Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten en in de lift te roken
- b) Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te verontreinigen door middel van het achterlaten van sigaretten- of sigarenpeuken, afval of papier.
- c) Het uit het raam of van een balkon werpen van vuilnis, etensresten of andere voorwerpen is niet toegestaan. Dit leidt tot persoonlijke aansprakelijkheid als er eventuele schade uit voort komt bij derden.

HINDER EN GELUID

Art 20.

- a) Zoals ook in de splitsingsakte over geluid en hinder, moeten bewoners altijd proberen geluidsoverlast te voorkomen en bij voorkeur overleg te plegen met burens in geval van bijzondere omstandigheden, van welke aard dan ook.
- b) Als u werkzaamheden in of buiten uw woning uitvoert zoals schuren, timmeren en boren, doe dit dan tussen 9.00 's ochtends en 20.00 uur 's avonds, op zaterdag van 10.00 uur tot 17.00 uur en zondags in het geheel niet. Dit uitgezonderd bij noodreparatie.
- c) In overleg met het bestuur kan hiervan worden afgeweken ingeval van het in- of uittrekken van de woning

Art 21.

Het is verboden storende contact of te harde loopgeluiden te veroorzaken.

- a) Bewoners met een 'harde' vloerafwerking dienen zich hiervan bewust te zijn en te allen tijde schoeisel op de vloerafwerking af te stemmen zodat geluidsoverlast voorkomen wordt.
- b) Nieuwe bewoners dienen minimaal een isolerende ondervloer te plaatsen van 20dB werend, waarvan de 'harde' vloerafwerking zwevend gelegd dient te worden.

Art 22.

Alle elektrische apparaten die in een woning worden gebruikt moeten ontsloord zijn zodat deze niet storen op apparatuur van andere bewoners, zoals radio televisie en babyfoon

GEBOUW EXTERN**Art 23.**

De bewoners zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Art 24.

Het aanbrengen van op-, aan- en onderbouw, zoals schotelantennes, reclameborden, zonneschermen en dergelijke, is verboden zonder toestemming van de vergadering, zoals omschreven in artikel 13 van het modelreglement en de splitsingsaktes.

GEBOUW INTERN**Art 25.**

Ramen die van buitenaf zichtbaar zijn mogen niet worden dichtgeplakt of op dergelijke wijze d.m.v. papier langdurig worden afgedekt. Bewoners dienen zorg te hebben voor een net uiterlijk van het gebouw.

Art 26.

- a. Fietsen en brommers/scooters dienen in de kelder of in de stalling te worden geplaatst.
- b. Het is niet toegestaan fietsen, brommers/scooters mee te nemen in de lift.
- c. Het stallen van fietsen en brommers/scooters in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
- c. Uitzondering is in de entree waar fietsen in de aanwezige fietsenrekken geplaatst moeten worden.

BRANDVEILIGHEID**Art 27.**

In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen objecten worden aangebracht of voorwerpen worden neergezet die de toegang tot deuren van vluchtrappen of vluchtroute blokkeren. Ook is het niet toegestaan brandveiligheidsvoorzieningen, zoals branddeuren, onklaar te maken.

Art 28.

Het is niet toegestaan in de appartementen, bergingen, gemeenschappelijke ruimten en de lift ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke chemicaliën/stoffen voor handen te hebben of op te slaan.

ONGEWENST**Art 29.**

- a) Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen bewoners geen onbekende(n) te laten meelopen naar binnen. Verwijs onbekende(n) naar de bel om al dan niet toelating tot het gebouw aan de betrokkenen bewoners over te laten.
- b) Na gebruik van toegangsdeuren dienen deze steeds gesloten te worden.

AFWEZIGHEID**Art 30.**

Als een appartement langer dan een maand niet wordt bewoond dan moet de eigenaar dit melden aan het bestuur met opgave bij wie een sleutel aanwezig is voor het geval er een calamiteit (bijvoorbeeld lekkage van gas, water e.d.) in of bij het appartement zich zou voordoen.

Art 31.

Het is niet toegestaan appartementen langer dan drie maanden buiten gebruik te laten of leeg te laten staan. Wanneer er in verband met specifieke redenen toch sprake zal zijn van langdurige leegstand, dan dienen de eigenaren dit schriftelijk te melden bij het bestuur.

VERKOOP**Art 32.**

Als een eigenaar zijn/haar appartement en/of berging heeft verkocht moet hij/zij het bestuur voor de datum van overdracht hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

- a) Hierbij zal het bestuur er zorg voor dragen dat de nieuwe eigenaar op de hoogte gesteld wordt van alle reglementen en andere belangrijke afspraken.
- b) Daarbij moet de nieuwe eigenaar, voordat hij/zij hiervan gebruik gaat maken, een verklaring ondertekenen dat hij/zij alle regels naleeft die in dit huishoudelijke reglement en de bovenliggende splitsings- en modelreglementen staan.

VERHUUR**Art 33.**

Als de eigenaar of onderverhuurder zijn/haar appartement en/of berging gaat verhuren of een nieuwe huurder hiervoor heeft:

- a) Moet hij/zij dit voordat de huurder de woning of berging betreft het bestuur hiervan op de hoogte stellen. Het bestuur heeft de plicht ongewenste bewoning te voorkomen.
- b) Daarbij moet de (nieuwe) huurder, voordat hij/zij hiervan gebruik gaat maken, een verklaring in tweevoud ondertekenen dat hij/zij alle regels naleeft die in de reglementen staan.

BETALINGEN**Art 34.**

Het voorschot voor servicekosten en energiekosten, dat is vastgesteld op de Vergadering van Eigenaren, moet vooraf worden betaald op de eerste dag van de maand. De betalingen worden gedaan per automatische incasso. Uitzondering kan alleen worden gemaakt indien de eigenaar een bedrijf of instelling is. Hiervoor is een schriftelijke toestemming nodig van het bestuur.

Art 35.

Er kan worden overeengekomen dat een huurder rechtstreeks deze kosten betaald. Het volgende geldt daarvoor:

- Dit moet wel schriftelijk worden gedaan, waarbij dit door zowel de huurder als de eigenaar wordt ondertekend.
- Mocht de huurder in gebreke blijven dan zal de eigenaar altijd aansprakelijk zijn voor schulden die hierbij zijn ontstaan.

INCASSOPROCEDURE**Art 36.**

Wanneer een eigenaar in gebreke blijft zullen de volgende stappen worden genomen:

- Wanneer de bijdrage niet op de eerste dag van de maand betaald is, wordt door de bestuurder na 14 dagen een betalingsherinnering gestuurd. Deze dient dan onmiddellijk te worden betaald.
- Is na 7 dagen nog geen betaling ontvangen, dan wordt door de bestuurder per dezelfde datum een betalingsaanmaning gestuurd, waarbij tevens de aanmaningskosten worden doorgerekend. Deze dient dan onmiddellijk te worden betaald.
- Als er dan na 5 dagen geen betaling is ontvangen wordt een tweede een laatste aanmaning gestuurd, dit inclusief een boeterente van de huidige rentestand plus 2 procent, met een minimum van € 50,- en de gemaakte aanmaningskosten.
- Wanneer ook na de tweede aanmaning binnen 14 dagen geen betaling is gevolgd, zal de bestuurder een incassobureau in schakelen.
- Alle kosten, dus ook alle juridische en incassokosten, die door de bestuurder worden gemaakt zullen doorberekend worden aan de desbetreffende eigenaar.

SLOTBEPALING**Art 37.**

In alle gevallen waarin het Modelreglement van Splitsing, de Akte van (onder)Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Art 39.

Het bestuur zorgt ervoor dat iedere eigenaar een exemplaar van dit huishoudelijk reglement krijgt en tekent voor ontvangst. Bij eventuele verhuur zorgt de eigenaar/verhuurder dat de huurder deze in tweevoud krijgt en tekent voor ontvangst. Waarna een van de getekende exemplaren bij bestuur moet worden ingeleverd, zodat bestuur op de hoogte is van bekendheid reglement bij huurders.

Vastgesteld op 11 november 2012:

Voorzitter Bestuur

Bestuurslid

Dhr. C.E. Ros

mw. M. Wegman