

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De Vereniging van Eigenaars "De Drie Hoven III" te Breda, stelt bij deze de navolgende bepalingen vast om te gelden als huishoudelijk reglement, zoals bedoeld in artikel 44 van het model reglement bij splitsing in Appartementsrechten zoals dit is vervat in de akte van splitsing verleden voor notaris mr. Frederik Donald Sulzer op 19 augustus 1998.

Artikel 1.

01.01.

Voor dit huishoudelijk reglement gelden de begripsbepalingen zoals vastgelegd in de splitsingsakte, het Modelreglement en de wijzigingen of aanvullingen hierop volgens de akte van splitsing.

01.02.

Onder "het reglement" wordt hierna verstaan het hiervoor onder 01.01. van dit artikel genoemd Modelreglement en de wijzigingen of aanvullingen hierop volgens de akte van splitsing.

01.03.

Elke bepaling van dit huishoudelijk reglement dat in strijd is met de wet, de akte van splitsing en het reglement wordt als niet geschreven beschouwd.

01.04.

Gebruiker is hij die niet onder de titel eigenaar het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Ook huurders worden hiermee gelijk gesteld.

01.05.

Onder "het bestuur" wordt verstaan de bestuurder en de mede-bestuursleden.

Artikel 2.

De eigenaar respectievelijk gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk, ladders en dergelijke ten behoeve van reinigen en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 3.

03.01.

De eigenaren, gebruikers en bewoners dienen er individueel en gezamenlijk zoveel mogelijk toe bij te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden, met name bij verbouwing en verhuizing.

03.02.

In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in de trappenhuizen en/of hal worden gedeponneerd.

03.03.

Het is niet toegestaan om koelkasten, diepvriezers e.d. in die bergingen te plaatsen waar alleen stopcontacten aanwezig zijn die aangesloten zijn op centrale elektriciteitsmeter (KWh meter).

Artikel 4.

Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het bestuur of besluiten van de algemene vergadering:

04.01.

in de gemeenschappelijke ruimten (motor-)rijwielen of andere voertuigen, kinderwagens, winkelwagentjes of voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen;

04.02.

reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen en ornamenten van de verlichting in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten;

04.03.

in de gemeenschappelijke ruimten, appartementen en bergingen brandbare stoffen op te slaan, anders dan bestemd voor huishoudelijk gebruik;

04.04.

in de gemeenschappelijke tuin werkzaamheden te verrichten, tenzij dit door het bestuur van de Vereniging tot Beheer (Binnen)Terreinen "De Drie Hoven" uitdrukkelijk is toegestaan;

04.05.

in de gemeenschappelijke ruimten schilderijen, affiches, reclameborden enz. aan te brengen, dan wel meubilair, planten enz. te plaatsen;

04.06.

in de gemeenschappelijke ruimten via de intercom colporteurs of onbevoegden zonder begeleiding toe te laten.

Artikel 5.

Andere zaken en gedragsregels:

05.01.

De eigenaars of gebruikers dienen zich te onthouden van het verontreinigen van de gemeenschappelijke ruimten en de (binnen)terreinen, met name wordt hierbij aandacht gevraagd voor huisdieren.

05.02.

Het aanbrengen van naamborden op het zogenaamde bellentableau geschiedt in uniforme uitvoering. Het aanbrengen hiervan wordt geregeld via de bestuurder.

05.03.

Het houden van huisdieren is toegestaan, mits dit geen overlast aan medebewoners veroorzaakt.

In alle tot het gebouw behorende ruimten en (binnen)terreinen mogen geen huisdieren loslopen of worden uitgelaten.

Elke schade aan gemeenschappelijke ruimten, en aan (binnen)terreinen en de extra kosten van het schoonmaken daarvan veroorzaakt door een huisdier moeten door de eigenaar van dat huisdier worden vergoed.

05.04.

Het opruimen c.q. weggooien van huisvuil, tuinafval en oud papier moet worden gedaan volgens de geldende regels van de gemeente Breda.

05.05.

Overeenkomstig artikel 17 lid 5 en de toelichting tijdens de algemene ledenvergadering van 6 mei 1999 kan het bestuur, en dit bij monde van de bestuurder, toestemming verlenen voor het aanbrengen van zogenaamde "harde vloeren", mits gelegd als zwevende vloeren en vrij van opgaande wanden. Bij het in te dienen schriftelijke verzoek, dienen de bescheiden te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de te leggen vloeren daaraan voldoen, en dat er sprake is van een geluidsreductie van tenminste 10 dB. De vloeren dienen bij voorkeur door een erkend bedrijf te worden gelegd.

Bovendien dient de vereniging te worden gevrijwaard voor alle schaden en interessen, hoe dan ook genaamd.

05.06.

Zonwering en of rolluiken dienen te voldoen aan de kleurenstelling die is vastgesteld door de architect, zoals deze aan de notulen van de algemene ledenvergadering van 6 mei 1999 zijn gehecht. De kleurstellingen voor de zonneschermen zijn geel/gebroken wit gestreept, waarbij de kleurstellingen zijn 7567. Voor de rolluiken geldt de kleur grijs RAL 7031. Ten aanzien van het kiezen van de soorten

schermen en bevestigingswijze, zijn alle eigenaren verder vrij.

05.07.

Het is aan te bevelen, dat de eigenaren, gebruikers en of bewoners zich op gezette tijden ervan vergewissen, dat aan de mede-eigenaren, bewoners of gebruikers geen overlast wordt bezorgd.

Vooraf geluidsoverlast dient zoveel mogelijk te worden voorkomen, in het bijzonder tussen 22.00 uur en 08.00 uur.

Mocht toch overlast worden geconstateerd, dan zal het bestuur samen met de betrokkenen naar een oplossing zoeken.

05.08.

De trap, die leidt naar de bergingen mag alleen gebruikt worden door de bewoners. De ingang naar de bergingen mag in geen enkel geval een tweede hoofdingang zijn.

05.09.

De privé-parkeerplaatsen en de eventuele eigen weg daar naar toe worden beschouwd als openbare weg in de zin van de wet op de verkeersreglementen.

05.10.

Volgens het bouwbesluit geldt dat wanneer een deur zelfsluitend is gemaakt, deze deur ook altijd dicht dient te zijn; dit betekent dat de tussendeur in de bergingsgang gesloten dient te zijn.

Artikel 6.

06.01.

De eigenaar of gebruiker van een appartement is het niet toegestaan van buitenaf zichtbaar, blijvende reclameaanduidingen aan te brengen aan of op het appartementengebouw.

06.02.

Het is niet toegestaan om aan de buitenzijde van de balustrades van balkons of terrassen voorwerpen anders dan bloembakken aan te brengen. Het is toegestaan wasgoed op te hangen, tot een maximale hoogte van 1,50 meter.

06.03.

Storende werkzaamheden in het appartementengebouw zoals boren, zagen, timmeren en dergelijke, dienen niet voor 08.00 uur en niet na 20.00 uur te worden uitgevoerd.

06.04.

Het is de eigenaar of gebruiker niet toegestaan buitenshuis een antenne, schotel en/of ander object dat niet behoort tot de centrale antenne-installatie voor radio- en televisieontvangst, waarop alle appartementen zijn aangesloten, te bevestigen aan het appartementencomplex.

06.05

Het is de eigenaar van een bovenwoning toegestaan een dakraam te plaatsen aan de zijde van het Binnenterrein, mits de regels omtrent de bouwkundige constructie worden gevolgd. De grootte van het raam moet ongeveer binnen de gangbare maatvoering van reeds in andere woningen geplaatste ramen blijven.

De eigenaar is persoonlijk verantwoordelijk voor de plaatsing van het raam en eventuele gevolgschade.

Artikel 7.

07.01.

Het is op balkons en of terrassen niet toegestaan de maximaal toelaatbare belasting van 200/kg per m² te overschrijden voor wat betreft de balkons, en 250/kg per m² voor wat betreft de terrassen.

07.02.

Het is op balkons en of terrassen niet toegestaan bouwwerken, zoals tuinhuisjes, verblijven voor (huis)dieren en dergelijke op te richten.

07.03.

Het is op balkons en of terrassen niet toegestaan bomen, heesters en planten te plaatsen met een opgaande hoogte van meer dan 1.50 meter aan de straatkant en met een opgaande hoogte van meer dan 2,00 meter als terrasafschieding.

07.04.

Het is op balkons en of terrassen niet toegestaan erfafscheidingen op te richten anders dan bij de oplevering van het complex zijn aangebracht.

07.05.

Het is op de balkons en de terrassen toegestaan om te barbecuen. Indien er hierdoor schade ontstaat, die voor rekening is van de vereniging of van de overige individuele leden, zal deze schade worden doorbelast aan de eigenaar die verantwoordelijk is voor het barbecue.

Gedurende het barbecue dient er een emmer water in de directe omgeving van de barbecue te staan en dient de overlast voor de overige leden zo beperkt mogelijk te zijn.

07.06.

Het is op de balkons en de terrassen niet toegestaan om een vuurkorf te gebruiken.

Artikel 8.

Alle eigenaars en gebruikers zijn gehouden bij te dragen tot een prettig leefklimaat, waaronder wordt verstaan, het elkaar niet hinderen, of overlast van welke aard dan ook aandoen.

Artikel 9.

Het maandelijkse voorschotbedrag van de verenigingsbijdrage is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient iedere eerste dag van de maand op de rekening van de vereniging te zijn bijgeschreven. Tijdens de algemene ledenvergadering van 6 mei 1999 is het voorschotbedrag per privé gedeelte vastgesteld. De betalingsdatum is vastgesteld op 1 augustus 1999.

Alle overige aan de vereniging verschuldigde bedragen, zoals de aftrek van eventuele exploitatie-tekorten, de afrekening van het privé waterverbruik en dergelijke, dienen binnen één maand na factuurdatum op de rekening van de vereniging te zijn bijgeschreven.

Indien ten aanzien van aan de vereniging verschuldigde bedragen niet, dan wel niet tijdig worden voldaan, dient de bestuurder, na aanmaning en sommatie, voor incassomaatregelen te zorgen.

De aan die maatregelen verbonden kosten, zowel in als buiten rechte, komen voor rekening van de achterstallige eigenaar. De buitengerechtelijke kosten bedragen 15% van het in te vorderen bedrag met een minimum van € 68,-, te vermeerderen met de daarop verschuldigde B.T.W..

Door de vereniging aan de eigenaren verschuldigde bedragen, zoals de afrekening van eventuele exploitatie-overschotten, de afrekening van het privé-waterverbruik en dergelijke, worden door de vereniging binnen een maand na factuurdatum aan de eigenaren gerestitueerd voor zover er geen achterstand in de aan de vereniging verschuldigde bedragen bestaat.

Ten aanzien van zowel exploitatie-tekorten als exploitatie-overschotten zal in de jaarlijkse algemene ledenvergadering door het bestuur een voorstel ter afwikkeling aan de vereniging worden voorgelegd.

Artikel 10.

10.01.

Jaarlijkse, minstens veertien dagen voor de jaarlijkse algemene ledenvergadering als bedoeld in artikel 33 lid 2 van het model reglement bij splitsing, stelt het bestuur alle eigenaars in het bezit van:

- * de exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede een opgave van het saldo van de reservering;

- * de begroting voor het lopende jaar;
- * overige door haar of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.

10.02.

De eigenaar dient, indien hij het appartement niet zelf bewoont, de bewoner in het bezit te stellen van de voor de bewoner relevante stukken.

10.03.

Jaarlijks zal door de algemene ledenvergadering kascommissie van twee leden van de vereniging van eigenaars worden benoemd, welke personen de exploitatierekening en verantwoording van het bestuur zullen onderzoeken en van haar bevindingen verslag uitbrengen aan de algemene ledenvergadering.

Artikel 11.

11.01.

Het bestuur bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en de afgevaardigde naar de Vereniging tot Beheer (binnen)terreinen "De Drie Hoven". De bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal drie jaar. Ieder boekjaar treedt er in ieder geval één bestuurslid af die onmiddellijk weer herkiesbaar is.

11.02.

Het bestuur en de vereniging worden bijgestaan door een bestuurder. Ten behoeve van de vereniging verzorgt de bestuurder het beheer en de administratie van de financiële middelen. De bestuurder regelt de technische werkzaamheden zoals besproken in de algemene ledenvergadering van 6 mei 1999. De looptijd van het contract met "van Horssen bv" alwaar de bestuurder kantoor houdt staat vermeld in artikel 30 van splitsingsakte.

11.03.

De algemene ledenvergadering kan diverse commissies benoemen, zoals een technische commissie, wier taak het is de vergadering en haar voorzitter van advies te dienen. Zo'n commissie wordt tijdens de algemene ledenvergadering benoemd bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

11.04.

Een commissie is verantwoording verschuldigd aan de vergadering en kan zich door deskundigen doen laten bijstaan dan wel deskundigen om advies vragen. De eventuele kosten van een commissie van advies en de deskundigen zijn voor rekening van de vereniging van eigenaars voor zover deze kosten vallen binnen een door de vergadering vastgestelde begroting.

11.05.

De leden van een commissie hebben gedurende een jaar zitting en zijn terstond herkiesbaar. Een commissielid dat in de plaats van een tussentijds aftreden lid verkozen is, treedt af op de tijd waarop degene in wier plaats hij gekozen is, zou zijn afgetreden.

11.06.

Kandidaten voor een commissie worden of door de eigenaren of door de bestuurder voorgedragen. Kandidaten worden schriftelijk voorgedragen bij de voorzitter, indien mogelijk tot drie dagen vòòr de vergadering.

11.07.

De kandidaten met de meeste stemmen zijn gekozen.

11.08.

De algemene ledenvergadering benoemt een afgevaardigde en een waarnemend afgevaardigde naar de Vereniging tot Beheer (binnen)terreinen "De Drie Hoven". De afgevaardigde maakt deel uit van het bestuur. Zie ook artikel 11.01.

Artikel 12.

van het bestuur de betalingstermijn is overschreden wordt artikel 9 van dit huishoudelijk reglement toegepast.

12.01.

Het bedrag van de boeterente in artikel 6 van het modelreglement wordt jaarlijks in de algemene ledenvergadering vastgesteld, voor het eerst bij dit huishoudelijk reglement op 10%.

Artikel 13.

13.01.

Aanvulling en of wijziging van dit huishoudelijk reglement kan geschieden door de algemene ledenvergadering met een meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste de helft van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

13.02.

Aanvullingen en of wijzigingen van dit huishoudelijk reglement die door de algemene ledenvergadering zijn goedgekeurd conform artikel 13.01, zullen ook kenbaar gemaakt worden aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars "De Drie Hoven I" en "De Drie Hoven II" te Breda.

Slotbepaling.

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de algemene ledenvergadering. Alle op zulke situaties betrekking hebbende verzoeken, dienen tijdig voor de jaarlijkse algemene ledenvergadering schriftelijk bij de bestuurder te worden ingediend, zodat deze ter besluitvorming op de agenda voor die vergadering kunnen worden geplaatst.

Aldus vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 22 oktober 2013.

Namens het bestuur,

De voorzitter,
De heer Sijstermans

