

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Huishoudelijk Reglement t.b.v. de Vereniging van Eigenaren “Résidence Ruimzicht Appartementen”, appartementencomplex, Schelpweg 24, 4357 BR Domburg.

Dit reglement is vastgesteld op de algemene vergadering van de vereniging gehouden te Domburg op 12 maart 2011

DEFINITIES

Artikel 1

In dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder:

- a. “de vereniging”
De Vereniging van Eigenaren “Résidence Ruimzicht Appartementen” gevestigd te Domburg.
- b. “het gebouw”
Het appartementencomplex aan de Schelpweg 24 te Domburg.
- c. “de woning”
Het privé-gedeelte als bedoeld in het Model Reglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2006
- d. “de gebruiker”= de bewoner
- e. “de bewoner”
Een ingevolge het Model Reglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2006, als eigenaar toegelaten persoon en zijn gezinsleden, dan wel – indien hij zijn woning niet zelf bewoont – een ieder, die als direct of indirect gevolg van een met de door de Vereniging aangestelde verhuur- bemiddelaar gedurende kortere of langere tijd in het gebouw verblijf houdt.
- f. “het bestuur”
het bestuur van de vereniging.

VAN HET GEBOUW

Artikel 2

Het gebruik van het gebouw door de bewoners dient zodanig te geschieden, dat de persoonlijke belangen van de leden van de vereniging op verantwoorde wijze zullen worden gediend.

Dit houdt tevens in, dat alle bewoners van het gebouw verplicht zijn rekening te houden met de privacy en de persoonlijke belangen van alle medebewoners.

Artikel 3

Wijzigingen, verbeteringen en/of verfraaiingen door een bewoner aan de onder gemeenschappelijk onderhoud vallende gedeelten van het gebouw en het perceel behoeven vooraf goedkeuring van het bestuur. Bij toestemming tot het aanbrengen van deze voorzieningen zullen deze als onvervreemdbaar onderdeel van het gebouw beschouwd worden.

Artikel 4

Het is niet toegestaan elektrische energie, gas of water te betrekken vanuit de gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van koelkasten, vriezers, elektrische fietsen etc. zonder dat hiervoor toestemming van het bestuur is verkregen.

Artikel 5.

Het is niet toegestaan om schotel- of andere antennes aan te brengen aan het gebouw.

VAN DE WONINGEN

Artikel 5

Gelet op de Model Reglement bij Splitsing van Appartementsrechten 2006, zijn de bewoners gehouden de woningen overeenkomstig hun bestemming te gebruiken en zich daarbij te gedragen naar hetgeen daaromtrent is voorgeschreven in het Model Reglement bij splitsing van Appartementsrechten 2006, dan wel in het Huishoudelijk Reglement of de Akte van Splitsing, en naar de door het bestuur ter uitvoering daarvan te geven richtlijnen.

Artikel 6

Sub a. Onverminderd het in het Model Reglement bij Splitsing van appartementsrechten bepaalde, zijn de bewoners verplicht bij hun verblijf in, het gebruik van hun woning gepaste rust in acht te nemen en het onnodig veroorzaken van lawaai van welk aard dan ook zoveel mogelijk te beperken.

Met name geldt dat tussen 22.00 en 08.00uur geen storende geluiden mogen worden veroorzaakt. Hierbij dient ondermeer te worden gedacht aan luidruchtig gezang en luidruchtige muziekinstrumenten en radio-, versterker-, en televisie installaties : timmeren en (klop)boren: het geven van luidruchtige feesten en partijen.

Sub b. Bij interieuraanpassingen is het niet toegestaan- vanwege de eventueel daarin lopende leidingen- om in de vloeren van de woningen te hakken of te frezen. In bijzondere gevallen dient overleg met het bestuur te worden gevoerd.

Artikel 7

Voor de vloerbedekking van de appartementen is in de Akte van Splitsing een wijziging opgenomen op Artikel 26 lid 1 van het Modelreglement.

Artikel 8

In de woningen waarvan de eigenaren toestaan dat huisdieren gehuisvest mogen worden mogen slechts huisdieren, die in de woningen kunnen worden gehouden worden gehuisvest. Zij dienen er voor te zorgen, dat de dieren op generlei wijze aan de andere bewoners overlast of hinder bezorgen. Huisdieren dienen te allen tijde aangeliind te zijn. In het hoogseizoen zijn huisdieren van huurders niet toegestaan.

Huisdieren van eigenaren zijn, onder dezelfde voorwaarden, het hele jaar toegestaan.

Artikel 9

Het is niet toegestaan meer dan voor het huishoudelijk gebruik brandbare en/of chemische stoffen in de woningen en/of bergingen opgeslagen te hebben.

Artikel 10

Het is verboden broodkorsten, etensresten en/of andere zaken van de balkons dan wel uit de ramen te werpen in de tuin en binnenplaats.

Artikel 11

Het is niet toegestaan wasgoed buiten te hangen.

Artikel 12

Alleen het gebruik van de voorgeschreven materialen voor zonwering en voor buitenverlichting is toegestaan. Het is niet toegestaan om geluidsinstallaties op de balkons of terrassen aan te brengen.

Ook de 'terrasbekleding', de inrichting en de beplanting van de tuin mogen niet individueel gewijzigd worden.

Het gebruik van open haarden, bbq's of andere installaties waarbij open vuur is betrokken, zijn niet toegestaan. Een uitzondering kan door het bestuur worden gemaakt voor de appartementen op de bovenste verdieping.

Artikel 13

De inventaris van de te verhuren appartementen wordt op kwaliteit beoordeeld in overleg met de verhuurbemiddelaar.

Artikel 14

Appartementen die verhuurd worden dienen voorzien te zijn van vier terrasstoelen, een tafel en een door de VVE voorgeschreven parasol.

VAN HET BESTUUR

Artikel 15

Het bestuur berust bij een of meer bestuurders, die uit de eigenaren door de vergadering worden benoemd. In het geval dat er meer bestuurders zijn benoemd zij één van hunnen tot voorzitter van het bestuur. De administrateur wordt door de vergadering benoemd. Het bestuur wordt benoemd voor een periode van 4 jaar. Bestuurslieden kunnen zich herkiesbaar stellen.

Artikel 16

De taken en plichten van het bestuur zijn vastgelegd in het Modelreglement bij Splitsing van Appartementsrechten 2006.

Artikel 17

Het bestuur is gemachtigd zicht door deskundigen te laten bijstaan en deze ook gedurende langere tijd bij de ledenvergadering betrekken.

Artikel 18

Het bestuur is belast met – naar de bij het Model Reglement bij Splitsing van Appartementsrechten 2006 opgedragen taken – het toezicht op naleving van dit Huishoudelijk Reglement.

Artikel 19

De bijdrage aan het onderhoud reservefonds per appartement wordt jaarlijks vastgesteld.

VAN DE EIGENAREN

Artikel 20

Sub. a. De verhuur van de appartementen dient uitsluitend via de door de VvE, eventueel in samenwerking met een verhuurbemiddelingscommissie, aangezochte bemiddelaar plaats te vinden, tenzij de ledenvergadering anders beslist. De individuele eigenaren gaan een overeenkomst aan met een verhuurbemiddelaar.

Sub. b. De verhuurbemiddelaar is verantwoordelijk voor zaken aangaande het beheer die betrekking hebben op de verhuur en eventuele andere beheertaken zoals opgedragen door de VvE en vastgelegd in een overeenkomst met de bemiddelaar.

Artikel 21

Sub a. De parkeervakken in de parkeergarage van het appartementencomplex dienen alleen voor het parkeren van auto's. Het is bewoners/huurders niet toegestaan te parkeren op andere dan de hen toegewezen parkeerplaats.

Sub. b. De in- en uitrijbaan van de parkeergarage moet in alle gevallen worden vrijgehouden.

Artikel 22

De bewoners zijn gehouden om hun woningen door niet meer personen te laten bewonen, dan volgens algemeen aanvaardbare normen acceptabel wordt geacht. Indien men voornemens is het aantal slaapplekken in het appartement te wijzigen dient de verhuurbemiddelaar daar onmiddellijk van op de hoogte gebracht te worden.

Artikel 23

Eigenaren die hun appartement verhuren dienen voor 1 september bij de verhuurbemiddelaar te kennen te geven welke periodes zij in het daarop volgende jaar eventueel zelf over het appartement willen beschikken.

Artikel 24

Een ieder is bevoegd een lid van de vereniging te wijzen op een handeling in strijd met het bij of krachtens dit Huishoudelijk Reglement bepaalde van hemzelf of van een der personen, voor wie hij ingevolge het hiervoor bepaalde jegens de vereniging aansprakelijk is, en hem voor herhaling te waarschuwen. Bij herhaling kan het bestuur hem middels aangetekend schrijven berispen.

Artikel 25

De voorschotbedragen, voor zover van toepassing, moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand zijn voldaan door storting op de bankrekening van de vereniging van eigenaren, bij voorkeur d.m.v. een automatische incasso.

Artikel 26

Waar mogelijk worden alle kosten die verband houden met de verhuur en het beheer van het appartementencomplex direct doorberekend aan de betreffende eigenaren. De vergadering stelt de verdeelsleutel vast voor die kosten die niet direct toe te rekenen zijn.

Artikel 27

Zij die hun appartement verhuren, worden tijdens de periodes dat zij gebruik maken van hun appartement gezien als huurders en dienen dan ook de verplichtingen die hier aan verbonden zijn na te komen.

Artikel 28

Aangezien zowel dit Huishoudelijk Reglement als het Model Reglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2006 en de Akte van Splitsing wettelijk op elke nieuwe eigenaar van toepassing zijn dient de verkoper / vervreemder van een woning dit Huishoudelijk Reglement of een kopie daarvan aan de koper / verkrijger uiterlijk bij het ondertekenen van de voorlopige koopakte te doen toekomen.

Tevens wordt de verkoper / vervreemder geacht het bestuur van de VvE van de verkoop / vervreemding van de betreffende woning in kennis te stellen.

Artikel 29

In gevallen, waarin het Huishoudelijke reglement niet voorziet, beslist het bestuur, met dien verstande dat ingeval van naar het oordeel van het bestuur of van de ledenvergadering belangrijke beslissingen de ledenvergadering alsnog dient te worden gehoord.

Artikel 30.

Ook indien een woningeigenaar tevens eigenaar is van meer dan één parkeerplaats per 'unit' mag hij deze parkeerplaats(en) niet afzonderlijk vervreemden en dient hij deze parkeerplaats eerst aan te bieden aan een andere eigenaar of aan de VvE. Bij overtreding van het in deze regeling bepaalde verbeurt de overtreder ten behoeve van de vereniging een zonder ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van tienduizend (€ 10.000,= euro), zulks onverminderd de bevoegdheid van de vereniging om nakoming en eventuele overige schadevergoeding te vorderen. De boete zal moeten worden voldaan op de door het bestuur aan te geven wijze.

Artikel 31.

De Akte van Splitsing en het huishoudelijk reglement, in het bijzonder artikel 30 van dit reglement, zijn ook van toepassing op het 'gebruiksrecht' van de bergingen.

Artikel 32.

De in het gebouw aanwezige brandblusmiddelen/materialen mogen uitsluitend gebruik worden in geval van brand of andere calamiteiten (dus niet voor het beregenen van de tuin, het wassen een auto o.i.d.).

BIJLAGE behorende bij huishoudelijk reglement VvE Ruimzicht Appartementen.

Samenvatting van wat opgenomen is met betrekking tot het bestuur van de vereniging in het Model Reglement bij Splitsing in Appartementsrechten..

1. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen.
2. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen.
3. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen het geven van kwijtingen een belang nader door de vergadering vast te stellen te bovengaan.
4. Voor zover in verband met de omstandigheden eisende maatregelen het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te bovengaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
5. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek ter inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaren op de hoogte van het adres en telefoonnummer van het bestuur.
6. Het bestuur legt een register aan van eigenaren en gebruikers.
7. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de Vereniging bij een Nederlandse bank.