

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars Dorpsstraat 129 en Pompersplein 7, 9, 11 en 13 te Harmelen

Goedgekeurd en vastgesteld in Algemene Ledenvergadering van 29-05-2024

### **1. Werking**

Dit Huishoudelijk Reglement heeft een werking in aanvulling op:

- 1.1. De Nederlandse Wet
- 1.2. De splitsingsakte d.d. 18-06-2015
- 1.3. De splitsingstekening d.d. 31-03-2015
- 1.4. Het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. 12-06-2006

### **2. Algemeen**

- 2.1. Alle eigenaren, bewoners en gebruikers dienen zich te houden aan de geldende wet- en regelgeving als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.2. Het Huishoudelijk Reglement kan door de vergadering slechts worden, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid van het Model Reglement. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid van Model Reglement is van overeenkomstige toepassing.
- 2.3. Het bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.
- 2.4. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.

### **3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

#### **3.1. Gebruik**

- 3.1.1. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij toegankelijk te worden gehouden door de gebruikers van de gemeenschappelijke ruimten.
- 3.1.2. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook.
- 3.1.3. Beschadigingen en/of vervuiling die eigenaren of bezoekers veroorzaken aan de gezamenlijke gedeelten, zullen op kosten van de veroorzaker (bij bezoek, de eigenaar) worden hersteld.
- 3.1.4. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
- 3.1.5. De eigenaar van Pompersplein 13 mag het platte dak uitsluitend tot de trap, boven de woning van Pompersplein 9, gebruiken als dakterras. De voorwaarden zijn dat dit op een veilige manier gebeurt en goed is afgeschermd. Het is verboden het dakterras te overbelasten met zware onderdelen die de dakconstructie negatief kunnen beïnvloeden.
- 3.1.6. Elke eigenaar, of indien de eigenaar niet de bewoner is, de bewoner, mag maximaal één auto parkeren op de gezamenlijke parkeerplaats. De auto's moeten zo worden geparkeerd dat er voor alle vijf appartementen plaats is voor één auto.

### 3.2. Beheer

3.2.1. Het beheer van de gemeenschappelijke ruimten berust bij de eigenaren van de gemeenschappelijke ruimten.

### 3.3. Onderhoud algemeen

3.3.1. De schoonmaak en reiniging van beglazing, buitendeuren, buitengevelkozijnen en boeidelen en dakgoten wordt door de eigenaar van het betreffende gebouwdeel uitgevoerd, conform de splitsingsakte met splitsingstekening.

3.3.2. Het buitenschilderwerk wordt door de eigenaar van het betreffende gebouwdeel uitgevoerd, conform de splitsingsakte met splitsingstekening.

3.3.3. Onderhoud aan de gevels (metselwerk) wordt door eigenaars van het desbetreffende gebouwdeel uitgevoerd, conform de splitsingsakte met splitsingstekening.

3.3.4. Het parkeerterrein en de bestrating worden schoon en onkruidvrij gehouden door de eigenaars.

### 3.4. Onderhoud daken

3.4.1. Het platte dak wordt onderhouden door de eigenaars van Pompersplein 7 en 9. Zij dragen de kosten en maandelijkse reserveringen voor het onderhoud, zoals berekend in het MJOP.

3.4.2. Het hellende dak wordt onderhouden door de eigenaars van Pompersplein 11, 13 en Dorpsstraat 129. Zij dragen de kosten en maandelijkse reserveringen voor het onderhoud, zoals berekend in het MJOP.

3.4.3. Het dakterras wordt schoongehouden door de eigenaar van Pompersplein 13.

### 3.5. Onderhoud installaties

3.5.1. Het is de eigenaars niet toegestaan reparaties aan gemeenschappelijke installaties uit te voeren zonder schriftelijke toestemming van het bestuur.

3.5.2. Indien nodig, wordt het bijvullen van de CV-ketel gedaan door de eigenaar van Pompersplein 7 en/of 13.

3.5.3. De eigenaars doen maandelijks een voorschotbetaling aan de VvE. Na ontvangst van de jaarafrekening aan het einde van het jaar zal het bestuur een naverrekening doen op basis van de kostenverdeelsleutel conform de splitsingsakte.

3.5.4. De eigenaar van Dorpsstraat 129 draagt de eigen kosten voor internet en TV.

3.5.5. De eigenaars van Pompersplein 7 en 9 gebruiken samen één aansluiting voor internet en TV (momenteel van KPN) en delen de maandelijkse kosten.

3.5.6. De eigenaars van Pompersplein 11 en 13 gebruiken samen één aansluiting voor internet en TV (momenteel van KPN) en delen de maandelijkse kosten.

## **4. De orde van vergadering**

4.1. De voorzitter opent, schorst, hervat en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.

4.2. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht.

4.3. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:

- Schriftelijk met stembiljetten
- Per handopsteking

- Op afroep

## **5. De instructie aan het bestuur**

- 5.1. Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd.
- 5.2. Het Bestuur zorgt voor de oproeping van de vergaderingen.
- 5.3. Indien meerdere bestuurders zijn benoemd zal de vertegenwoordiging van de vereniging tegenover derden door ieder der bestuurders slechts na instemming van de andere bestuurders kunnen plaatsvinden.
- 5.4. Inzake specifieke onderwerpen van maatschappelijk belang kan de vergadering van eigenaars of het bestuur zich laten assisteren door individuele leden, door uit het ledenbestand samengestelde commissies of werkgroepen, alsook door een VvE-beheerder die de voorbereiding, bestudering en advisering van onderwerpen op zich neemt.
- 5.5. De beheerder heeft de machtiging van de vergadering om (rechts)maatregelen te mogen treffen tot het innen van achterstallige bijdragen en/of tekorten op de exploitatierekening. Eén en ander na aanmaning c.q. ingebrekestelling. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen alle binnen- en buitengerechtigde kosten voor rekening van het nalatige lid.

## **6. Regels ter voorkoming van onredelijke hinder**

- 6.1. Aan de eigenaren wordt toegestaan huisdieren te houden, mits zulks, ter beoordeling van het bestuur, niet tot overlast voor de overige eigenaren leidt.
  - 6.2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.
  - 6.3. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren kort aangelijnd te zijn of te worden gedragen.
  - 6.4. Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaats vinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen en de betreffende plek te reinigen.
  - 6.5. Het huisvuil, verpakt in de voorgeschreven vuilniszakken, dient in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponeerd Het is verboden om huisvuil op de galerijen en/of balkons te plaatsen.
  - 6.6. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grofvuil depot of milieustraat.
  - 6.7. Groenafval en papier dient in de daarvoor bestemde container te worden gedeponeerd
- ### **Geluidshinder**
- 6.8. Werkzaamheden die geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 08:00 uur en 21:00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10:00 en 19:00 uur en op zondag en erkende feestdagen tussen 12:00 en 17:00 uur.
  - 6.9. Het is verboden geluidshinder te veroorzaken bijvoorbeeld door geluidsapparatuur, muziekinstrumenten of luidruchtig uitlaten van bezoek. Dit geldt in principe te allen tijde, maar tussen 22.00 uur en 08.00 uur in verhoogde mate.
  - 6.10. Apparatuur die hinderlijke geluiden kan veroorzaken dient voldoende geïsoleerd te worden opgesteld ten opzichte van wanden, vloeren e.d. (dit geldt voor bijv. radio- en tv-toestellen, maar ook voor klokken, wasmachines, vaatwassers e.d.).
  - 6.11. Bij langdurige geluidshinder door recepties, feesten en dergelijke dient de eigenaar de burens die daarvan hinder zouden kunnen ondervinden, tijdig van tevoren te waarschuwen.

6.12 De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat alle bij hem/haar in gebruik zijnde elektrische apparaten en dergelijke zodanig zijn ontstoord, dat storing bij o.a. radio- en televisieontvangst in andere woningen wordt voorkomen.

6.13. Het is verboden geluidshinder te veroorzaken door storende handelingen zoals bijvoorbeeld door geluidsapparatuur, muziekinstrumenten, werkzaamheden, luidruchtig uitlaten van bezoek, enzovoort. Dit geldt in principe ten alle tijde, maar tussen 20.00 uur en 08.00 uur in verhoogde mate.

## **7. Slotbepalingen**

7.1. Elke bepaling in dit Reglement, welke in strijd is met de Wet, Splitsingsakte of Modelreglement zonder dat hiervan rechtmatig is afgeweken, wordt voor niet geschreven gehouden.

7.2. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden de Splitsingsakte, het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en na te leven.

7.3. Indien eigenaren toestemming van de ALV wensen om uitzonderingen toe te staan op regelgeving volgens Splitsingsakte of Huishoudelijk Reglement, dienen zij hiertoe een verzoek in te dienen bij het bestuur.

## **8. Onvoorzien**

8.1. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de ALV.

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de datum waarop dit door de ALV is vastgesteld en goedgekeurd.