

Huishoudelijk reglement van de Verenigingen van Eigenaars van gebouw Zuiderzee op Zuid, vastgesteld tijdens de ALV op 2 oktober 2012

## Artikel 1 - Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

A "akte"	de akte van splitsing in appartementsrechten,
B "reglement"	het reglement, zoals aangeduid in voormelden akten.
C "bestuur"	het bestuur, bedoeld in artikel 1 onder j. van het reglement
D "beheerder"	degene aan wie ingevolge artikel 14 lid 3 van het reglement door de vergadering van eigenaren het feitelijk beheer e/o administratie van de vereniging is opgedragen, in het reglement ook aangeduid als "administratief beheerder"
E "gebouw", "eigenaar", "gemeenschappelijke gedeelten", "gemeenschappelijke zaken", "privé gedeelte", "gebruiker", "vereniging", "vergadering",	hetgeen is omschreven in artikel 1 van het reglement.
F "ondersplitsing" artikel	de splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel
G "VVE"	5 : 106 lid 2, Burgerlijk Wetboek de Vereniging van Eigenaren

## Artikel 2 – Eigenaren en gebruikers

2.1.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaren en gebruikers, hierna ook aan te duiden als 'register'. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege. De gebruiker die in het register wordt opgenomen, is/zijn de perso(o)n(en) te wiens name(n) een schriftelijke huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst is gesteld met uitzondering van appartementen die zijn bestemd voor verhuur op recreatieve wijze.

2.1.2. Na overgang of toedeling van een appartementsrecht op een nieuwe eigenaar of gebruiker moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging. Tevens dient iedere eigenaar aan het bestuur onverwijld schriftelijk kennis te geven van het aangaan c.q. opzeggen van een huur- of gebruiksovereenkomst, op grond waarvan het bestuur het register bijwerkt. Als uitzondering op deze bepaling is dit niet van toepassing op appartementsrechten bedoeld voor recreatief gebruik of in het bijzonder bedoeld als verhuurobject ten behoeve van recreatieve verhuur door een professionele verhuurorganisatie. De eigenaar van het appartementsrecht dient de tijdelijke gebruikers of de verhuurorganisatie in kennis te stellen van het huishoudelijke reglement. De appartementseigenaar kan gehouden worden aan naleving van dit reglement voor diens gebruiker dan wel huurder.

Bij bedoelde kennisgeving dient te worden overlegd:

- een kopie van de akte van levering en/of
- een afschrift van de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst, respectievelijk
- een afschrift van de opzegging van de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst
- een gedagtekende verklaring van de eigenaar respectievelijk gebruiker dat hij hetgeen is bepaald in de Akte, het Reglement en het onderhavige Huishoudelijke Reglement alsmede een besluit, als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek omtrent het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten, zal naleven, een en ander zoals hierna in artikel 11 is vermeld.

2.1.3. De in 2.1.2. bedoelde kennisgeving dient te geschieden binnen een termijn van 14 dagen na datum van ondertekening van de notariële akte van levering, respectievelijk de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst.

2.1.4. Indien de eigenaar/gebruiker, na bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van het bepaalde in 2.1.2. e/o 2.1.3., is deze eigenaar/gebruiker in verzuim en heeft het bestuur de bevoegdheid, om gerechtelijke maatregelen jegens de eigenaar/gebruiker te nemen, terwijl alsdan voor rekening van de (nieuwe) eigenaar/gebruiker komen alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten.

2.2. Stemgerechtigd zijn de eigenaren, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek dat handelt over het vruchtgebruik van een appartementsrecht. Tenzij bij de instelling van het vruchtgebruik anders wordt bepaald, wordt het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaren uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

**Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaren kan uitbrengen zijn in de akte bepaald.**

Een huurder heeft geen toegang tot de vergadering en heeft (dus) ook geen stemrecht, tenzij in hoedanigheid van schriftelijke gevolmachtigde van een eigenaar. Ten aanzien van een huurder geldt een na het tot stand komen van de huurovereenkomst ingeschreven reglements bepaling niet, tenzij hij daarin heeft toegestemd (artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek). Het zelfde geldt ten aanzien van een bepaling in het onderhavige huishoudelijk reglement.

2.3. Het is de taak van de voorzitter (onder voorzitter in dit reglement is bij zijn ontstentenis of belet begrepen het desbetreffende bestuurslid die hem vervangt), zulks ten behoeve van de besluitvorming, om het ter vergadering namens de eigenaren rechtsgeldig uit te brengen aantal stemmen vast te stellen. Ieder der aanwezigen op de vergadering dient zich op eerste verzoek van het bestuur, respectievelijk de voorzitter te kunnen legitimeren.

2.4. Voor de aanvang van de vergadering dient iedere aanwezige, alleen indien er twijfel bestaat:

- ten blijke van zijn aanwezigheid, onder overlegging van een geldig legitimatiebewijs (geldig paspoort, rijbewijs of identiteitskaart), een presentielijst te ondertekenen;
- indien van toepassing, zijn stemrecht aan te tonen, door overlegging van een schriftelijke

volmacht van een eigenaar, dan wel indien het een vruchtgebruiker betreft, door overlegging

van de akte waarbij het recht van vruchtgebruik is gesteld.

De doelstelling van bedoelde presentielijst is tweeledig:

- a. Vaststelling van identiteit en legitimiteit van de aanwezigen ter vergadering.
- b. Vaststelling van het aantal rechtsgeldig ter vergadering uit te brengen stemmen.

2.5. Bij tussentijds verlaten e/o toetreden tot de vergadering dient de presentielijst te worden afgetekend respectievelijk ondertekend, met vermelding van het tijdstip van ondertekening en het agendapunt dat op dat moment in behandeling is. Zo kort mogelijk voor de aanvang van ieder afzonderlijke stemming dient het aantal rechtsgeldig ter vergadering uit te brengen stemmen (mede) te worden vastgesteld met behulp van de meest actuele presentielijst. De vertrekkende eigenaar dan wel gemachtigde is verantwoordelijk voor het afmelden bij de voorzitter van de vergadering.

### **Artikel 3 – Wijziging huishoudelijk reglement**

3.1. Voorstellen tot wijziging van het onderhavige huishoudelijk reglement dienen bij het bestuur schriftelijk te worden ingediend en wel minstens vier (4) weken vóór de datum van de eerstvolgende vergadering. Het bestuur legt de voorstellen voor aan de vergadering.

3.2. Het bestuur zal er naar streven voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement ten minste vier (4) weken vóór de datum van de te houden vergadering van de eigenaren aan te kondigen, waarbij in het rondschrijven aan de eigenaren een korte toelichting op de te behandelen agendapunten zal worden gegeven.

3.3. In afwijking op het nemen van meerderheidsbesluiten kunnen wijzigingen in het huishoudelijk reglement uitsluitend worden opgenomen indien  $2/3^{\text{de}}$  van de eigenaren hiertoe besluit.

### **Artikel 4 – Het gebruik van de lift**

4.1. Het onnodig ophouden van de lift moet worden voorkomen door na het uitstappen deze zo snel mogelijk voor de medebewoners ter beschikking te stellen.

4.2. De automatische liftdeuren mogen niet worden tegengehouden c.q. open gehouden anders dan met de daarvoor aanwezige druktoets, tenzij het een noodgeval betreft.

4.3. Het is niet toegestaan in de lift of in andere algemene ruimten te roken.

4.4. Bij verhuizing kan de lift voor een beperkte tijd dienst doen als verhuislift. De beperkte tijd van dit gebruik wordt door het bestuur bepaald. Na de verhuizing dient de lift schoon te worden opgeleverd.

4.5. Bij brand mag de lift niet worden gebruikt. In dat geval dient men gebruik te maken van het trappenhuis.

## **Artikel 5 – Parkeerplaatsen in het souterrain**

5.1. Het is niet geoorloofd dat de eigenaren/gebruikers dan wel huurders hun vervoermiddelen op de parkeerplaatsen in het souterrain, op een andere plaats zetten dan de plaats waarover zij krachtens het appartementsrecht beschikken, tenzij de eigenaar/gebruiker van een andere parkeerplaats schriftelijk toestemming heeft gegeven aan de desbetreffende perso(o)n(en), om zijn parkeerplaats daarvoor te gebruiken.

5.2. Het is niet toegestaan vervoermiddelen te parkeren buiten de aangegeven plaatsen.

5.3. De uitgang van de parkeergarage in het souterrain en de zogenaamde verkeersstrook, dienen in verband met de veiligheid te allen tijde vrij te zijn: hiervoor geldt een absoluut parkeerverbod.

5.4. Het wassen van vervoermiddelen in het souterrain is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van reparaties aan deze vervoermiddelen in het souterrain.

5.5. De eigenaren/gebruikers dan wel huurders zijn gehouden hun vervoermiddelen in het souterrain goed af te sluiten c.q. op slot te zetten.

5.6. Het is niet toegestaan de hier bedoelde parkeerplaatsen te gebruiken voor het parkeren van een tweede vervoermiddel (behoudens toestemming van het bestuur), een kampeerwagen, een aanhangwagen of een caravan.

5.7. Bij binnenkomst in en vertrek uit het souterrain dient men er op te letten dat niemand het souterrain onbevoegd kan betreden.

5.8. Het souterrain en de gangen naar de bergingen mogen niet gebruikt worden voor opslag.

Op eerste verzoek van het bestuur dan wel de beheerder dienen voertuigen te worden verwijderd uit de parkeergarage.

## **Artikel 6 – Vuilnisafvoer**

6.1. Het huisvuil dient verzameld te worden op de door de gemeente Dronten e/o andere ophaaldienst voorgeschreven wijze. Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponereerd die zich bevinden op de container-opstelplaats. Zogenaamd groot huishoudelijk afval kan naast de containers worden geplaatst korte tijd voor het tijdstip van afhalen dat met de gemeente is overeengekomen.

6.2. De eigenaren en/of gebruikers dan wel huurders dienen hun klein chemisch afval te deponeren in de “klein chemisch afvalbox” die de gemeente Dronten daartoe aan de bewoners ter beschikking stelt.

## **Artikel 7 – De strook grond rondom het appartementsgebouw**

Het bestuur voert het beheer over de grond, welke tot het gemeenschappelijke eigendom behoort, rondom het appartementsgebouw en beslist omtrent eventuele bestrating e/o grondbedekking e/o aanplant van heesters of planten. Het is de bewoners niet toegestaan om zelf wijzigingen in de bestrating, gronddekking e/o beplantingen aan te brengen.

## **Artikel 8 - Brand- en veiligheidsvoorschriften**

8.1. Bij brand dient men eerst de brandweer te waarschuwen, te bereiken via het landelijke alarmnummer. Daar waar mogelijk dient men er zorg voor te dragen, dat de mechanische ventilatie onmiddellijk wordt afgezet.

8.2. De toegangsdeuren tot de trappenhuizen en de tussendeuren in de gangen zijn bestemd als branddeuren en dienen te allen tijde gesloten te zijn. Het eigenhandig losmaken van de eventuele drangers op de deuren en het blokkeren van de deuren is niet toegestaan. Alleen bij verhuizingen kan hiervan, in overleg met het bestuur, tijdelijk worden afgeweken.

8.3. Opslag van materialen in vluchtwegen is niet toegestaan, ook niet op plaatsen waar het ogenschijnlijk niet hindert.

8.4. Ongeoorloofd is het gebruik en de opslag in het appartement, de berging en het souterrain van gevaarlijke e/o licht ontvlambare stoffen, met uitzondering van de benzine in de tank van vervoermiddelen. Geringe kwantiteiten van brandgevaarlijke vloeistoffen en gassen voor normaal huishoudelijk gebruik vallen niet onder deze bepaling, voor zover niet in strijd met de voorschriften van de plaatselijke brandweer en politie.

8.5. De krantenbezorging dient uitsluitend te geschieden via de brievenbussen. Het is niet toegestaan te laten bezorgen aan de deur van het appartement.

8.6. Colporteurs, collectanten en vertegenwoordigers mogen niet worden toegelaten om appartementsgewijs hun opwachting te maken. Het bestuur kan voor collectanten evenwel een regeling treffen op grond waarvan onder te stellen voorwaarden aan algemeen gangbare collectes mag worden medegewerkt. Indien er sprake is van medewerking ontvangt de collectant een document waaruit blijkt dat het bestuur de collectant toestemming heeft verleend.

8.7. De bewoners zien toe dat de toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke ruimten goed zijn afgesloten.

8.8. Iedere eigenaar en gebruiker dient er zorg voor te dragen, dat bij hevige wind geen zaken van de balkons kunnen waaien. Indien dat toch plaatsvindt, is niet de vereniging, maar de betreffende eigenaar/gebruiker volledig verantwoordelijk voor de gevolgen.

8.9. Iedere eigenaar is verplicht bij afwijkingen in het voormelde hiervan melding te maken bij het bestuur dan wel de beheerder.

## **Artikel 9 - Sleutelsysteem**

De in gebruik zijnde cilindersleutels c.q. pasjes zijn genummerd. De nummers van de sleutels c.q. pasjes met de corresponderende namen van de eigenaren/gebruikers worden geregistreerd door het bestuur. Verlies en/of diefstal van sleutels en/of toegangspassen behorende tot de gemeenschappelijke delen van de vereniging dienen op eigen kosten te worden vervangen.

## **Artikel 10 - Maatregelen van orde**

10.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich correct te gedragen op basis van de normen en waarden die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk zijn. Daarbij dienen onder andere de volgende regels in acht te worden genomen.

10.2. Onverminderd het gestelde in het reglement zal het bestuur erop toezien dat de bestemming en de wijze van het gebruik van de delen van het gebouw in overeenstemming zijn met de opzet van het totale gebouw. Het gebruik van het appartement, de berging en souterrain dienen uitsluitend tot bewoning, opslag respectievelijk stalling van vervoersmiddelen. Een anderszins gebruik is zonder voorafgaande toestemming van het bestuur niet toegestaan.

10.3. In geval van meningsverschillen omtrent de bestemming of de wijze van het gebruik van gemeenschappelijke ruimten, zal het bestuur richtlijnen kunnen geven.

10.4. Onverminderd hetgeen hiervoor omtrent beschadiging van de lift is bepaald, is iedere eigenaar en gebruiker tegenover de vereniging aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke goederen en tegenover de andere eigenaren en gebruikers voor onredelijke hinder, veroorzaakt door schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten. Hij is verplicht maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade e/o hinder te voorkomen. Tevens is iedere eigenaar, gebruiker en huurder verplicht zich afdoende te verzekeren tegen de wettelijke aansprakelijkheid (WA-verzekering). Het bestuur kan aan iedere eigenaar, gebruiker dan wel huurder vragen een bewijs te overleggen van bedoelde verzekering.

10.5. Het voortbrengen van voor derden storende muziek e/o andere geluiden is verboden. Noodzakelijke reparaties e/o voorzieningen die geluid voortbrengen, dienen tussen 09.00 uur en 17.00 uur op werkdagen te geschieden, tenzij er sprake is van een noodsituatie, waarbij deze noodzakelijke reparaties e/o voorzieningen geen uitstel kunnen lijden en (mede) buiten bedoelde tijdstippen moeten worden uitgevoerd.

10.6. In de gemeenschappelijke gedeelten mogen huisdieren niet vrij rondlopen. Honden dienen te worden gehouden aan een korte lijn. Per appartement mogen niet meer dan twee huisdieren worden gehouden. Het houden van overlast veroorzakende dieren (zoals duiven) is niet toegestaan.

10.7. Wanneer eigenaren en gebruikers of hun gasten, door welke oorzaak ook, eventueel door toedoen van hun huisdieren bij vervoer van goederen, bij verhuizing etc, schade e/o verontreiniging veroorzaken aan de gemeenschappelijke gedeelten e/o zaken, dienen zij

onverwijld maatregelen te nemen om tot herstel of reiniging te geraken. Indien de schade of verontreiniging niet zelf prompt te herstellen is, dient zulks ten spoedigste op de door het bestuur voorgeschreven wijze te worden hersteld.

10.8. Ter vermijding van overlast e/o schade jegens derden, dienen eigenaren en gebruikers de nodige maatregelen te treffen om gedurende de wintermaanden vorstschade te voorkomen. Daartoe dient het aanbeveling, om bij afwezigheid gedurende een langere periode de hoofdkraan van de waterleiding af te sluiten. Eventueel aanwezige buitenkranen op het balkon dienen in de periode van november tot en met maart van het daarop volgende kalenderjaar, of zoveel langer nodig is in verband met vorst, afgesloten te zijn.

10.9. De eigenaren en gebruikers dienen zorg te dragen dat de putjes van de hemelwaterafvoerpijpen op het balkon regelmatig worden schoongemaakt, zulks ter voorkoming van overlast jegens de burens.

10.10. Slechts het voeren van kleine vogels is, mits op verantwoorde wijze uitgevoerd, toegestaan. Het werpen van voedselresten vanaf het balkon of uit de ramen is verboden.

10.11. Bloembakken e.d. dienen slechts aan de binnenzijde van de borstwering van het balkon te worden aangebracht zodanig dat het de gemeenschappelijke delen niet beschadigt. Het plaatsen van bergkasten e.d. die zichtbaar zijn op de balkons is niet toegestaan.

10.12. Het is niet geoorloofd om op voor derden zichtbare wijze wasgoed of andere kledingstukken op het balkon te drogen.

10.13. Kleden, dekens en matten mogen voor 09.00 uur en na 20.00 uur niet op het balkon of op het overige terrein rond de appartementsgebouwen worden geklopt en mogen overigens binnen genoemde perioden niet worden geklopt indien andere bewoners daar hinder van ondervinden.

10.14. Eigenaren en gebruikers dienen, indien zij klachten hebben betreffende de verzorging e/o het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes, zich schriftelijk te wenden tot het bestuur en/of de beheerder.

10.15. Alleen het bestuur dan wel de beheerder is bevoegd om instructies te geven aan personen die in opdracht van de vereniging werkzaamheden verrichten in, op, rondom e/o ten behoeve van het gebouw.

10.16. Indien een bewoner buitenzonwering wenst aan te brengen, dient gebruik te worden gemaakt van een door de meerderheid akkoord bevonden type buitenzonwering. In verband met het aanzien van de gebouwen dienen het model, de constructie, de bevestiging, alsmede de kleur van de zonwering uniform te zijn. Indien hiertoe geen besluit is genomen is het niet toegestaan buitenzonwering te (laten) plaatsen.

10.17. Naamplaatjes en verdere aanduidingen bij brievenbussen en op bellentableaus dienen uniform en conform het door het bestuur geselecteerde typen te zijn.

10.18. Het aanbrengen van windschermen boven de balustrade van het balkon is niet toegestaan, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur. Indien één en ander wordt toegestaan, stelt het bestuur hiertoe uniforme regels op ten aanzien van materiaalkeuze en toepassing.

10.19. Het is de eigenaren en gebruikers verboden wijzigen aan te brengen in de mechanische ventilatie, aanwezig in de gemeenschappelijke gedeelten.

10.20. Klachten omtrent overlast, veroorzaakt door derden, bijvoorbeeld door bewoners van de nabij gelegen woningen e/o kantoren, dienen schriftelijk gemeld te worden aan het bestuur. Het bestuur neemt de klachten ter kennisgeving aan en worden gearchiveerd. Om onafhankelijke constatering te laten doen meldt de eigenaar en/of gebruiker de klacht bij de plaatselijke politie.

10.21. In verband met calamiteiten, die zich tijdens afwezigheid van de eigenaren/gebruikers van een appartementsrecht kunnen voordoen, is het bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot het appartement of de berging mogelijk te maken, teneinde het nemen van passende maatregelen te kunnen bevorderen. Dit artikel is niet van toepassing op de deuren die toegang geven tot archiefruimten waarin bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd.

10.22. In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen speelmaterialen, fietsen e.d. worden geplaatst. Deze ruimten mogen niet worden gebruikt voor kinderspelen.

10.23. Het plaatsen van radio-, televisie-, zendamateurl- e/o schotelantennes is verboden.

10.24. Het is niet toegestaan afval in enigerlei vorm uit het raam te werpen.

10.25. Het is niet toegestaan de bergruimte voor doeleinden te gebruiken die overlast voor derden tot gevolg kan hebben.

10.26. Het is niet toegestaan het appartementsrecht te gebruiken of in gebruik te geven voor commerciële e/o bedrijfsmatige doeleinden.

10.27. Het is niet toegestaan om op het balkon te barbecueën of soortelijke activiteiten te ontplooien.

10.28. Versieringen in algemene ruimten, al dan niet met planten, behoeven de voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.

10.29. Eigenaren en gebruikers, die menen dat andere eigenaren en gebruikers inbreuk maken op de bepalingen van dit reglement, dienen zich schriftelijk tot het bestuur of de beheerder te wenden.

10.30. In appartementen met harde vloerbedekking dient een zodanige geluidsisolatie te worden toegepast, zodat de geluidsoverlast wordt voorkomen, met dien verstande, dat er minimaal sprake moet zijn van een effectieve isolatie index voor contactgeluid van Ico (Index



contactgeluid) + 5 DB (hetgeen alzo een verzwaring van de norm met +5 DB tot gevolg heeft), één en ander op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077. Daarnaast wordt het gebruik van zacht schoeisel aanbevolen. Indien een geluidsmeting moet worden uitgevoerd teneinde te voldaan, zullen de kosten daarvan in principe voor rekening komen van degene die bij het bestuur een schriftelijke klacht heeft ingediend over de geluidsoverlast en die op grond daarvan een geluidsmeting op basis van de onderhavige norm aanvraagt, tenzij uit bedoelde overschreden, in welk geval de kosten van de geluidsmeting voor rekening van de bewoner komen die met de harde vloerbedekking de onderhavige norm overtreedt. Ingeval van overschrijding van bedoelde normen dienen door de desbetreffende bewoner op zijn kosten passende maatregelen te worden genomen, teneinde aan de onderhavige norm te voldoen.

10.31 het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen aan gemeenschappelijke delen van de VvE is niet toegestaan zonder dat hiervoor toestemming is verkregen van de algemene ledenvergadering. Een uitzondering op deze regel is gemaakt voor dakramen. De definitie van een dakraam is een, in het dakvlak geplaatst licht doorlatend raam voorzien van een kozijn, geplaatst gelijk in en aan het dakvlak. Het aantal toegestane te plaatsen dakramen per appartementsrecht is twee. De maat, vorm, kleur en indeling van de dakramen mogen onderling geen verschillen vertonen ten opzichte van reeds geplaatste dakramen. De locatie in het dakvlak, hieronder te verstaan de maat vanaf onderzijde van het dakra(a)m(en) tot de dakgoot en de bovenzijde dakra(a)m(en) tot de nok dient identiek te zijn aan reeds geplaatste dakra(a)m(en) te zijn. Voor het plaatsen van een dakraam dient aantoonbare toestemming verkregen te worden van de Gemeente en een bouwkundige. De bouwkundige dient schriftelijk te verklaren op welke wijze de plaatsing van het dakra(a)m(en) dient te geschieden voorzien van naam en handtekening. De eigenaar zal de vergunning en bouwkundige- dan wel aannemersverklaring afgeven aan de VvE ter inzage en archivering. Indien een dakraam is geplaatst zonder dat daarvoor de, in deze bepaling beschreven, vereiste document zijn afgegeven aan de VvE treedt onherroepelijk het boetebeding, zoals beschreven in art. 14 in werking.

## **Artikel 11 - Verkoop en verhuur appartementen**

11.1. Bij verhuur of vervreemding van een appartementsrecht – daaronder mede begrepen toedeling, vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik e/o bewoning en van erfpacht- is de nieuwe bewoner respectievelijk eigenaar, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht, alvorens het appartement te betrekken, de hierna volgende verklaring te tekenen.

De oude en de nieuwe eigenaar/bewoner zijn gezamenlijk verplicht ervoor te zorgen, dat terzake van de aan-/verkoop van een appartementsrecht aan het bestuur één (1) door de nieuwe eigenaar/bewoner getekende verklaring wordt gezonden met de navolgende tekst: **“koper/bewoner verklaart een exemplaar van de Akte\, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, alsmede (indien van toepassing) een besluit als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek omtrent het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en zich daaraan te onderwerpen”**.

Bij verhuur van een parkeerplaats in het souterrain dient te worden bepaald, dat de huur eindigt bij verkoop van het bijbehorende appartement. Verhuur aan niet-bewoners en voor andere doeleinden dan parkeren van vervoermiddelen is niet toegestaan. Een eigenaar is verplicht bij verkoop van het appartementsrecht behalve de eigendomspapieren, het op dat moment geldende huishoudelijk reglement aan de behandelende notaris te overhandigen.

11.2 Onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid als hierna vermeld, factureert de beheerder op de eerstvolgende vervaldag na de dag waarop de notariële akte van levering is getekend, de nog niet gefactureerde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen in principe aan de nieuwe eigenaar. Heffingen c.q. terugbetalingen, op grond van eindafrekeningen welke zijn vastgesteld na de datum van de notariële akte van levering is getekend, zullen eveneens in principe ten laste respectievelijk ten gunste van de nieuwe eigenaar worden gebracht. Dit laat onverlet het recht van de eigenaar bij vervreemding met zijn rechtsopvolger ten aanzien van de verdeling van bedoelde kosten in hun onderlinge verhouding overeen te komen wat de partijen goeddunkt. De verkrijger en de vroegere eigenaar zijn, ondanks de hiervoor bedoelde wijze van factureren, hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen als hiervoor bedoeld, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, één en ander zoals vermeld in artikel 5.:122 van het Burgerlijk Wetboek. Laatstbedoelde bijdragen kunnen door de administrateur zowel aan de vroegere eigenaar, als ook aan de verkrijger, als ook voor een gedeelte aan ieder van hen worden gefactureerd.

11.3. Het bestuur kan het toezicht en de controle op de naleving van de bepalingen van het huishoudelijk reglement geheel of gedeeltelijk in handen leggen van de administrateur.

## **Artikel 12 - Financiële aangelegenheden**

12.1. De door de eigenaren op grond van artikel 31 van de statuten van de vereniging verschuldigde bijdragen worden voldaan in maandelijkse termijnen, vervallende op de eerste van de maand. Betaling vindt plaats langs automatische weg, waartoe iedere eigenaar tijdig de nodige opdracht tot automatische periodieke overboeking aan zijn bank verstrekt. Betaling van alle overige nota's dienen binnen de op die nota's vermelde termijn te geschieden.

12.2. Indien een eigenaar verzuimt een betaling uiterlijk op de gestelde vervaldatum te verrichten, is het bestuur vrij de vordering ter incasso uit handen te geven. In dat geval treedt onherroepelijk art. 14 in werking en is de eigenaar voorts aan de vereniging verschuldigd alle kosten van aanmaning, extra administratie, informatie, overleg met deskundigen, rechtsbijstand, kortom alle kosten om bedoelde vordering te incasseren. Tot deze kosten kunnen alle gerechtelijke e/o buitengerechtelijke kosten worden gerekend.

12.3. Het beheer van de vereniging wordt uitgevoerd door een deskundig en professioneel beheerder, geen eigenaar of gebruiker zijnde, die tot taak heeft het financieel, administratief en technisch beheer uit te voeren. De functies bestuurder en beheerder kunnen in één persoon verenigd zijn.

12.4. Het bestuur heeft periodiek overleg met de beheerder.

12.5. Bij verkoop van een appartementsrecht zal de verkoper zijn nieuwe adres aan het bestuur dan wel de beheerder mededelen, mede ten behoeve van de jaarlijkse afrekeningen.

### **Artikel 13 - Vergadering**

De vergadering van eigenaren komt minimaal eenmaal per jaar bijeen en voorts op de wijze zoals bepaald in artikel 33 van het modelsplitsingsreglement.

### **Artikel 14 - Boetebeding**

14.1 Voor alle bepalingen in dit reglement, niet van financiële aard zijnde, geldt een boete bij overtreding van € 250,00 per dag zolang de overtreding aantoonbaar voortduurt.

14.2 Voor alle bepalingen van financiële aard in dit reglement geldt een boete bij overtreding van € 50,00 per maand zolang de overtreding aantoonbaar voortduurt.

### **Artikel 15 - Slotbepalingen**

15.1. Bij overtreding van de bepalingen van het reglement en van het onderhavige huishoudelijk reglement kan een door de algemene vergadering te bepalen boete worden opgelegd.

15.2. In alle gevallen waarin het reglement en huishoudelijk reglement niet voorzien, zal het bestuur een tussentijds besluit nemen indien de gerezen situatie dit vergt. In de eerstvolgende vergadering zal het bestuur de vergadering omtrent de genomen besluiten inlichten.

15.3. Dit reglement kan worden gewijzigd of aangevuld door de vergadering, op een wijze als omschreven in artikel 44 van het modelreglement. Voor zover het onderhavige huishoudelijk reglement in strijd is met de Wet, of de statuten van de vereniging, wordt het onderhavige huishoudelijk reglement voor niet geschreven gehouden.