



Vereniging van Eigenaren

"Residentie Bloemendaelhof"

gelegen aan de Bloemendaelhofstraat te Maastricht

Opgericht 4 december 2003

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Editie Oktober 2016

VERENIGING VAN EIGENAREN

"RESIDENTIE BLOEMENDAELHOF"

Huishoudelijk Reglement Oktober 2016

INLEIDING

De Vereniging van Eigenaren Bloemendaelhof gevestigd te Heer, gemeente Maastricht, handelend onder de naam "Residentie Bloemendaelhof" gelegen aan de Bloemendaelhofstraat, is opgericht in de notariële Splitsingsakte d.d. 04 december 2003, verleden voor notaris Schutgens. In deze notariële akte is het Modelreglement 1992 van toepassing verklaard. Het Splitsingsreglement van de VvE wordt gevormd door enerzijds het Modelreglement 1992 en anderzijds de aanvullingen en wijzigingen als opgenomen in de Splitsingsakte, inclusief de wijzigingen zoals blijken uit de Akte van Rectificatie d.d. 23 juli 2004.

ALGEMEEN

Als eigenaar bent u wettelijk verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren. Onze statuten, het Reglement alsmede het Huishoudelijk Reglement zijn op u van toepassing. Het Huishoudelijk Reglement is eveneens van toepassing op een huurder en/of bewoner/gebruiker. Bij verhuur dient de eigenaar zorg te dragen voor afgifte van een zgn. "Gebruikersverklaring" door de huurder (Modelreglement artikel 24). Een en ander brengt met zich mee dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor het in goede staat houden van uw eigen appartement, maar ook mede verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw. Een Vereniging van Eigenaren kan niet functioneren zonder regels en afspraken. Dit is van belang voor alle eigenaren en bewoners. Regels verschaffen duidelijkheid, welke nodig zijn voor een goede, beschermde en beschaafde woonsfeer. De regels zijn gericht op een gezond beheer en op goede onderlinge verhoudingen. Zij dragen er toe bij dat zowel de Vereniging als iedere eigenaar en bewoner weet waar men aan toe is en dat bij niet naleving op een rechtmatige manier kan worden opgetreden.

ARTIKELEN

Artikel-1

Het bestuur dient wettelijk te bestaan uit één bestuurder (art. 5:131 BW) tenzij het Reglement anders bepaalt. In het Splitsingsreglement is bepaald dat het bestuur berust bij één of meer bestuurders, tevens is in het Splitsingsreglement de termijn van benoeming dwingend voorgeschreven, te weten voor “onbepaalde tijd”. Voor details wordt verwezen naar de Akte van Splitsing d.d. 04-12-2003, titel 13, art. 41 lid-1.

De kascommissie wordt jaarlijks benoemd (wettelijk verplicht bij niet overlegging van een accountantsverklaring) en dient te bestaan uit tenminste twee eigenaren, benoemd door de Ledenvergadering. Leden van het bestuur van de Vereniging mogen geen zitting nemen in de Kascommissie.

De Kascommissie controleert jaarlijks de kas en bankbescheiden van de VvE en ziet toe op het door het bestuur gevoerde financieel beheer. Zij doet verslag van haar bevindingen aan de Algemene Ledenvergadering en adviseert haar inzake dechargeverlening.

Stemmingen zijn openbaar. Er dient immers gecontroleerd te kunnen worden hoeveel stemmen door een persoon uitgebracht en of deze persoon stemgerechtigd is. Eventueel kan stemming plaatsvinden door gebruik van stembriefjes. Wel zal op de stembriefjes het indexnummer van het appartement ofwel de naam van degene die de stemmen uitbrengt vermeld moeten worden.

Gekozen bestuurs- c.q. commissieleden kunnen slechts tot geheimhouding worden verplicht, voor zover niet in strijd met de bepaling uit artikel 41 lid 6 van het Modelreglement.

Artikel-2

Eigenaren zijn verplicht maandelijks en bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de VvE te voldoen. De maandelijks bijdrage wordt jaarlijks door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld. Betaling geschiedt bij voorkeur door middel van een bankmachtiging aan het bestuur van de VvE voor het automatisch incasseren van de bijdrage.

Artikel-3

Taken en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgesteld in het Splitsingsreglement.

Voor het aangaan van overeenkomsten is vooraf besluit van de Ledenvergadering nodig. Mutaties op het reservefonds kunnen ingevolge artikel- 32 van het Splitsingsreglement slechts gedaan worden door de Voorzitter van de Ledenvergadering en één van de Eigenaars, daartoe aangewezen door de Ledenvergadering.

Voor het aangaan van verbintenissen hoger dan € 2.500,- ten behoeve van spoedeisende maatregelen als bedoeld in art.41 lid 5 van het Modelreglement, is een machtiging vereist van de Voorzitter van de Ledenvergadering.

Artikel-4

Het secretariaat houdt een register bij van eigenaren en huurders en/of gebruikers alsmede een register van de per appartement in omloop zijnde sleutels en afstandsbedieningen t.b.v. onder meer voordeur en garagepoort en algemene sleutels van overige gebruikers zo als schoonmaak, onderhoudsbedrijven, bestuur enz.

Artikel-5

Bepalingen voor verzekeringen zijn vastgesteld in het Modelreglement (voor volledig overzicht wordt verwezen naar artikel-8 van Modelreglement).

Ingevolge artikel-8 van het Modelreglement is het bestuur van de VvE verplicht het gebouw te verzekeren bij één of meer door de Ledenvergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.

Voorts zal de Ledenvergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

In de opstalverzekering zijn alle onroerende zaken opgenomen met inbegrip van keukeninstallatie, badkamer en verlijmd gelegde harde vloerbedekkingen etc. De hoogte van de dekking wordt steeds opnieuw vastgesteld tijdens de reguliere hertaxaties t.b.v. de vaststelling van de herbouwwaarde en is appartementsafhankelijk. De dekking bestaat uit een basisdekking en een

extra dekking. Voor de extra dekking wordt jaarlijks een bedrag in rekening gebracht. De actuele gegevens kunnen bij het secretariaat worden opgevraagd.

Het wordt eigenaren/gebruikers aanbevolen zelf zorg te dragen voor een inboedel-, aansprakelijkheids- en eventueel andere private verzekeringen.

Artikel-6

Ingevolge artikel-29 van het Splitsingsreglement kan het bestuur bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de Wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door de gebruiker, een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Ledenvergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald (voor maximale boetebedragen wordt verwezen naar aangehechte lijst "Bijlage-Boeteregeling").

Artikel-7

Voor wijziging van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ook als deze zich bevinden binnen een privé gedeelte, is toestemming nodig van de Ledenvergadering (Modelreglement art.9, lid-2).

Artikel-8

Het Modelreglement bepaalt dat een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik mag geven. Daarnaast bepaalt het Splitsingsreglement dat de eigenaar ervoor moet zorgen dat de gebruiker (huurder) een zgn. "Gebruikersverklaring" afgeeft, waarin verklaard wordt dat hij het Splitsingsreglement, het Huishoudelijk Reglement en besluiten- c.q. toekomstige besluiten van de Ledenvergadering zal naleven.

Artikel-9

Voor het aanbrengen van zonwering aan de buitenkant en op de balkons zijn de volgende regels van kracht:

- De eigenaren van appartementen 2A, 4A, 4D, 6D en 8D mogen op hun balkon/terras zonnepanelen laten plaatsen met de volgende of

gelijkwaardige specificaties: knik-arm, framekleur: RAL9006, doekkleur: donkergrijs, uitvoering: 8203 DIXON.

- De eigenaren van de appartementen met bakstenen gevel mogen screens voor de ramen laten plaatsen met de volgende of gelijkwaardige specificaties: framekleur: RAL 9006; doek: parel-parel 71717 SERGE III.
- Het aanbrengen van zonwering, rolluiken, alsmede het afdichten tussen balkon en balustrade zal pas mogelijk zijn na goedkeuring Ledenvergadering en Gemeentelijke bouwvoorschriften.

Artikel-10

Het is onder voorwaarden, goedgekeurd in de Algemene Ledenvergadering van 19 mei 2006, toegestaan een airco-installatie aan te leggen c.q. te plaatsen. Deze voorwaarden zijn te verkrijgen bij het secretariaat. Ook moet door eigenaren worden toegestaan, dat er ten behoeve van installatie van een airco in een van de appartementen leidingen worden aangelegd door hun meterkast.

Artikel-11

Het aansluiten van mechanische afzuigkappen met ventilatoren op de luchtkanalen van het centrale afzuigstelsel is verboden. Het onderhoud van het centrale afzuigstelsel wordt periodiek, op een door de Ledenvergadering vastgestelde termijn verricht. U dient er voor te zorgen dat de monteur op de vastgestelde datum toegang tot uw woning kan krijgen. Datum en tijd worden tijdig bekend gemaakt.

Artikel-12

Omwillen van de uniformiteit zal het bestuur zorg dragen voor plaatsing en/of vervanging van naambordjes op het bellentableau en brievenbussen alsmede de naambordjes op de portalen. De kosten, voor zover betrekking hebbend op de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden, conform wettelijk geregeld, door de VvE gedragen.

Artikel-13

Het publicatiebord in de hal bij de garage is uitsluitend bestemd voor mededelingen van het bestuur.

Artikel-14

De maximale belasting van de lift en de balkons mag niet overschreden worden. In geval van brand mag de lift niet worden gebruikt.

Artikel-15

De eigenaren/bewoners dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden vervuild of beschadigd. Het buitenaanzicht van het appartementengebouw wordt hier mede onder verstaan.

Artikel-16

De technische ruimten en de daken van het complex zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en bestuursleden.

De bewoners van de appartementen 4D, 6D en 8D dienen toe te staan, dat via hun appartementen en balkons toegang tot het dak mogelijk is.

Artikel-17

De trappenhuizen en de nooduitgangen dienen vrij te blijven van obstakels, welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren. Bij verhuizen of levering van goederen blijft de eigenaar/bewoner verantwoordelijk voor aangebrachte schade en dient bij vervuiling te zorgen voor het opruimen en poetsen.

Artikel-18

Hinder en/of overlast van harde vloerbedekking dient te worden voorkomen. In geval van klachten moet de eigenaar van de harde vloerbedekking zijn medewerking verlenen aan een geluidsonderzoek.

De eigenaar die de overlast ervaart moet een geluidsonderzoek laten uitvoeren en in eerste instantie ook de daar uit voortvloeiende kosten dragen.

De eigenaar van de harde vloerbedekking moet de kosten van het geluidsonderzoek vergoeden, indien blijkt dat zijn vloer niet voldoet.

Bij constatering van onredelijke geluidshinder dient de eigenaar van de vloer op eerste aanzegging dusdanige maatregelen te nemen zodat de onredelijke hinder niet meer kan voorkomen.

De voorwaarden waaraan harde vloerbedekking dient te voldoen zijn vastgelegd in het Splitsingsreglement art.4, als aanvulling op het Modelreglement art.17, lid 5.

Artikel-19

Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken en/of ruimten, zoals verlichting, bellen, videosysteem, toegangsdeuren, lift, videobewakingssysteem enz. en storingen of gebreken aan ramen en deuren, hang- en sluitwerk aan de buitenzijde dienen aan het bestuur gemeld te worden.

Artikel-20

Eigenaren/bewoners zijn volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van het verloren gaan van en/of het uit handen geven van sleutels en afstandsbedieningen t.b.v. onder meer voordeur en garagepoort.

Artikel-21

Eigenaren/bewoners dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de instandhouding en veiligheid van lijf en goed in en rondom het gebouw. Zij dienen:

- Ongewenste personen en/of situaties te signaleren.
- Controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
- De garagepoort pas te openen als men deze in het zicht heeft en bij in- en uitrijden te wachten tot deze weer gesloten is.

- Speciaal bij de voordeur op te letten, i.v.m. de geplaatste automaat, dat de deur ook werkelijk dicht gaat.
U bent hiervoor ook verantwoordelijk m.b.t. uw bezoek.
- Geen toegang te verlenen aan colporteurs.
- Collectanten alleen onder uw begeleiding in het gebouw toe te laten.
- Huisvuil en/of groencontainer de avond vóór de ophaaldag vanaf 19.00 uur op de daarvoor bestemde plaats buiten te zetten.

Artikel-22

Boren, timmeren, harde muziek en het voortbrengen van andere harde geluiden is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 08.00 uur en op zon- en feestdagen.

Het is verder ook niet toegestaan:

- Vogels te voeren op het balkon of voer naar buiten te werpen.
- Ja/Nee stickers op de brievenbussen aan te brengen.
- Kranten, reclamefolders en/of ander drukwerk in de gemeenschappelijke ruimten of op de brievenbuskast te deponeren.
- Te barbecueën op het balkon, tenzij er gebruik wordt gemaakt van een elektrische barbecue.
- Voorwerpen, bloembakken, wasgoed e.d. te hangen aan de buitenkant van het balkon of buiten de ramen.
- Aan de gevel of het balkon een van buitenaf zichtbare schotel c.q. antenne en/of zonnepaneel te plaatsen.
- Apparaten welke lawaai kunnen veroorzaken, als wasmachines, centrifuges en/of wasdrogers tussen 22.00 uur en 08.00 uur te gebruiken.
- In de gemeenschappelijke ruimten rijwielen, brommers, scootmobielen, motoren, kinderwagens en/of andere voorwerpen te plaatsen.
Op de door de Ledenvergadering toegewezen plekken kunnen deze, op eigen risico, geplaatst worden, echter voor zover beschikbaar.
- Werkzaamheden en reparaties van welke aard ook te verrichten of laten verrichten aan de gemeenschappelijke ruimten. Eventuele reparaties of werkzaamheden zullen door het bestuur worden verricht of worden uitbesteed.
- In de gemeenschappelijke ruimten te roken, auto's te wassen en te repareren.
- Een bedrijf of kantoor in welke vorm dan ook te hebben in het appartementencomplex.

- Reclameborden, aankondigingen of wervende teksten aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten en aan de buitengevels.
- Kleden, lopers enz. buiten de balkons, ramen en/of in de gemeenschappelijke ruimten te kloppen of schoon te maken.
- In verband met de zich in de vloer bevindende leidingen van water, elektra, gas, cv en riolering, is het verboden in de vloer te boren en/of te timmeren.

Artikel-23

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk, onder vermelding van reden, tot 15 dagen (de dag van oproeping en vergadering niet meegerekend) voor de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering bij het secretariaat ingediend worden, waarna de Ledenvergadering over deze wijzigingen kan beslissen.

Artikel-24

In gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de Algemene Ledenvergadering.

* * * * *

Dit Reglement vervangt, bij goedkeuring door de Ledenvergadering, alle voorgaande edities.

Dit Reglement werd aangenomen tijdens de ALV van 22 oktober 2016.

Bijlage – Boeteregeling:



Gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
- € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
- € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
- € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
- € 1.000,00 in geval van het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het leggen van verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van het privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
- € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
- € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.
- € 1.500,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.
- € 100,00 in geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.

Beroep ten aanzien van deze oplegging van boetes staat open bij Vergadering van Eigenaars.