Laatste versie, vastgesteld op 14 april 2015

Huishoudelijk Reglement

Artikel 1: Algemene regels

Als aanvulling op de splitsingsakte en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, versie januari 1992, is dit Huishoudelijk Reglement van kracht. Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars, bewoners en gebruikers van het complex met de Vereniging van Eigenaars De Admiraal te Alphen aan de Rijn.

1. Definitie
Waar gesproken wordt over 'eigenaar of eigenaren', worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

1.2. Onvoorziene gevallen
In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, de splitsingsakte of het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten niet voorziet, beslist de Algemene Ledenvergadering.

1.3 Aanpassingen reglement

- De Algemene Ledenvergadering behoudt zichzelf het recht voor om op ieder moment de artikelen in dit Huishoudelijk Reglement aan te passen, indien blijkt dat dit nodig is.
- Wanneer van de zijde van het bestuur een voorstel tot wijziging komt, wordt dit voorstel op de agenda van de Algemene Ledenvergadering geplaatst en zo mogelijk tevoren schriftelijk aan de leden van de vereniging toegezonden.

Artikel 2: Organisatie van de Vereniging

2.1. Bestuur

2.1.1 De Algemene Ledenvergadering benoemt een Bestuur van de vereniging. Het Bestuur bestaat uit een oneven aantal personen. Door de Algemene Ledenvergadering worden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter in functie benoemd. Het Bestuur verdeelt tijdens de bestuursvergadering de overige taken van de bestuursleden.

2.1.2. Het Bestuur kan ondersteund worden door een (aantal) externe adviseur(s).

2.1.3 De voorzitter is belast met de leiding van de Algemene Ledenvergadering. Bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook die afwezig, dan wijst de vergadering uit haar midden iemand aan die de vergadering leidt.

2.1.4 De bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd en kunnen te allen tijde door de Algemene Ledenvergadering uit de functie worden ontheven.

2.1.5 Bestuursleden en leden van een door of met toestemming van de algemene vergadering ingestelde werkgroep kunnen de door hen noodzakelijk gemaakte kosten in rekening brengen bij de vereniging. Voor gereden kilometers kan een vergoeding worden betaald welke niet hoger zal zijn dan vergoeding voor belastingvrije kilometers.

2.2.1. Kascommissie
De kascommissie bestaat uit twee leden en een reservelid, die niet de voorzitter, de vice-voorzitter noch de penningmeester zijn. Deze commissie controleert jaarlijks de jaarrekening.

2.3 Technische commissie

2.3.1 De technische commissie bestaat uit enkele leden. Minimaal één van de leden van het Bestuur is lid van de technische commissie.

2.3.2 Alle calamiteiten (groot en klein van aard, bijvoorbeeld alle lekkages of een kapotte lamp in de gemeenschappelijke ruimten) dienen gemeld te worden bij deze commissie. Deze commissie

houdt toezicht op de aanwezige nieuwe materialen ten behoeve van diverse kleine calamiteiten. Tevens kan deze commissie behulpzaam zijn bij het oplossen van de calamiteiten.

2.3.3. De technische commissie heeft een mandaat om reparaties en vervangingen te (laten) verrichten tot een bedrag van € 500,00 na overleg met een ander bestuurslid.
Hieronder vallen niet de kosten die gemoeid zijn met de onderhoudswerkzaamheden die gepland staan in het kader van het meerjaren onderhoudsplan voor het gebouw en in de Algemene Ledenvergadering zijn afgesproken.
Evenmin vallen hieronder de kosten die het Bestuur maakt voor opdrachten die in overeenstemming met de begrotingsbehandeling worden verstrekt.

Artikel 3: De Algemene Ledenvergadering

3.1.1. De Algemene Ledenvergadering wordt gehouden te Alphen aan de Rijn op een nader door het Bestuur vast te stellen plaats.

3.1.2. De oproep ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen (de dag van oproeping en van vergadering niet meegerekend). De oproep bevat tenminste de datum, plaats en tijdstip van de vergadering evenals de agendapunten.

3.1.3. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering moeten worden gehouden, waarin het Bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar voorlegt die door de Algemene Ledenvergadering moet worden vastgesteld ter bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar.

3.1.4. Voor de bevoegdheden van het bestuur tijdens de Algemene Ledenvergadering en de manier waarop het bestuur de stemprocedure tijdens de Algemene Ledenvergadering hanteert, wordt hier kortheidshalve verwezen naar de Akte van Splitsing.

Artikel 4: Gemeenschappelijke ruimten

4.1 Definitie:
Onder de gemeenschappelijke ruimten worden alle ruimten bedoeld die niet tot de privé-gedeelten worden gerekend, zoals trappenhuizen, lift, hallen, entreegebied gebouw etc.

4.2 Algemene gedragsregels

4.2.1 Algemeen

- De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden. Bij verontreiniging van de gemeenschappelijke ruimten door een eigenaar, dient dezelfde eigenaar datgene weer schoon te maken op dezelfde dag van verontreiniging.
- Na gebruik van de toegangsdeuren dienen deze direct weer gesloten te worden.

4.2.2 <u>Het is niet toegestaan</u>

- het huishoudelijk afval (tijdelijk) in de gemeenschappelijke ruimten op te slaan;
- in de brievenbussen aangetroffen drukwerk in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren;
- om zonder toestemming van het bestuur in de gemeenschappelijke ruimten scooters/brom/motorfietsen, kinderwagens, fietsen of andere voertuigen of objecten te plaatsen. Indien voornoemde voorwerpen toch geplaatst worden, kan het bestuur deze (laten) verwijderen;
- in de trappenhuizen en op de entreeverdiepingen voorwerpen te plaatsen en/of te bevestigen, omdat deze als vluchtroute vrij moet blijven en elk obstakel bij dichte rookontwikkeling gevaar oplevert;
- te roken in de gemeenschappelijke ruimten;
- reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van het trappenhuizen en/of halverlichting te verrichten anders dan met toestemming van het bestuur;
- zonder toestemming van het bestuur het gemeenschappelijke dak te betreden (uitgezonderd noodsituaties);
- (voor kinderen) de gemeenschappelijke ruimten als speelruimte te gebruiken en overlast aan de overige bewoners te veroorzaken;

- Spullen van het balkon te gooien, zoals etenswaren, peuken, water, e.d.
- Open vuur op de balkons/terrassen of in de gemeenschappelijke gedeelten te hebben, zoals een barbecue, vuurkorven en gasaangedreven apparaten; elektrisch barbecuen is toegestaan.

Artikel 5: Privé-ruimtes

5.1 Algemene regels

Veranderingen in de installaties in de privé-ruimtes (gas, elektra, lucht, water, audio- en TV-bekabeling, riolering en hemelwaterafvoer) dienen uitsluitend vakkundig te worden uitgevoerd in overeenstemming met de wettelijke normen, geldende voorschriften, eisen en voorwaarden. Storingen, veroorzaakt door niet-voorgeschreven verbindingen en/of door reparaties die zijn verricht door onbevoegde personen, zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.

5.2 Gedragsregels

5.2.1. (Brom) Fietsen

- (Brom)fietsen dienen in de berging van de eigenaren te worden geplaatst;
- Het is verboden bromfietsen in de berging of de fietsenstalling te starten;
- Motoren mogen niet in de berging geplaatst worden.
- Het stallen van een caravan op de eigen parkeerplaats is toegestaan voor maximaal 3 dagen. De auto dient dan elders geparkeerd te worden en niet op een bezoekersparkeerplaats.
- Auto's op de bezoekersparkeerplaatsen mogen maximaal 24 uur blijven staan.

5.2.2. Brandveiligheid

Ter voorkoming van brand en ter voldoening aan de algemene veiligheidsvoorschriften is het niet toegestaan:

- brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen in de berging of algemene ruimtes te plaatsen en/of laten staan;
- In de bergruimten bezigheden uit te oefenen die hinder of gevaar voor de bewoners kunnen opleveren;

Artikel 6: Contactgeluiden / hinder / overlast

6.1. Algemene gedragsregels

- De eigenaar behoort de medebewoners geen hinder of last te bezorgen. Dit geldt ook voor zijn/haar bezoekers.
- Bij verbouwingen of andere overlastveroorzakende situaties, dient de eigenaar ervoor zorg te dragen dat zijn medebewoners hiervan op de hoogte worden gesteld. Het is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 8.00 uur en op zon- en erkende feestdagen te boren, te timmeren of andere werkzaamheden in het gebouw of op de balkons te verrichten die geluidsoverlast veroorzaken. Waar gesproken wordt over feestdagen, worden bedoeld die feestdagen die als een zondag aangemerkt worden.

6.2. Vloerbedekking van privé-gedeelten

Ten aanzien van toepassing van harde vloerbedekking (waaronder parket, laminaat en stenen vloeren) is geen voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaars vereist. Als aanvulling op artikel 17 lid 5 van het splitsingsreglement geldt de volgende aanvulling.

Vloerbedekkingen die bij het belopen ervan met hard schoeisel hinder kunnen veroorzaken, mogen alleen in overleg met de Vereniging van Eigenaars worden toegepast. Vloerbedekkingen die de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren, zijn toegestaan. De beoordeling van de verbetering moet zijn gebaseerd op Nederlandse normen, voornamelijk NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999. Om aan te tonen dat aan deze eis is voldaan, moet een attest of certificaat of keuringsrapport overleg kunnen worden.

- Indien de harde vloerbedekking niet aan de eisen voldoet, moet de eigenaar binnen drie maanden ervoor zorgdragen dat de vloerbedekking wel aan de gestelde eisen voldoet.

6.3. Afzuigkap en openhaard

- Het is niet toegestaan een afzuigkap met motor aan te sluiten op het bestaande afzuigsysteem. Een motorloze afzuigkap is wel toegestaan.
- De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

6.4. Huisdieren

6.4.1. Algemene regels

- Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast (gevaar, lawaai en/of stank) berokkenen**.**
- Honden en katten dienen in de gemeenschappelijke ruimtes aangelijnd te worden.
- Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

6.4.2. Het is niet toegestaan

- duiven en/of een buitenvolière te houden.
- vogels vanaf balkons en ramen te voeren.
- Op de balkons of terrassen dieren (duiven, konijnen, kippen etc.) te houden.

Artikel 7: Aanzicht gebouw

7.1. Algemene regels

- Schotelantennes, zend- en/of ontvangstmasten zijn niet toegestaan.
- De kleuren aan de buitenzijde van het gebouw, zoals bij de oplevering aanwezig, worden aangehouden als standaard kleuren. Hiervan mag niet worden afgeweken.
- Vluchtwegen moeten te allen tijde vrij blijven.

7.2. Het is niet toegestaan

- om beddengoed, wasgoed en dergelijke aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het eigen balkon/terras, te kloppen of uit te hangen.
- om bloembakken aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon/terras, te hangen.
- kasten, hokken en dergelijke op de balkons en terrassen te plaatsen.

7.3 Zonwering

De zonwering moeten aangebracht worden volgens de door de Algemene Vergadering gestelde voorwaarden.

Doelstelling
Om het aanzicht van het appartementencomplex zo veel mogelijk te behouden door de keuze van zonnewering typen en kleuren te harmoniseren, met in achtneming van kosten, technische mogelijkheden en wooncomfort.

Kleur Specifikaties

- Het doek voor uitval- en knikarmschermen is kleur 6318, een Unikleur uit de Orchestra collection van Dickson.
- De doekkleuren voor screens is M47 uit de Unproned collectie van Prefab Zonwering Nederland.
- De mechanische bevestiging voor schermen, screens en rolluiken is RAL kleur 9010 (wit)

- Eventuele muurplaten gebruikt voor de zg. verlengende montage is een nog nader te specificeren RAL kleur, die de gebruikte steensoort benadert.
- De kleur voor lamellen van rolluiken is RAL 7015 of 7040 (antraciet, vanwege het aanzicht in combinatie met glas)

Harmonisatie van zonwering- en schermtypen.

- Balkons : zg. balkon knikarmschermen met montage aan de buitenkant en onderkant van het bovenliggende balkon.
- Ramen : screens. Uitzonderingen zijn voor de begane grond, waar knikarmschermen gebruikt kunnen worden om zonwering op het terras en tuin te verkrijgen, of rolluiken. Op de galerijen en begane grond aan de achterkant van het complex kunnen zowel screens als ook rolluiken gekozen worden.
- Terrassen : Terrasoverkapping dmv. screen met de buisconstructie van de firma Euroline

Uitzonderingen
Met een gebouw dat zoveel uitdagingen stelt aan zonnewering kan het niet anders zijn dan dat er uitzonderingen gemaakt moeten kunnen worden. Uitzonderingen van bovenstaande specificaties moeten wel vooraf schriftelijk aan het bestuur van de VvE ter goedkeuring voorgelegd worden.

7.4 balkonbeglazing

De balkonbeglazing moet aangebracht worden volgens de door de Algemene Leden Vergadering d.d. 15 april 2015 gestelde voorwaarden.

Doelstelling
Het aanzicht van het appartementencomplex zo veel mogelijk te behouden door de keuze van windscherm en beglazing typen en kleuren te harmoniseren, met in achtneming van kosten, technische mogelijkheden en wooncomfort.

Kleur Specificaties

- Het glas voor wind schermen en balkonbeglazing moet van gehard, blank veiligheidsglas ESG 8 mm zijn, geproduceerd onder CE-keur en getest op zeer zware windbelasting. Hiervoor is een EURO-norm dd april 2012 van toepassing.
- De mechanische bevestiging en profielen moeten voorzien worden van een poedercoating in de kleur RAL 7015 (antraciet)

Harmonisatie van windwering- en schermtypen.

- De beglazing moet aan de binnenkant van, of op het balkon hekwerk geplaatst worden, en zodaning dat het aan beide kanten schoongemaakt kan worden.
- De beglazing mag geen verticale lijsten of i.d. bevatten, om het aanzicht van het gebouw niet te beïnvloeden.
- De profielen en afdichtingen moeten als het kan op het bestaande hekwerk bevestigd (gelijmt) worden.
- Om de harmonisatie van de vele mogelijkheden te waarborgen, moeten vooraf plannen cq. tekeningen schriftelijk ter goedkeuring aan het bestuur aangeboden worden. Bij de eerstvolgende bestuursvergadering wordt dit getoetst. Nadat de toestemming van het bestuur schriftelijk is verkregen, kan er een bouwvergunning bij de gemeente aangevraagd worden.

Artikel 8: Afwezigheid

Het verdient aanbeveling een sleuteladres door te geven aan het bestuur en/of administratie/beheerkantoor. Bij afwezigheid is het raadzaam dat een eigenaar aan het bestuur en administratie/beheerkantoor (zo mogelijk) zijn/haar verblijfsadres meedeelt en opgeeft wie is

aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht dit noodzakelijk zijn. Te denken valt aan bevoegde waarneming bij inbraak, brand, bevriezing, lekkage e.d.

Artikel 9: Diversen

9.1 De eigenaars zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk etc. ten behoeve van de reiniging en eventuele onderhoud aan gevels, ramen en beglazing e.d. toe te staan bij een belang van de VvE. Werkzaamheden worden alleen uitgevoerd na overleg met de betrokken eigenaars.

9.2 Boetebepaling

- **Taak bestuur**
  Het opleggen van een boete als bepaald in artikel 29 lid 2 van het reglement, blijft een taak van het bestuur en zal niet worden opgenomen in de opdracht aan de administrateur; wel de afwikkeling van de boete.
- **Hoogte van de boete**
  De boete is ten hoogste 500 euro per gebeurtenis. Het bestuur zal bij een overtreding de hoogte van de boete vaststellen.

Artikel 10: Betalingen

10.1. Incasso betalingen
De maandelijkse voorschotbijdragen zullen per automatisch incasso geïnd worden. De voorschotbijdragen zullen worden bijgeschreven op de bankrekening van de VvE. De voorschotbijdragen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling op de eerste dag van elke maand.

10.2 Maatregelen bij het niet tijdig betalen aan de VvE door de leden

Hierbij wordt u op de hoogte gebracht van de procedure bij niet tijdig betalen aan de VvE van de vastgestelde bijdragen, inclusief de eventuele extra bijdragen, aan de VvE.

De reguliere bijdragen vervallen – bij vooruitbetaling - op de eerste van iedere maand.
Het doel van deze procedure is om achterstanden te voorkomen.

Door het afgeven van een machtiging voor het incasseren van bijdragen loopt u minder risico dat er achterstanden ontstaan, het is van belang dat op het moment van incasseren voldoende saldo op uw rekening staat.

Als u een keer niet tijdig aan uw betalingsverplichting kunt voldoen dient u vóór het vervallen van de vordering(en) contact op te nemen met VT 2000. U kunt een verzoek indienen voor een betalingsregeling, VT 2000 zal afwegen of de betalingsregeling mogelijk is. Iedere betalingsregeling wordt schriftelijk bevestigd. Pas na ontvangst van de schriftelijke bevestiging is de betalingsregeling van kracht. Naleving van de gemaakte afspraken is erg belangrijk, indien u zich hieraan niet houdt komt u terecht in de procedure zoals verder wordt besproken bij punt 3.

1. Ongeveer tussen één tot vier weken na de vervaldag ontvangt de eigenaar die achter is met betalen een eerste herinnering. Indien het de eerste herinneringsbrief in het kalenderjaar betreft voor deze eigenaar, zullen geen kosten in rekening worden gebracht anders bedragen de kosten van deze herinneringsbrief
   € 6,-. Binnen twee tot vier weken zal worden gecontroleerd of de achterstand inmiddels is voldaan.
2. Indien na de controle blijkt dat de betaling nog niet bijgeschreven is op de rekening van de VvE, zal een tweede herinneringsbrief worden gestuurd, de kosten van deze brief bedragen € 6,-.
3. Binnen circa vier weken wordt de administratie wederom gecontroleerd, indien blijkt dat de achterstand niet is voldaan wordt een laatste herinnering (met in gebreke stelling) gestuurd **voordat** de zaak uit handen wordt gegeven aan een deurwaarderskantoor of incassobureau. De

laatste herinnering wordt aangetekend verstuurd en de kosten van deze brief bedragen € 19,- (inclusief portokosten).

4. Indien blijkt dat nog niet tot betaling is overgegaan wordt de zaak uit handen gegeven aan een deurwaarderskantoor of incassobureau. Alle kosten die hiermee zijn gemoeid zijn voor rekening van de nalatige betaler, hiermee wordt onder andere bedoeld de kosten voor de beheerder ad € 79, - (inclusief BTW), vermeerderd met de wettelijke rente, de kosten van het deurwaarders- c.q. incassobureau en alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten en eventuele executiekosten.

Samengevat:
Prioriteit één is het voorkomen van achterstanden door enerzijds het stimuleren van het afgeven van een automatische machtiging en anderzijds op het moment van ontstaan van achterstanden direct rappelleren. De vergoedingen voor brieven en bijkomende kosten bij het uit handen geven van de vordering komen ten gunste van VT 2000. De wettelijke rente komt ten gunste van de VvE. De bedragen die zijn genoemd zijn per appartement, dit is van belang bij eigenaren die meerdere appartementen in hun bezit hebben.

Alle bedragen die in dit huishoudelijk reglement zijn vermeld kunnen jaarlijks worden aangepast met het CBS indexcijfer alle huishoudens.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de Algemene ledenvergadering d.d. 3 juli 2007.

Het Huishoudelijk Reglement is aangepast in de Algemene ledenvergadering d.d. 15 april 2008.

Het Huishoudelijk Reglement is aangepast in de Algemene ledenvergadering d.d. 15 april 2015.