

Vereniging van Eigenaars “Flatgebouw DeBo” te Den Helder.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

1. Reikwijdte van het reglement

Dit reglement is van toepassing op de appartementen H.A. Lorentzstraat te Den Helder 4 t/m 110 (even nummers) zoals omschreven in de akte houdende splitsing en deling van voormelde percelen en tevens houdende vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 872^e sub d van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt op twintig juni 1973 door de plaatsvervanger van notaris J.J. van de Stadt, notaris gevestigd te Alkmaar. Op achttien februari 1999 is door de plaatsvervanger van mr. A.W.P. van der Ree uitgaande van voormelde akte een “akte wijziging splitsing appartementsrechten” opgesteld.

Iedere eigenaar of gebruiker van één of meerdere van de in het eerste lid genoemde appartementen is verplicht de voorschriften uit voormelde reglementen en dit huishoudelijk reglement na te leven. Daarnaast dient iedere eigenaar of gebruiker ervoor te zorgen dat ook zijn of haar medebewoners en gasten zich aan de eerder genoemde akte en reglementen houden. Eigenaars kunnen bij de bestuurder tegen kostprijs een exemplaar van de eerder genoemde akten en dit reglement verkrijgen.

De bepalingen in dit huishoudelijk reglement gelden onverminderd voor alle eigenaars/gebruikers van de appartementen.

2. Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. Akten. Akte houdende splitsing scheidings en deling van de percelen aan de H.A. Lorentzstraat 4 tot en met 110 (even nummers) te Den Helder en tevens houdende vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 875^e sub d van het Burgerlijk Wetboek (oud) op 20 juni 1973 verleden voor de plaatsvervanger van notaris J.J. van de Stadt, notaris gevestigd te Alkmaar en de akte wijziging splitsing in appartementsrechten verleden voor de plaatsvervanger van notaris mr. A.W.P. van der Ree, notaris te Den Helder, d.d. 18 februari 1999.
- b. De administrateur: De door de Vergadering aangestelde bestuurder, verder te noemen de bestuurder.
- c. De bestuurder: De door de Vergadering aangestelde natuurlijke persoon, rechtspersoon of aantal gezamenlijk optredende personen die namens de Vereniging Van Eigenaren alle rechtshandelingen verricht (als bedoeld in boek 5, artikel 131 van het Burgerlijk Wetboek).
- d. Gebouw(en): Het gebouwen die in de splitsing zijn betrokken.

- e. Eigenaar: De gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in boek 5, artikel 106 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. Gemeenschappelijke gedeelten: Die gedeelten van de gebouwen alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- g. Gemeenschappelijke zaken: Alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder e.
- h. Privé gedeelte: Het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- i. Gebruiker: Degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken.
- j. Vereniging: De vereniging van eigenaren als bedoeld in boek 5, artikel 124 van het Burgerlijk Wetboek.
- k. Vergadering: De vergadering van eigenaars als bedoeld in boek 5, artikel 125 van het Burgerlijk Wetboek.
- l. De Ledenraad: De door de Vergadering gekozen adviesraad van eigenaren, ter ondersteuning van de voorzitter en bestuurder.
- m. Appartementsrecht: Het recht tot gebruik van een appartement zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 5, de artikelen 106 t/m 147.

3. Organisatie van de vereniging

3.1. Bestuur

- 3.1.1. De bestuurder als bedoeld onder artikel 2b en 2c vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte.

3.2. Voorzitter en plaatsvervangend voorzitter

- 3.2.1. Door de Vergadering wordt op grond van artikel 32 lid 5 van de onder 2a genoemde akten voor onbepaalde tijd een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter zijn belast met de leiding van de Vergadering.

3.3. Ledenraad

- 3.3.1. Door de Vergadering kan een ledenraad worden benoemd. De ledenraad heeft alsdan tot doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- 3.3.2. De ledenraad zal bestaan uit minimaal drie en maximaal zes leden. Uit de ledenraad zal een notulist worden benoemd, welke de verslagen van de ledenraadsvergaderingen zal maken. Als lid van de ledenraad zijn de door de Vergadering benoemde voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de vereniging. Bovendien zal in deze vergaderingen de bestuurder, zonder stemrecht, aanwezig zijn.
- 3.3.3. Als voorzitter van de ledenraad zal fungeren de door de Vergadering benoemde voorzitter en bij diens afwezigheid de door de Vergadering benoemde plaatsvervangend voorzitter.
- 3.3.4. De leden van de ledenraad, te benoemen door de Vergadering, worden benoemd voor een tijdsduur van vier jaren. Zij zijn na deze vier jaar herkiesbaar en kunnen zich dus herkiesbaar stellen.
- 3.3.5. Iedere eigenaar kan zich, uiterlijk vijf dagen voor de Vergadering, verkiesbaar stellen voor een plaats in de ledenraad. De beschikbare vacatures in de ledenraad zullen worden bekend gemaakt in de aankondiging van de Vergadering. Tijdens deze Vergadering zal bij stemming worden bepaald welke kandidaat of kandidaten de plaats of plaatsen in de ledenraad mogen innemen.

3.4. Vergaderingen en ledenraadsvergaderingen

- 3.4.1. Ieder jaar zal, uiterlijk in de maand mei, door de bestuurder een Vergadering worden belegd.
- 3.4.2. Van de Vergaderingen zullen notulen worden opgemaakt die voorafgaande aan de volgende Vergadering aan alle eigenaars worden toegezonden.
- 3.4.3. De ledenraad zal periodiek vergaderen op een door hen in overleg vast te stellen tijdstip en plaats.
- 3.4.4. Van de ledenraadsvergaderingen zullen notulen worden opgemaakt die voorafgaande aan de volgende ledenraadsvergadering aan de leden van de ledenraad en de bestuurder worden toegezonden.
- 3.4.5. Eigenaars kunnen tot vijf dagen vóór de eerstvolgende Vergadering bij de bestuurder schriftelijk onderwerpen indienen die een besluit van de Vergadering van Eigenaars behoeven.

3.5. Commissies

- 3.5.1. Door de Vergadering zal jaarlijks een kascontrole commissie kunnen worden benoemd, bestaande uit twee leden. Daarnaast zal de Vergadering één eigenaar benoemen tot reservelid voor deze commissie.
- 3.5.2. De kascontrole commissie zal de door de bestuurder samengestelde jaarstukken en de door hem gevoerde administratie van de vereniging controleren en van haar bevindingen verslag doen tijdens de Vergadering.
- 3.5.3. Door de bestuurder kunnen te allen tijde andere commissies worden benoemd welke kunnen worden belast met taken aangaande de vereniging.
- 3.5.4. De in 3.5.3. genoemde commissies brengen periodiek aan de bestuurder verslag uit van hun activiteiten. De bestuurder behandelt dit verslag in de eerstvolgende vergadering van de ledenraad. Daaraanvolgend agendeert de bestuurder de activiteiten van de commissies op de agenda van de eerst volgende Vergadering indien de vergadering hieromtrent een besluit moet nemen.

3.6. Besluitvorming van de Vergadering

- 3.6.1. Voor de besluitvorming van de Vergadering wordt verwezen naar artikel 32 en volgend van de onder 2a genoemde akten.

4. Algemeen

- 4.1. De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
- 4.2. De eigenaar/gebruiker is verplicht om onderhoudsmedewerkers en meteropnemers tot zijn privé gedeelte toe te laten.
- 4.3. Tussen 23.00 uur en 07:00 uur is het voortbrengen van muziek, op welke wijze dan ook, slechts toegestaan op voorwaarde, dat hieruit niet de minste overlast voor de omwonenden ontstaat; overigens dient men er in het algemeen voor te zorgen dat bij gebruik van audio, televisie, muziekinstrumenten, airco's e.d. geen hinder door de omwonenden wordt ondervonden.
- 4.4. Het voortbrengen van geluidsoverlast in verband met boorwerk, timmerwerk en andere voorkomende werkzaamheden, is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 7.00 uur. Bovendien wordt het op prijs gesteld als u voorafgaande aan uw werkzaamheden de omwonenden hierover inlicht.
- 4.5. In geval van langere afwezigheid dient de eigenaar aan de bestuurder mededeling te doen van het tijdelijke adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (brand, gas, lekkage, bevriezing e.d.).

5. Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken:

- 5.1. De eigenaars/gebruikers moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten zo schoon en netjes mogelijk worden gehouden.
- 5.2. De eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht is verplicht om de door hem, zijn gezin, zijn gasten of huisdieren veroorzaakte verontreinigingen in de gemeenschappelijke gedeelten direct op te ruimen.
- 5.3. Het is de eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht verboden om venters, vertegenwoordigers, colporteurs en andere niet tot zijn gezin of gasten behorende personen in het gebouw toe te laten.
- 5.4. In de gemeenschappelijke gedeelten is het verboden om:
 - Naamplaatjes bij de brievenbussen aan te brengen, anders dan het door de bestuurder voorgeschreven uniforme model.
 - Huisnummerplaatjes bij de voordeuren van de appartementen aan te brengen, anders dan het door de bestuurder voorgeschreven uniforme model (ieder appartement moet overigens voorzien zijn van een huisnummerplaatje).
 - Veranderingen aan te brengen en/of reparaties uit te voeren aan de verlichting, intercominstallatie, leidingen en andere elementen.
 - Buitendeuren, zowel van het gebouw als van de privé gedeelten, open te laten staan.
 - Motoren, brom-/snorfietsen, fietsen, kinderwagens of andere voorwerpen te stallen of te laten stallen. Mochten er niettemin toch rijwielen e.d. worden aangetroffen, dan zullen deze worden verwijderd in opdracht van de bestuurder.
 - Motoren, brom-/snorfietsen, werktuigen of goederen in werking te hebben dan wel op te slaan welke stank-, trilling- of geluidsoverlast kunnen veroorzaken.
 - Afvalstoffen (vuilniszakken, oud papier e.d.) op te slaan.
 - Ongewenst reclamedrukwerk achter te laten.
 - Kleedjes e.d. mogen aan de achterzijde van het gebouw wel en aan de voorzijde niet worden uitgeklopt.
 - Dieren niet aangelijnd te houden.
 - Dieren te houden die bij omwonenden overlast kunnen veroorzaken.
 - Dieren te voederen.
 - Wasgoed te drogen.
 - Naamborden, uithangborden, reclame-uitingen, schilderijen e.d. aan te brengen.
- 5.5. Onverminderd het gestelde in artikel 5.4. kan de bestuurder in overleg met de ledenraad direct en met besluitvorming in de Vergadering achteraf omtrent het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten nadere regels vaststellen. De bestuurder zal hiervan aan de eigenaars mededeling doen.

6. Privé gedeelten:

6.1. Het is in de privé gedeelten verboden om:

- Huisdieren te houden die overlast veroorzaken voor de omwonenden.
- Op een van buiten zichtbare plaats in de woning reclame van welke aard ook, voor zichzelf of derden aan te brengen of te doen aanbrengen.
- Vloerverwarming aan te brengen.
- Parket- en/of tegelvloeren, anders dan zwevend die met betrekking tot geluidsoverlast voldoen aan de algemene normeringen van dit soort vloeren, aan te brengen.
- Geisers en/of gasleidingen e.d. aan te brengen zonder overleg met de bestuurder. Installatie dient te geschieden conform de geldende richtlijnen van o.a. het gasbedrijf en door een erkend installateur.
- Afvoeren voor wasdrogers aan te leggen zonder overleg met de bestuurder. Installatie dient te geschieden conform de geldende richtlijnen en door een erkend installateur.

6.2. Gas-, water- en andere leidingen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn. Schade die ontstaat bij werkzaamheden aan weggewerkte leidingen wordt niet door de vereniging vergoed. Extra kosten die gemaakt worden om reparaties uit te voeren aan weggewerkte leidingen zullen op de eigenaar van het appartementsrecht worden verhaald.

7. Gevels en balkons:

7.1. Het is aan de gevels en op de balkons verboden om:

- Wasgoed te drogen aan de vóórzijde van balkons en gevels.
- Kasten, hokken e.d. te plaatsen.
- Zonneschermen, windschermen of airco's te plaatsen zonder dat hiervoor toestemming is gevraagd aan de bestuurder. Aan toekenning kunnen voorschriften omtrent, constructie, het aanbrengen en het onderhoud worden verbonden.
- Vogels te voederen.
- Kleden uit kloppen buiten de balkons aan de voorzijde van het gebouw.
- Afvalstoffen langer dan één week op te slaan.
- Heesters of planten tegen de gevels te laten groeien.
- Vaste verbindingen in welke vorm dan ook aan het gebouw te bevestigen zonder toestemming van de bestuurder.
- Veranderingen aan te brengen aan kozijnen en (buiten)deuren.
- Kozijnen, gevelplaten, betonwerk of buitendeuren in een andere kleur te schilderen dan de algemeen toegepaste standaardkleuren.
- Te boren of op andere wijze schade aan te brengen aan de kunststof kozijnen. Door eigenaren/bewoners aangebrachte schade komt voor hun rekening.

8. Bergingen (box):

- 8.1. Het is in de berging (box) verboden om:
- Motoren, brom/snorfietsen, werktuigen of goederen in werking te hebben dan wel op te slaan welke stank-, trilling- of geluidsoverlast kunnen veroorzaken.
 - Gevaarlijke stoffen op te slaan met een gezamenlijke inhoud van meer dan 5 liter/kg. Deze gevaarlijke stoffen dienen te allen tijde opgeslagen te worden in een degelijke verpakking. Onder gevaarlijke stoffen worden o.a. verstaan:
 - verf met schadelijke oplosmiddelen
 - bestrijdingsmiddelen
 - benzine, petroleum, lampenolie, verfverdunder of andere als algemeen bekend staande gevaarlijke stoffen.
 - Werkzaamheden te verrichten die in welke vorm dan ook overlast veroorzaken voor medebewoners en omwonenden.
 - Werkzaamheden uit te voeren met een bedrijfsmatig karakter.
 - Van de gemeenschappelijke berging mag maximaal 2 maanden gebruik worden gemaakt.

9. Gebruik privé gedeelten van de appartementsrechten:

- 9.1. De appartementsrechten zijn bestemd voor uitsluitend particulier gebruik door de desbetreffende eigenaar of gebruiker met zijn eventuele gezin.
- 9.2. Leidt het onder 9.1 genoemde gebruik van de eigenaar/gebruiker tot een hogere dan normale premie van de brandverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van deze eigenaar/gebruiker.
- 9.3. De bergingen zijn bedoeld voor uitsluitend particulier gebruik als zodanig door de desbetreffende eigenaar of gebruiker met zijn eventuele gezin.

10. Het door de eigenaar in gebruik geven van zijn privé gedeelte aan de gebruiker.

- 10.1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven zal dit vóóraf aan de bestuurder schriftelijk worden kenbaar gemaakt en zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de akten als bedoeld onder 2a en het huishoudelijk reglement van deze Vereniging van Eigenaren zal naleven.
- 10.2. De in lid 10.1. bedoelde verklaring zal door bestuurder worden opgesteld en nadat de verklaring gedagtekend en ondertekend door bestuurder is terugontvangen zal door hem aan de hand hiervan worden beoordeeld of toestemming tot het in gebruik geven kan worden verleend.

- 10.3. Bij het in gebruik geven van een privé gedeelte zal in het onder 10.1 genoemde schriftelijke verzoek aan de bestuurder naam, adres, burgerlijke staat, geboortedatum en telefoonnummer van de gebruiker(s) worden kenbaar gemaakt.

11. Procedure bij calamiteiten:

- 11.1. Voor de situatie bij brand, onraad, calamiteiten en/of gebeurtenissen waarbij de woning met spoed moet worden verlaten wordt U verzocht mogelijke vluchtwegen te beoordelen. Wacht niet met het zoeken naar vluchtwegen tot u ze mogelijk nodig heeft. Controleer vandaag of morgen hoe u bij brand uw woning het beste kan verlaten.

- 11.2. Bij brand, onraad, calamiteiten en/of gebeurtenissen waardoor schade dreigt te ontstaan aan het onderhavige gebouwencomplex of gedeeltes daarvan dienen de eigenaars/gebruikers zich terstond te wenden tot de huismeester.

Bij afwezigheid dient men zich per omgaande in verbinding te stellen met de bestuurder.

- 11.3. In verband met het ontstaan van schade aan andere appartementen door bijvoorbeeld lekkage of door U buiten de vereniging om gedane investeringen in uw appartement bijvoorbeeld door het plaatsen van een moderne keuken wordt het sterk aanbevolen om zich als eigenaar/gebruiker hiertegen extra te verzekeren.

12. Procedure bij klachten:

- 12.1. Bij defecten en storingen aan gebouwen, gemeenschappelijke ruimten of -zaken kunt U contact op te nemen met de huismeester.

- 12.2. Indien de huismeester telefonisch niet bereikbaar is wordt verzocht de klacht schriftelijk bij hem in te dienen.

- 12.3. Klachten kunnen ook schriftelijk worden ingediend bij de bestuurder.

- 12.4. De ledenraad mengt zich niet in geschillen tussen bewoners onderling.

13. Procedure bij verkoop appartement:

- 13.1. Bij eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (verkoop, vererving, of anderszins) dient de bestuurder hiervan terstond in kennis te worden gesteld.

- 13.2. Indien een eigenaar zijn appartement verkoopt dient hij/zij de akten als bedoeld onder 2a en het huishoudelijk reglement, over te dragen aan de nieuwe eigenaar.

14. Boete bij niet naleving van het reglement:

- 14.1 Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, de akten als bedoeld onder 2a en dit huishoudelijk reglement zal de bestuurder aan de betrokkenen een schriftelijke waarschuwing met vermelding van de gemaakte overtreding aangetekend doen toekomen.
- 14.2. De boete op het niet naleven van de wet, de akten (artikel 27, lid 2 van de akte d.d. 20 juni 1973) en dit huishoudelijk reglement bedraagt € 120,00 per overtreding per dag. Bestuurder is, namens de Vergadering, gemachtigd een boete op grond van voormeld artikel op te leggen en zo nodig gerechtelijk te doen invorderen..
- 14.3. Tegen een waarschuwing als bedoeld in artikel 14.1 en tegen een boete als bedoeld in artikel 14.2. kan bezwaar worden ingediend bij de Vergadering. Dit bezwaar dient schriftelijk binnen zes weken na dagtekening van de opgelegde boete bij de bestuurder te zijn ingediend. Dit bezwaar heeft voor wat betreft de invordering geen opschortende werking. De bestuurder zal dit bezwaar in de eerstvolgende Vergadering agenderen.

Dit huishoudelijk reglement is voor het eerst vastgesteld in de Vergadering van Eigenaren d.d. 17 mei 2004.