



Huishoudelijk reglement

Inleiding

Dit huishoudelijk reglement bevat nadere uitwerken en/of verduidelijkingen, voor de bewoners (eigenaren en/of gebruikers) van het appartementsgebouw "Quercus 1", Blikveldweg 22 t/m 68 te Almere, van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van januari 1999.

Verwijzingen naar artikelen hebben betrekking op dat modelreglement. Voorts gaat dit huishoudelijk reglement er à priori vanuit dat de bewoners zich houden aan de algemeen aanvaarde maatschappelijke normen van orde en netheid (als voorbeeld wordt verwezen naar art. 5 lid 2, art. 5 lid 6 en art. 6 lid 2 van het huishoudelijk reglement).

Op de bestemming van de appartementen namelijk particulier woongebouw (art. 17 lid 4) geldt de beperking dat het uitoefenen of het doen uitoefenen van een beroep dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, is verboden.



Art. 1 Het bestuur

1. 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.
2. Inzake specifieke onderwerpen van gemeenschappelijk belang kan het bestuur zich laten assisteren door individuele leden van wel door uit het ledenbestand samengestelde commissies c.q. werkgroepen, die de voorbereiding, de bestudering en de advisering van deze onderwerpen op zich nemen.
3. Bij optredende geschillen tussen bewoners zal het bestuur ter oplossing van het geschil het overleg tussen direct betrokkenen stimuleren en voor zover zulks noodzakelijk zou blijken, onafhankelijke arbiters inschakelen; dit teneinde rechtstreekse betrokkenheid te vermijden.

Art. 2 Verbintenissen

1. Onderhoudswerkzaamheden die een bedrag van € 2268,- per gebeurtenis te boven gaan behoeven vooraf machtiging van de vereniging (art. 38 lid 2).
2. Uitsluitend tot het nemen van spoedeisende maatregelen, die uit het normale beheer kunnen voortvloeien en waarbij de te verwachten schade bij uitblijven van onmiddellijke maatregelen groter is dan de op dat moment te maken kosten, is het bestuur bevoegd verbintenissen ter zake van deze spoedeisende maatregelen aan te gaan tot een bedrag van maximaal € 11.344,-.
3. Verbintenissen tot een hoger bedrag, per jaar, zijn onderworpen aan de machtiging van de Vereniging van Eigenaren (art. 41 lid 5).
4. Voor het aangaan van verbintenissen to het doen van uitgaven buiten het begrote onderhoud is het bestuur bevoegd tot € 1134,- per jaar. Voor uitgaven die dit bedrag te boven gaan gelden de bepalingen van art. 38 leden 5, 6 en 7.

Art. 3 Uiterlijk aanzien van het gebouw

1. De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk e.d. ten behoeve van reiniging en/of onderhoud aan de gevels, kozijnen en de ruiten toe te staan.
2. Wasgoed mag slechts op eigen balkon te drogen worden gehangen binnen de borstwering en niet hoger dan de borstwering. Bloem- en plantenbakken hangende aan de buitenzijde van de balkons zijn niet toegestaan.
3. Wanneer de bewoner wenst over te gaan tot het aanbrengen van buitenzonwering, dan mag dit uitsluitend geschieden met een constructie die conform is aan wat de Vereniging van Eigenaren daartoe heeft besloten. Bij dit huishoudelijk reglement is een bijlage opgenomen waarin de uitvoering en omschrijving van de toegestane zonwering is beschreven.

Art. 4 De nationale vlag

1. De vereniging vlagt, gelet op de bepalingen van art 13 lid 2, eventueel uitsluitend op de daarvoor officieel aangegeven dagen of gelegenheden met een of meer nationale vlaggen op de wijze als door de vergadering zal worden vastgesteld. Het gebruik van de nationale-, of een andere voor de gelegenheid passender, vlag door individuele bewoners is toegestaan; het aanbrengen daarvan aan de buitengevel of aan het balkon is evenwel onderworpen aan een voorafgaande goedkeuring van het bestuur.



Art. 5 Gemeenschappelijke ruimten

In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan:

1. Voorzieningen als elektriciteits- en/of wateraansluitingen te gebruiken voor privé doeleinden.
2. Rijwielen met of zonder hulpmotor, kinderwagens, speelgoederen, transportmiddelen, emballage, afvalbakken of containers anders dan in de daarvoor bestemde gedeelten te plaatsen.
3. De lift anders dan voor het vervoer van personen te gebruiken of deze zwaarder dan staat aangegeven te belasten.
4. Het is niet toegestaan om in de lift en de overige algemene ruimten te roken.
5. Incidenteel gebruik ten dienste van het vervoer van goederen door verhuizers, installateurs e.d. is onder in acht name van de belastinggrens toegestaan. Bij beschadiging van tot de liftinstallatie behorende onderdelen wordt de bewoner, die de opdracht heeft verstrekt aansprakelijk gesteld.
6. A) In de lifthallen planten en/of meubilair te plaatsen, schilderijen of andere soorten (wand) versiering te hangen, aan te brengen of te doen aanbrengen anders dan vooraf verkregen toestemming van de andere bewoners van de betrokken lifthal, een en ander onder voorwaarde dat deze zaken geen obstakel vormen en het buitenaanzicht van het gebouw niet wordt geschaad.

B) Bij verkoop van een appartementsrecht dient de oorspronkelijke eigenaar versieringen, planten en/of meubilair geplaatst in de lifthal behorende tot zijn/haar appartement te verwijderen. De lifthal dient door hem/haar in originele staat te worden teruggebracht: spijkergaten e.d. dienen naar genoegen van het bestuur vakkundig te worden hersteld. In onderling overleg tussen de andere bewoners van de lifthal kan van het gestelde onder sub B worden afgeweken.
7. Niet gewenste drukwerken op de brievenbussen te leggen, deze daar achter te laten, dan wel elders in het gebouw te deponeren. Op het georganiseerd inzamelen van oud papier op een daartoe aangewezen plaats is dit voorschrift niet van toepassing.

Art. 6 Reiniging gemeenschappelijke ruimten

1. De regelmatige reiniging van de lift, entree- en lifthallen, deuren en ramen van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitbesteed aan een erkend schoonmaakbedrijf. Het af te sluiten contract wordt gebaseerd op een deugdelijk programma van eisen en een gedetailleerde taakomschrijving. Door of namens het bestuur wordt de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit van de dienstverlening regelmatig gecontroleerd.
2. De bewoners verplichten zich deze ruimten niet te verontreinigen, noch toe te laten dat derden deze verontreinigen.

Art. 7 Huisdieren

1. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten te allen tijde te zijn aangeliend; ondervonden hinder door hun geluid en/of gedrag kan aan het bestuur worden gemeld. Het bestuur kan dan passende maatregelen voorstellen om aan de ongewenste situatie een einde te maken.
2. Het plaatsen van dierenhokken, -kooien e.d. op het balkon/loggia is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur, dat ter zake de Vergadering van Eigenaren zal raadplegen. De toestemming van de vereniging kan verbonden worden



aan de aldan nader te omschrijven vereisten.

Art. 8 Geluidsoverlast (art. 20)

1. De bewoner is gehouden het geluidsvolume van muziek, radio en televisie, afspeelapparatuur e.d. zodanig te beperken dat geen der bewoners daarvan hinder ondervinden.
2. Het is de bewoner niet toegestaan op zon- en algemeen erkende feestdagen hinderlijke werkzaamheden te verrichten als boren, timmeren, etc. Hinderlijke werkzaamheden wordt aan iedere eigenaar zijn/haar verantwoording toevertrouwd. Op andere dagen geldt dit verbod tussen 21.00 uur en 8.00 uur. Een uitzondering wordt gemaakt voor het uitvoeren van geringe en lichte werkzaamheden op zondagen tussen 11.00 en 21.00 uur.
Bij eventueel optredende, langdurige, geluidshinder ten gevolge van recepties, feesten e.d. dient de bewoner de burens die daarvan hinder zouden kunnen ondervinden tijdig te voren te waarschuwen.
3. De bewoners draagt de zorg voor dat alle bij hem en/of haar in gebruik zijnde machines, motoren, elektrische huishoudelijke apparaten e.d. zijn ontstoord, ter voorkoming van storingen bij radio en televisieontvangst.
4. Het veroorzaken van overlast tengevolge van loopgeluiden op harde vloeren staat volgens art. 17 lid 5 ter beoordeling van het bestuur. Het bestuur dient hierbij uit te gaan van de van kracht zijnde normen voor geluidsisolatie voor loopgeluiden die worden gehanteerd door de Nederlandse Stichting Geluidshinder. Indien overschrijding van deze normen wordt vastgesteld, zal de vloer op kosten van de bewoner moeten worden aangepast of verwijderd.
5. De vloeren van de sanitaire ruimten en van de keukens en bijkeukens zijn van de bepalingen van het hierboven genoemde punt 4 uitgezonderd.

Art. 9 Brandpreventie

1. Nooddeuren, vluchtrampen en vluchtwegen, waaronder ook de balkonscheidingsschotjes behoren, mogen niet worden geblokkeerd.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars geen open haardvuurinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan de aldan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en constructie.
3. Zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het gebruik van de barbecues brandend op enig ander materiaal is verbonden aan de toestemming van de Vergadering van Eigenaars.

Art. 10 Toegang tot privé gedeelten

1. Onverlet de bepalingen van artikel 18 lid 3 en 4 van het modelreglement dient de bewoner, indien hij/zij langer dan een maand afwezig is, het tijdelijke verblijfadres (indien mogelijk) aan het bestuur mede te delen. In onderling overleg met de naaste burens dien hij/zij te melden bij wie de sleutel van het appartement beschikbaar is, om in geval van nood toegang tot het betreffende appartement mogelijk te maken.

Art. 11 Beveiliging

1. Iedere bewoner is verantwoordelijk voor de gevolgen voor het toelaten van al dan niet gewenste personen via welke ingang dan ook.



2. Tevens is iedere bewoner verantwoordelijk voor de gevolgen van het door hem/haar niet goed sluiten van de buitendeuren.
3. De bediening van de installatie inde gemeenschappelijke ruimten zoals de hydrofoor, liftinstallatie, de elektrische- en wateraansluitingen mag uitsluitend geschieden door of namens het bestuur.
Storingen c.q. defecten in deze installaties dienen onverwijld te worden gemeld aan het bestuur of aan de door deze aangewezen personen of instanties.
4. De toelating tot de appartementen van colporteurs dient met terughoudendheid en zorgvuldigheid te worden gehandeld. Een schriftelijke toestemming tot colportage afgegeven door een officiële instantie kan als motief tot toelating worden aanvaard.

Art. 12 Antennes

1. Het is verboden radio-, televisie- en of schotelantennes of andere daarmee gelijk te stellen installaties op of aan gemeenschappelijke delen van het gebouw te plaatsen of te doen plaatsen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur, dat inzake de Vergadering van Eigenaars zal raadplegen.

Art. 13 Dak

1. Het is de bewoners c.q. eigenaren of hun gemachtigden, niet toegestaan het dak van het gebouw te betreden, zonder voorafgaande toestemming van het bestuur, bij overtreding zullen de herstellkosten van de daardoor eventueel ontstane schade voor rekening van de betreffende bewoner/eigenaar komen zonder dat enige ingebrekestelling door of vanwege het bestuur zal zijn vereist.

Art. 14 Naambordjes

1. Het aanbrengen van naambordjes op het z.g. bellenplateau geschiedt in een uniforme uitvoering en belettering. Lay-out en tekst worden de bewoners eerst ter goedkeuring voorgelegd. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes op het bellenplateau is niet toegestaan.

Art. 15 Voordeuren

1. De voordeuren van de appartementen, dienen in uitvoering, kleur en beslag onderling uniform te zijn. Per incidentele gelegenheid kan met toestemming van het bestuur hiervan worden afgeweken. Dit geldt alleen voor type H. Extra beslag aangebracht op grond van veiligheidsoverwegingen is toegestaan.

Art. 16 Betalingsachterstand

Onverlet de bepalingen van artikel 6 geldt het volgende:

Indien de eigenaar verzuimt de servicekosten, dan wel de uit andere hoofde aan de vereniging verschuldigde kosten, op gestelde tijd te voldoen, treedt de volgende procedure in werking:

1. Als een vordering 30 dagen oud is wordt de eigenaar schriftelijk gemaand het op de datum van deze aanmaning verschuldigde bedrag in totaliteit te voldoen binnen een tijdsbestek van 8 werkdagen, waarbij de dag van bijschrijving geldt als de dag van ontvangst.
2. Mocht binnen dit tijdsbestek geen of slecht gedeeltelijke betaling van het onder lid 1 genoemd bedrag hebben plaatsgevonden, dan wordt de vordering of het restant daarvan op de datum volgend op die waarop de termijn van 8 werkdagen is verstreken, verhoogd met minimaal € 22,50 ter dekking van de kosten.
Vervolgens wordt het incasso van de aldus verhoogde vordering in handen gesteld van een incassobureau dat de betaling zo nodig zal doen afdwingen middels het aanhangig maken van een gerechtelijke procedure, de uit bovenstaande



voortvloeiende extra kosten zijn eveneens voor rekening van de betreffende eigenaar.

3. Indien de betaling van de vordering heeft plaatsgevonden op een eerdere datum dan waarop de eigenaar de sommatie van het incassobureau wordt geacht te hebben ontvangen is de eerstgenoemde geen incassokosten, doch wel de onder lid 2 vermelde administratiekosten aan de vereniging verschuldigd. Als de administratiekosten, als bedoeld in de vorige zin, niet op vrijwillige basis worden voldaan dan treedt lid 1 tot en met lid 2 genoemde procedure in werking.

Art. 17 Verhuur

1. Het bestuur dient, teneinde de toepassing van de art. 24, 25 en 26 mogelijk te maken, door een eigenaar tijdig te worden geïnformeerd van zijn/haar voornemen het privé gedeelte aan een ander in gebruik te geven.

Art. 18 Verkoop

1. Teneinde het bestuur in staat te stellen de bepalingen van art. 28 lid 5 en 6 uit te voeren, is een eigenaar verplicht van de voorgenomen verkoop zijn/haar appartementsrechten het bestuur tijdig in kennis te stellen.

Art. 19 Parkeren

1. Het is verboden om caravans, aanhangwagens e.d. langer dan 48 uren te parkeren op de vrije parkeerplaatsen voor het appartementencomplex. Overtredingen zullen, met referentie aan de geldende plaatselijke verordening in deze, worden gemeld aan de betreffende gemeentelijk instantie.

Art. 20 Onvoorzien

1. In alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement voorziet beslist de Vergadering van Eigenaren op voorstel van het bestuur.

Art. 21 Slotbepaling

1. Dit huishoudelijke reglement treedt 1 mei 2000 in werking zoals door de ledenvergadering is vastgesteld en goedgekeurd. Aldus is vastgesteld in de Vergadering van Eigenaren d.d. 16 februari 2000.

Huishoudelijke reglement aangepast september 2008