

Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex 'De Wylaard', gelegen aan de Rooswinkelstate 80-140 in Leeuwarden

Begripsbepalingen en afkortingen

Artikel 1

Hieronder een omschrijving van de in dit huishoudelijk reglement gebruikte begrippen en afkortingen:

Vereniging van Eigenaren (VvE): Vereniging van eigenaren van het appartementencomplex 'De Wylaard' gelegen aan de Rooswinkelstate 80-140, Leeuwarden.

De Wet: Het Burgerlijk Wetboek; Boek 5; Titel 9. Appartementsrechten.

Splitsingsakte: (Gele) Reglement "De Wylaard" te Leeuwarden, opgemaakt door Adema Wierda De Lange Van Dijk notarissen Sophialaan 1a te Leeuwarden.

Vereniging: VvE 'De Wylaard'.

ALV: Algemene ledenvergadering van VvE 'De Wylaard'.

Bestuur: Het bestuur van VvE 'De Wylaard'

Doel en grondslag

Artikel 2

Het doel van dit huishoudelijk reglement is het regelen van alle zaken die genoemd worden in de splitsingsakte, artikel 44, lid 1, zodat goed onderhoud van het gebouw, orde en netheid in de gemeenschappelijke gedeelten en een zo goed mogelijke onderlinge verstandhouding van de bewoners gewaarborgd is. Dit ter verzekering van maximaal woongenot en zo goed mogelijk waardebehoud van het onroerend goed.

De grondslag voor dit huishoudelijk reglement en de vaststelling, wijziging en aanvulling er van is genoemd in c.q. moet voldoen aan het gestelde in de splitsingsakte, artikel 44, leden 1 en 2.

Bestuurlijke bepalingen (splitsingsakte, artikelen 41, 42 en 43)

Artikel 3

Samenstelling en verkiezing bestuur:

1. het bestuur van de vereniging bestaat uit minimaal 3 en maximaal 5 personen, bij voorkeur gekozen uit de eigenaars.
2. bestuursleden worden voor een periode van 3 jaar benoemd door de Algemene Leden Vergadering (ALV). Bij een tussentijdse vacature maakt het nieuw benoemde bestuurslid de termijn van haar / zijn voorgang(st)er af.
3. met goedkeuring van de ALV zal een rooster van aftreden worden vastgesteld, met dien verstande dat voorzitter en secretaris niet tegelijk aftredend mogen zijn.
4. tegelijk met de oproep voor een ALV zullen eventuele voordrachten voor een vacature (inclusief zittende, herkiesbare bestuursleden) bekend gemaakt worden.
5. in de oproep voor een ALV zal ook aangegeven worden dat tot 48 uur voor aanvang van de ALV er gelegenheid is zich te melden bij het bestuur of beheerder als kandidaat-bestuurslid. Eigenaren kunnen dat op persoonlijke titel doen, niet eigenaren (art. 41, lid 1 splitsingsakte) behoeven een door minimaal 5 eigenaren ondertekende voordracht.

Artikel 4

De taken van het bestuur worden als volgt omschreven:

1. het bestuur is verantwoordelijk voor een goed administratief financieel en technisch beheer van alle vereniging en gemeenschappelijke zaken.
2. ze is voor haar beleid en handelen verantwoording verschuldigd aan de ALV.
3. ze draagt zorg voor de handhaving van de regels vastgelegd in de wet, de splitsingsakte en dit huishoudelijk reglement.
4. de (overblijvende) taken worden door het bestuur onderling verdeeld.

Artikel 5

De uitvoering van de in artikel 4 genoemde taken (het beheer) kan rechtstreeks door het

bestuur gedaan worden of kan aan één of meer externe beheerders opgedragen worden, dit ter beoordeling van de ALV.

Als de ALV kiest voor extern beheer en bij een gewenste wisseling van beheerder zal het bestuur bij minimaal 3 mogelijke beheerders offerte aanvragen. De ALV beslist aan wie het beheer wordt uitbesteed.

Een externe beheerder kan verzocht worden de ALV te leiden.

Artikel 6

Over commissies:

1. het bestuur kan zich bij de uitvoering van haar taken incidenteel laten bijstaan door individuele eigenaren of structureel door commissies. Individuele helpers of commissies zijn voor hun werk alleen verantwoording schuldig aan het bestuur, nimmer aan individuele eigenaars.
2. **commissies worden door de ALV ingesteld en haar leden door de ALV benoemd.**
3. de leden van commissies worden voor onbepaalde tijd benoemd.
4. er zal te allen tijde een kascommissie in functie zijn. Deze bestaat uit 2 leden en 1 reservelid. Ieder jaar treedt één van de leden bij toerbeurt af, wordt het reservelid automatisch lid en wordt een nieuw reservelid benoemd (zie splitsingsakte art. 33, lid 2). Dit aftreden en benoemen gebeurt op de ALV waarop de exploitatierekening van het afgelopen jaar wordt besproken en de kascommissie verslag uitbrengt van haar bevindingen over het financiële beheer van het afgelopen boekjaar.

Artikel 7

In gevallen, genoemd in de splitsingsakte, artikel 41, leden 4 en 5, heeft het bestuur een procuratie van 2500,=.

Algemene bepalingen

Artikel 8

Ter verduidelijking en waar nodig aanscherping van de artikelen over het gebruik van de gemeenschappelijke en privé gedeelten en zaken, gelden de volgende bepalingen:

1. het is een eigenaar of gebruiker naast het aanbrengen van wijzigingen ook niet toegestaan toevoegingen aan te brengen in of aan gemeenschappelijke gedeelten, installaties of zaken anders dan met toestemming van de ALV (splitsingsakte art. 9, lid 2; art. 11 en art. 12, leden 2 en 3)
2. **het is een eigenaar of gebruiker niet toegestaan eigenmachtig werkzaamheden te verrichten in of aan gemeenschappelijke gedeelten, installaties of zaken anders dan met toestemming van het bestuur (splitsingsakte art. 9, lid 2).**

Speciaal willen we er hierbij op wijzen dat het niet is toegestaan eigenmachtig de deurdrangers in te stellen of sloten te veranderen. Neem in voorkomende gevallen contact op met het bestuurslid belast met technische zaken.

3. de gemeenschappelijke gedeelten dienen gebruikt te worden waarvoor ze bestemd zijn (splitsingsakte art.11 en 12), dat houdt in:
 - a. geen fietsen, meubilair o.i.d. in gangen, lift of galerijen zetten.
 - b. geen afval of vuilniszakken, ook niet tijdelijk, op de galerijen, in de hal of in de gangen zetten.
 - c. galerijen, hal, gangen en lift niet als speelplaats laten gebruiken.
 - d. vuil en afval dat door u of door werkzaamheden in opdracht van u, in gemeenschappelijke gedeelten achterblijft, dient u zelf te verwijderen.
 - e. in de gemeenschappelijke gedeelten is het niet toegestaan te roken. Maakt u uw bezoek daarop s.v.p. attent.
 - f. geen sigaren, sigarettenpeuken in of op gemeenschappelijke gedeelten achterlaten.
 - g. parkeren op het eigen parkeerterrein is alleen toegestaan op uw eigen parkeerplaats. Dat houdt in: niet parkeren op andermans parkeerplaats zonder diens toestemming en niet parkeren buiten de parkeervakken (in en uitstappen en uitladen van goederen in voorkomend geval mag wel).
 - h. omdat aan de liftinstallatie de hoogste eisen gesteld worden wat betreft veiligheid, er bij goederenvervoer snel beschadigingen ontstaan en de liftinstallatie veel stroom gebruikt, gelden voor het liftgebruik de volgende regels:
 - gebruik de lift in principe alléén voor personenvervoer, dus alleen

goederen vervoeren als dit noodzakelijk is, zoals bij verhuizingen, vervangen van vloerbedekking en inventaris, e.d.

- let, vooral bij het vervoer van goederen, op het maximaal toelaatbare gewicht
- wees, weer vooral bij goederenvervoer, attent op het voorkomen van beschadigingen
- neem geen fietsen mee de lift in
- blokkeer de liftdeuren niet onnodig
- gebruik de lift niet en laat hem niet gebruiken voor 'plezierritjes'

Artikel 9

Nadere bepalingen m.b.t. het aanbrengen, plaatsen, hangen, etc. van zaken aan de buitenzijde van het gebouw (splitsingsakte, art. 13, leden 1 en 2 en art. 14).

1. er mogen geen waslijnen en wasrekken worden bevestigd aan de muren en wasrekken mogen niet opgehangen worden aan de glazen tussenwanden van de balkons c.q. terrassen. Staande wasrekken op balkons en terrassen zijn wel toegestaan.
2. vlaggenstokhouders mogen alleen boven het eigen balkon en terras bevestigd worden.
3. het uitsteken van de vlag mag alleen op de daarvoor geëigende dagen, op een veilige manier (in een goed bevestigde en passende vlaggenstokhouder) en zodanig dat het uitzicht van andere bewoners niet wordt belemmerd.
4. er mogen geen zaken over of aan de buitenzijde van de balkons en terrassen gehangen worden om:
 - a. de veiligheid van onder u wonende bewoners te garanderen
 - b. overlast door naar beneden vallende voorwerpen stof en vuil te voorkomen
 - c. een rommelige aanblik van het gebouw te voorkomen.

Artikel 10

Bij gelegenheden waarbij goederen vanaf of naar appartementen vervoerd worden bij bijvoorbeeld verhuizingen, verbouwingen en herinrichting moet de eigenaar of bewoner het bestuur of de beheerder informeren. Vóór het betreffende vervoer zal dan samen met de eigenaar of bewoner de bestaande beschadigingen aan gemeenschappelijke zaken op de te volgen route opgenomen worden. Na het vervoer zal deze opname herhaald worden zodat kan worden vastgesteld of er beschadigingen ontstaan zijn en wat de omvang daarvan is. De kosten van herstel van ontstane beschadigingen kunnen dan bij de betreffende eigenaar of bewoner in rekening gebracht worden, zulks ter beoordeling van het bestuur (splitsingsakte art. 16).

Artikel 11

Voor het veilig kunnen wonen gelden de volgende regels (splitsingsakte art. 16):

1. iedere eigenaar en bewoner is verplicht er op toe te zien dat de toegangsdeuren van het gebouw na gebruik goed gesloten zijn.
2. open de voordeur niet voordat u zich er van vergewist hebt dat het bezoek voor u bestemd is. Laat mensen die u niet kent nooit tegelijk met u naar binnen gaan zonder dat u ze begeleidt. U bent te allen tijde aansprakelijk voor de schade die veroorzaakt wordt door mensen die u toegang verleend hebt of die tegelijk met uw bezoek naar binnen zijn gekomen, voor zover die schade niet verhaald kan worden op de dader(s). Maak daarom ook uw bezoekers van deze regel bewust.
3. het bestuur draagt zorg voor een lijst van alle bewoners met namen en adressen waar reservesleutels van de bewoners te verkrijgen zijn en het actueel houden hiervan. Deze lijst is bedoeld om bij een calamiteit in een appartement, als er niemand in dat appartement aanwezig is, toch over een sleutel te kunnen beschikken en zodoende snel in te kunnen grijpen.
Bij voorkeur zal daarom minimaal één van de opgegeven adressen van een andere bewoner van het gebouw zijn.

Artikel 12

Om onderlinge overlast te beperken gelden de volgende regels (splitsingsakte art. 17):

1. het houden van huisdieren is toegestaan mits geen overlast veroorzakend.
2. het los laten (lopen) van huisdieren in gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
3. hameren en boren in muren is niet toegestaan op zondagen en feestdagen en 's avonds na 21.00 uur. Laat dit –voor zover u dat kunt voorkomen- ook na vóór 's morgens 9 uur.
4. het gebruik van uw radio, TV, muziekinstrument, etc. of algemeen gezegd het geluid dat

in uw appartement geproduceerd wordt mag geen overlast voor anderen veroorzaken. Geschillen kunnen aan het bestuur of beheerder worden voorgelegd, die een voor partijen bindende uitspraak zal doen.

5. om de vervuiling van ramen door vogeluitwerpselen en schade aan geparkeerde auto's door stenen verplaatsende vogels zo veel mogelijk te voorkomen, is het verboden – anders dan in vorstperiodes- vogels te voeren op gemeenschappelijke gedeelten, in tuinen, op balkons en op terrassen.
6. de balkons en terrassen dienen op zodanige manier schoongemaakt en gebruikt te worden dat geen stof, vuil, afval, water of enig ander materiaal op lager gelegen balkons of terrassen terecht kan komen.
7. de toegang tot of het rooster van de waterafvoer op uw terras of balkon moet, ten behoeve van een goede waterafvoer schoon gehouden worden.
8. boren en spijkeren in de appartementsvloeren is niet toegestaan i.v.m. de daarin aanwezige water- en centrale verwarmingleidingen.
9. **het gedeelte van de galerij voor uw appartement moet door u, tussen de reguliere schoonmaakbeurten door, schoon gehouden worden.**
10. het parkeren c.q. stallen van andere zaken dan motorvoertuigen op uw eigen parkeerplaats is niet toegestaan. Tijdelijke plaatsing, als voorbereiding van gebruik en voor het schoonmaken er na, is wel toegestaan tot een maximum van drie dagen. Tussen de periodes van toegestane plaatsing moet minimaal een week tijd liggen.
11. de ALV heeft bepaald dat het aanbrengen van harde vloerbedekking ook is toegestaan in die appartementen waarin dat volgens de splitsingsakte (art. 17, lid 5) verboden is. Als voorwaarde is daarbij gesteld dat de harde vloerbedekking moet voldoen aan de norm van 10 dB geluidsdemping.

Let op dat het gestelde in de splitsingsakte altijd prevaleert boven dit huishoudelijk reglement en uitspraken van de ALV. Het leggen van harde vloerbedekking in appartementen waar dat volgens de splitsingakte niet is toegestaan blijft derhalve voor eigen risico. De vereniging noch het bestuur of de beheerder is aansprakelijk voor geleden schade bij geschillen hierover tussen bewoners (wanneer er bijvoorbeeld een rechterlijke uitspraak komt dat gelegde vloerbedekking moet worden verwijderd).

Artikel 13

Sancties:

1. In geval van en na minimaal handelen als genoemd in de splitsingsakte, artikel 29, leden 1 en 2 zal de in de splitsingsakte artikel 29, lid 2 genoemde boete € 100,= bedragen per overtreding, na een eerste waarschuwing. Wanneer een maand na de opgelegde eerste boete nog geen gevolg is gegeven aan de betreffende eerdere waarschuwing voor die overtreding zal een boete van € 150,= daarboven worden opgelegd. Wanneer een maand na de opgelegde tweede boete nog steeds geen gevolg is gegeven aan de betreffende eerdere waarschuwing voor die overtreding, zal een derde boete worden opgelegd van € 200,=.
2. Als, in een onder lid 1 in hierboven genoemd geval, men geen gehoor blijft geven aan de waarschuwingen kan overwogen worden te starten met de procedure voor het ontzeggen van het gebruik van de privé gedeelten volgens de splitsingsakte, artikel 27.

Artikel 14

Bij wisseling van eigenaar of bewoner is de (eerst betrokken = oude) eigenaar verplicht dit schriftelijk aan het bestuur of de beheerder te melden met in achtneming van het bepaalde in artikel 28 van de splitsingsakte en onder opgave van naam en huisnummer met daarbij de datum waarop de verplichting tot betaling van de maandelijkse bijdrage ten laste van de nieuwe eigenaar of bewoner komt. Het bestuur of de beheerder zorgt voor een schriftelijke bevestiging van de ontvangen opgave.

Artikel 15

In die gevallen waarin de wet, de splitsingsakte of dit huishoudelijk reglement niet voorzien, beslist het bestuur. Dergelijke besluiten worden op de eerstvolgende ALV bekend gemaakt.