

Huishoudelijk Reglement "Buitenhof"

Goedgekeurd op V.v.E. vergadering van 7 januari 2005

Gewijzigd op de V.v.E. vergadering van 16 februari 2006

Gewijzigd op de V.v.E. vergadering van 18 oktober 2007

Bij akte verleden voor notaris mr. H.L.H. Lautenbach, werd gesplitst in appartementsrechten het gebouw kadastraal bekend als sectie D nummer 9629, bij welke akte tevens werd opgericht de Vereniging van Eigenaars Buitenhof Heemskerk, gevestigd te Heemskerk en vastgesteld het splitsingsreglement van de vereniging. Bij deze zal naast voren omschreven splitsingsreglement van toepassing zijn en wordt bij deze vastgesteld het volgende Huishoudelijk Reglement als bedoeld in artikel 44 van voormeld splitsingsreglement.

Artikel 1.

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken:

1. De vergadering van eigenaars is conform het bepaalde in artikel 11 van het splitsingsreglement bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarvoor geen bepalingen bevat. Het bestuur is bevoegd om regels uit dit reglement te handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van het reglement. De ontheffingen die het bestuur verleent, worden terstond gemeld aan de voorzitter van de vergadering en behoeven de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaars.
2. Nieuwe Initiatieven inzake voorzieningen, onderhoud en inrichting voor alles wat buiten de bouwblokken is gelegen worden jaarlijks in gezamenlijk overleg door de voorzitters van B&B begroot en dienen al dan niet afzonderlijk aan de vergadering van eigenaars van Binnenhof en Buitenhof ter goedkeuring te worden voorgelegd. De kosten van de onderhoudswerkzaamheden, voorzieningen en inrichting worden in de regel verdeeld volgens de verdeling conform hetgeen in artikel B van de akte van splitsing B&B wordt genoemd, tenzij het een specifiek initiatief van één van de gebouwen betreft; in dat geval kan een andere kostenverdeling worden toegepast.
3. Ingevolge letter O van de akte van splitsing B&B heeft de vergadering besloten dat de kosten van de aanleg en het onderhoud van de buitenparkeerplaatsen aan de achterzijde van de gebouwen, genoemd onder letter C van die akte, door Binnenhof en Buitenhof separaat worden gedragen. Voor het onderhoud aan de toegangswegen worden de kosten omgeslagen zoals omschreven in art. C van de akte van splitsing B&B.
4. Inzake het tuinonderhoud, genoemd onder letter C van die akte, wordt de omliggende tuin van Binnenhof en Buitenhof afzonderlijk door Binnenhof en Buitenhof verzorgd en betaald. Als denkbeeldige scheiding wordt het midden van de toegangsweg De Hoven aangehouden.
5. Wijziging op de leden 2, 3 en 4 zullen aan de vergadering van Binnenhof en Buitenhof worden voorgelegd en dienen de instemming van beide vergaderingen te hebben.

Artikel 2.

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

1. Fietsen, bromfietsen, motorfietsen (uitgezonderd op de hiervoor gemarkeerde plaatsen in de stallinggarage), autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken, vuilnisbakken, wasgoed en dergelijke te plaatsen en/of te houden.
2. Voertuigen, werktuigen, gereedschappen welke door geluid, trilling, vervuiling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren.
3. Voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de Vereniging van Eigenaars.
Op de galerijen mogen de bewoners onderling bepalen wat op hun galerijen en op de uiteinden daarvan al dan niet geplaatst wordt, mits de door de brandweer aangegeven vrije doorgang van 1,2 meter in stand wordt gehouden.
4. Om de liften te blokkeren en/of de goede werking daarvan te stagneren. Het gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, zulks met uitzondering van huisraad en klein materiaal. Het in de lift toegestane maximale gewicht mag niet worden overschreden. Het gebruik van de lift; zonder geleide, is verboden voor kinderen onder (8.) jaar.

5. Kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen enz. de ouders zien toe -voor zover hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft- op de naleving door hun kinderen van het in dit lid en de voorgaande leden bepaalde.
6. Reclamemateriaal, kranten en dergelijke achter te laten in de algemene ruimten. De eigenaar-/gebruiker dient deze zaken mee te nemen naar zijn/haar privé-gedeelte.
7. Reclame aanduidingen e.d. aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten (behoudens het mededelingenbord in de hal naar de garage) en aan of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
Het is toegestaan zonneschermen en rolluiken aan de gevels aan te brengen mits zij voldoen aan de navolgende eisen. De aluminium cassette van het knikarmrolscherm is gemoffeld in de kleur RAL 7042; het dralon doek heeft een blokstreep zwart-wit, nummer 7134. De kleur van de kast, geleiders en het pantser van het rolluik is licht grijs, overeenkomstig de al geplaatste rolluiken.
8. Om energie te betrekken van de gemeenschappelijke energie voorzieningen, voor niet gemeenschappelijk gebruik.
9. Het is niet toegestaan om buiten de gevel en de balkons wasgoed en bloembakken op te hangen en kleden uit te kloppen. Het uitkloppen van kleden dient aan de galerijkant te geschieden, hierbij dient rekening met andere bewoners en voorbijgangers te worden gehouden. Rookoverlast dient te worden voorkomen, wanneer men op het balkon en terras gaat barbecuen. Uitsluitend elektrisch barbecuen is toegestaan.
10. Te roken.
11. Iedere eigenaar/gebruiker is verantwoordelijk voor de personen die men toegang verschaft tot het appartement. Tevens is een ieder verplicht er zorg voor te dragen dat de buitendeur c.q. garagedeur goed in het slot valt en er geen toegang wordt verleend aan onbekende personen bij het binnenkomen of verlaten van het complex. Bij aangebeld worden dient men zich ervan te verzekeren dat dit gebeurt door bekende of te goeder trouw beoordeelde personen, alvorens er wordt opengedaan.
12. Indien een parkeerplaats in de parkeergarage niet door de eigenaar wordt gebruikt mag deze niet verhuurd worden aan een niet-bewoner van Buitenhof.

Artikel 3.

1. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals het lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekking, zoals vilt, kurk(ment), kurk(parket), plavuizen, linoleum e.d. verboden, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $l_{co} = +10\text{dB}$ of meer. Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals genoemd uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze geschiedt met een "zwevende vloer", zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en gebruikers.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 1 van vorenbedoeld splitsingsreglement zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van het privé gedeelte slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van de administratief beheerder en het voltallige bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Zij zijn gerechtigd vooraf, en op kosten van de aanvrager, bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken van buitenmuren, woningscheidende muren, draagmuren en kozijnen.
3. Het is de Vereniging van Eigenaars dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis aan de gevel een antenne en/of een schotelantenne te hebben, die niet behoort tot de centrale antenne installatie voor radio- en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn aangesloten.
4. Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem casu quo kabelsysteem te voorkomen, zullen de eigenaars/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en -aansluitingen mogen gebruiken.
5. Het hebben of houden van duiven, kippen, pluimvee en reptielen door de bewoners in of bij het gebouw is niet geoorloofd.
6. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast en schade bezorgen aan medebewoners en dat huisdieren in de algemene ruimten aangeliend dienen te zijn.
7. Het is niet toegestaan om een afzuigkap met een motor die een afzuigende werking heeft op de mechanische ventilatie aan te sluiten.
8. Het is verboden om hennep te kweken.
9. Het opslaan van bederfelijke waar, licht ontvlambare of explosieve stoffen, in de woning, bergingen en garage anders dan voor huishoudelijk gebruik of kampeerdoeleinden, is niet toegestaan.

10. Ter voorkoming van bevuiling van vensterruiten en gevels, evenals ter voorkoming van overlast aan lagerwonenden, mag geen voedsel aan vogels worden toegeworpen of verstrekt en mag er op de balkons, terrassen of galerijen geen voedsel aan vogels worden aangeboden.

Artikel 4.

1. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in en om het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen 22.00 uur en 8.00 uur (zaterdag, zondag en op feestdagen tot 10.00 uur) niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen enz.
2. Overlast van geluidsapparatuur en/of muziekinstrumenten mag door de eigenaars/gebruikers niet gegeven worden. In bijzondere gevallen kan met toestemming van de voorzitter van de vereniging van bovenvermelde regels worden afgeweken.
3. Iedere eigenaar/gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
4. Auto's parkeert men in de daarvoor bestemde parkeervakken.
5. De bewoners zijn verplicht om de temperatuur in het appartement te handhaven op minimaal 5 graden Celsius.
6. Wijzigingen aan de buitenzijde van het complex kunnen uitsluitend plaatsvinden na goedkeuring door de vergadering van eigenaars (zie artikel 9) conform de bepalingen in het splitsingsreglement.
7. Caravans en aanhangers mogen niet langer dan 3 dagen op de parkeerplaats staan conform het besluit dat de gemeente Heemskerk hanteert voor het plaatsen van bepaalde motorvoertuigen (en daarmee verbandhoudende aanhangwagens e.d.) op de openbare weg.

Artikel 5.

Indien gebreken worden geconstateerd, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de voorzitter of de technische commissie.

Artikel 6.

1. Voor zover het reglement voorziet in regels betreffende het gebruik van die gedeelten van het gebouw, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, gelden deze zowel voor eigenaar als gebruiker.
2. Onverminderd het bepaalde in art. 24 lid 4 van vorenbedoeld splitsingsreglement kan iedere appartementseigenaar een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is de in lid 1 bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden, conform het bepaalde in art. 5:120 BW lid 3.

Artikel 7.

1. De vergadering van eigenaars als bedoeld in art. 5:112 BW lid 2 onder d van het Burgerlijk Wetboek dient te worden gehouden te Heemskerk.
2. De bestuursleden worden gekozen voor een periode van 3 jaar. Aftredende bestuursleden kunnen zich voor eenzelfde periode herkiesbaar stellen. Tussentijds aftredende bestuursleden worden, tot het tijdstip waarop zij normaliter zouden aftreden, vervangen. Indien geen ledenvergadering plaats vindt binnen één maand voor of na hun aftreden, draagt het bestuur schriftelijk een kandidaat voor. Worden binnen één maand na voordracht geen schriftelijke bezwaren kenbaar gemaakt aan het bestuur dan vindt benoeming plaats. Bij gebleken bezwaren blijft de vacature open tot de eerstvolgende ledenvergadering. Het bestuur zal een rooster van aftreden maken.

Artikel 8.

1. Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
2. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé- gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

Artikel 9.

In alle gevallen waarin dit reglement of het reglement van splitsing niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaars.

Artikel 10.

Bij langere afwezigheid moet een eigenaar/gebruiker aan de bestuurder -zo mogelijk- z'n verblijfsadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan in gevallen van brand, bevriezing, lekkage enz.

Artikel 11.

In verband met uniformiteit is het de eigenaar/gebruiker niet toegestaan andere naamplaatjes bij de intercom /brievenbussen te plaatsen dan het type dat door de VvE wordt bepaald.

Artikel 12.

De eigenaar/gebruiker dient er voor te zorgen dat bij het water geven en/of verpotten van planten de beneden burens in de ruimste zin des woord op generlei wijze hiervan hinder dienen te ondervinden.