

Vereniging van Eigenaren “Trompstaete”

Huishoudelijk reglement

Dit reglement bevat regels van huishoudelijke aard voor de eigenaren, huurders en gebruikers van de appartementen in Trompstaete.

Definities

1. **Akte van splitsing:**

De akte van splitsing voor het WoonZorgComplex te Maarn is door notaris van der Deijl te Amersfoort op vijftien maart tweeduizend twee opgesteld en op vijf juni tweeduizend twee gewijzigd. De akte van splitsing bestaat uit een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten alsmede de afwijkingen en aanvullingen op het hieronder genoemde modelreglement.

2. **Modelreglement:**

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van januari 1992, uitgegeven door de Koninklijke notariële beroepsorganisatie.

3. **Akte en modelreglement:**

Het modelreglement maakt een onlosmakelijk deel uit van de splitsingsakte. Als er in het huishoudelijk reglement van akte wordt gesproken wordt daarmee tevens het modelreglement bedoeld.

4. **Gemeenschappelijke gedeelten.**

Dat deel van de gedeelten binnen het appartementencomplex dat geen privé eigendom is. Hieronder vallen onder meer het atrium en de galerijen.

Toepassing

Dit huishoudelijk reglement, als bedoeld in artikel 44 lid 1 en 2 van de akte, bevat regels voor de eigenaren, huurders en gebruikers van de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke zaken en de privé gedeelten.

Artikel 1 Algemeen

Alle bepalingen in dit huishoudelijk reglement zijn een aanvulling op, doch ondergeschikt aan de artikelen genoemd in de akte evenals eventuele toekomstige wijzigingen van deze akte.

Artikel 2 Mutatie eigenaar, huurder of gebruiker

1. Bij voorgenomen verkoop of verhuur van een appartementsrecht is de eigenaar verplicht de potentiële koper(s) of huurder(s) vóór ondertekening van het (voorlopig) contract in kennis te stellen van de inhoud van de akte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement.
2. Binnen één week na ondertekening van een contract als bedoeld in lid 1 van dit artikel is een eigenaar verplicht het bestuur in kennis te stellen van naam en adres van de koper(s) of huurder(s).

3. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een verklaring dat hij de bepalingen in de akte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement zal naleven, dat met inachtneming van artikel 17 van de akte betreffende bewoning door maximaal twee personen en artikel 24 van de akte betreffende de eventuele toewijzingseisen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
4. Alle regels zoals opgesteld in het huishoudelijk reglement gelden onverkort voor iedere gebruiker.

Artikel 3 Betalingen, bijdragen etc.

Alle maandelijkse bedragen en voorschoten dienen op de eerste dag van elke maand te zijn voldaan op een bank- of girorekening ten name van de vereniging, alle overige betalingen binnen 1 maand nadat zij opeisbaar zijn geworden. Als datum van opeisbaarheid geldt in het algemeen de derde dag na verzending van de factuur door het bestuur.

Indien een lid nalaat om – na een schriftelijke aanmaning – zijn achterstand aan te zuiveren, is het bestuur gemandateerd om een incasso of gerechtelijke procedure te starten, teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente vanaf de dag van verzuim met een minimum van € 25,- geïncasseerd te krijgen. Het bestuur draagt dit mandaat over aan de administrateur. Indien een automatische betaling wordt gestorneerd, dan dient het lid, zonder dat deze daarop aangesproken hoeft te worden, per omgaande te zorgen voor aanzuivering van de betalingsachterstand.

Artikel 4 Bestuur

Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaren, door de vergadering worden benoemd. In het geval er voldoende bestuurders zijn kiezen zij een voorzitter, penningmeester en secretaris waarbij een combinatie van functies mogelijk is. Ook de taken van eventuele overige bestuursleden worden door het bestuur zelf ingevuld. De vergadering van eigenaren benoemen de bestuurders voor onbepaalde tijd maar zij kunnen te allen tijde worden ontslagen.

Artikel 5 Bestuur en financiën

1. Het bestuur is gerechtigd tot het doen van alle uitgaven welke in de door de vergadering goedgekeurde begroting staan vermeld of die zijn gebaseerd op een ander rechtsgeldig besluit van de vergadering.
2. De bijdragen van de eigenaren aan de vereniging, die zoals in de splitsingsakte vermeld, bestaan uit een bijdrage “gelijk te verdelen kosten” en een bijdrage “procentueel te verdelen kosten”, dienen jaarlijks, uiterlijk één maand voor aanvang van het betreffende boekjaar, te worden opgesteld door het bestuur van de vereniging. De vergadering beslist wat er aan het eind van het boekjaar met een eventueel overschot of tekort gaat gebeuren.
3. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onvoorziene noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering bedraagt € 10.000,- per jaar (uitwerking van artikel 38 lid 2 akte).
4. Het maximum bedrag voor uitgaven als bedoeld in artikel 41 lid 4 van de akte bedraagt € 5.000,-.
5. Het maximum bedrag voor spoedeisende uitgaven als bedoeld in artikel 41 lid 5 van de akte bedraagt € 10.000,-.

Artikel 6 Commissies

1. De kascommissie dient uit twee leden te bestaan met eventueel een derde lid als reserve. Deze leden mogen geen deel uitmaken van het bestuur. De actieve leden van de kascommissie worden door de vergadering benoemd voor een periode van twee jaar. Na die periode kan een lid zich opnieuw kandidaat stellen voor nog eens twee jaar. Als er zich daarna geen kandidaten hebben aangemeld kan de vergadering besluiten het kascommissielid (indien hij/zij daartoe bereid is) opnieuw te benoemen totdat er een opvolger is gevonden.

Wanneer het niet mogelijk is uit de leden een kascommissie samen te stellen, kan de vergadering besluiten een externe deskundige aan te stellen die de functie van de kascommissie overneemt. Geeft de kascommissie op enig moment aan niet meer over voldoende capaciteit of kennis te beschikken, dan heeft het bestuur de volmacht om tot de eerstvolgende ledenvergadering tijdelijk een externe deskundige te belasten met de uitvoering van de werkzaamheden.

Zo spoedig mogelijk na het opstellen van de jaarrekening dient de kascommissie, na overleg met het bestuur, te beginnen met haar controle. Het bestuur en/of de vergadering kunnen de kascommissie verzoeken ook tussentijds controle uit te voeren. De commissie onderzoekt de stand van baten en lasten. De administrateur en het bestuur zijn verplicht alle gewenste inlichtingen te verstrekken en inzage te geven in de boekhouding en alle daarbij behorende bescheiden.

De kascommissie brengt schriftelijk verslag uit, geeft daarin haar oordeel over de juistheid van de exploitatierekeningen, de balans – met de vorderingen, schulden en het vermogen van de VvE – en verklaart waarom de jaarrekening al dan niet wordt goedgekeurd.

2. Het bestuur en/of de vergadering kan andere commissies benoemen.
3. Commissies zijn verantwoording verschuldigd aan het bestuur en/of de vergadering waardoor zij zijn benoemd.

Artikel 7 Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

Voor gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten gelden de volgende regels:

- a. Iedere eigenaar, huurder of gebruiker moet er zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten ordelijk worden gehouden en dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd.
- b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf balkons en/of uit de ramen te werpen.
- c. Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke gedeelten.
- d. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen of op te hangen in de gemeenschappelijke gedeelten zonder toestemming van het bestuur (zie ook artikel 11 lid 3 van het reglement). Hiervan zijn uitgezonderd de sleutelkluisjes ten behoeve van de zorgverleners. Het tijdelijk plaatsen van voorwerpen, zoals bijvoorbeeld de dozen van “tafeltje dekje” is niet altijd te vermijden maar de tijdsduur dat zij daar staan dient tot het uiterste beperkt te worden.

- e. Het is niet toegestaan om vuilniszakken of ander afval in de gemeenschappelijk gedeelten te laten staan. Huisvuil en oud papier dient men zoveel mogelijk zelf in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Als dat problemen met zich brengt kan een beroep worden gedaan op de huismeester, de vuilniszakken en/of oud papier dienen dan op de dag dat zij worden opgehaald bij de voordeur geplaatst te worden. Huisvuil wordt door de huismeester iedere week opgehaald. Oud papier wordt slechts eenmaal per maand opgehaald en op het mededelingenbord zal worden aangegeven wanneer dat gebeurt.
- f. Om problemen met het gemeenschappelijk riool te voorkomen is het niet toegestaan stoffen die een verstopping kunnen veroorzaken (bijvoorbeeld hygiënisch verband e.d.) door de toiletpot te spoelen. De waterafvoorzieningen dienen vrij gehouden te worden van vuil.
- g. Kleden, lopers, matten e.d. mogen niet in de gemeenschappelijke gedeelten worden geklopt.
- h. Wasgoed mag niet buiten de balkons worden opgehangen. Ook is het niet toegestaan beddengoed, gordijnen e.d. over de reling van het balkon te hangen om te luchten.
- i. Het houden van dieren die andere bewoners overlast bezorgen (bijvoorbeeld stank- of geluidsoverlast of overlast uit hygiënisch oogpunt) is niet toegestaan. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke gedeelten te zijn aangeliind. Voorts is het niet toegestaan huisdieren uit te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.
- j. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken e.d. mogen niet in de gemeenschappelijke gedeelten worden achtergelaten.
- k. De naamplaatjes bij de deurbellen dienen uniform van model en kleur te zijn (zie appendix1).
- l. De inloopmatjes die voor de huisdeuren in de gemeenschappelijke gedeelten zijn geplaatst dienen uniform van model en kleur te zijn.
- m. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen de deuren met beleid te worden gesloten.
- n. Het is niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke gedeelten te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen e.d.
- o. De eigenaar, huurder of gebruiker is verplicht, ten behoeve van onderhoud van de gevels, toestemming te verlenen tot het plaatsen van steigers en/of ladders op zij privé gedeelte. Het verzoek om toestemming daarvoor dient echter wel ruim van tevoren plaats te vinden zodat er maatregelen genomen kunnen worden om schade aan privé eigendommen te voorkomen.
- q. Het onderhoud van de tuinen is uitbesteed aan een hoveniersbedrijf. Het is de eigenaren, huurders en gebruikers dan ook niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan de beplanting of de planten te verzorgen zonder toestemming van het bestuur.
- r. Aanplakken van naamborden, reclameaanduidingen posters e.d. in de gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.
- s. Het is niet toegestaan (ook niet voor korte tijd) in de gemeenschappelijke gedeelten, anders dan in het daarvoor bestemde gedeelte te weten de fietsenberging, fietsen (al dan niet met hulpmotor), motorrijwielen, scootmobielen te plaatsen of te laten plaatsen.
- t. De fietsenberging is aangepast voor het stallen en opladen van scootmobielen, daarvoor zijn de eigenaren van de scootmobielen een maandelijkse vergoeding verschuldigd. Dat is ook van toepassing op het opladen van elektrische fietsen. De hoogte van die vergoeding wordt door de vergadering vastgesteld. Het is niet toegestaan met een scootmobiel via het atrium de fietsenberging binnen te gaan of te verlaten, dat dient uitsluitend via de daarvoor bestemde in- en uitgang aan de noordzijde van Trompstaete te gebeuren. Omdat scootmobielen veel vuil mee naar binnen nemen dient het rijden met een scootmobiel in atrium slechts in uiterste noodzaak plaats te vinden.
- u. Het is niet toegestaan de fietsenberging te gebruiken voor andere doeleinden dan het stallen van fietsen (met of zonder hulpmotor), motoren en scootmobielen.
- v. Het is niet toegestaan reparaties en/of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van gemeenschappelijke gedeelten te (laten) verrichten.
- w. Het is niet toegestaan de toegangen tot de openbare gedeelten nutteloos lang open te laten.

Artikel 8 Centraal antenne systeem

1. De aansluiting op het centraal antennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiervoor door de leverancier voorgeschreven aansluitnoeren met toebehoren. De kosten voor het opheffen van storingen veroorzaakt door andere verbindingen en reparaties van onbevoegde personen zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.
2. Het is verboden zonder toestemming van het bestuur een buitenantenne-inrichting en/of een schotelantenne te plaatsen. Het bestuur kan uitsluitend toestemming verlenen voor het plaatsen van de schotelantenne als deze zich binnen de muren van het balkon van de aanvrager bevindt.

Artikel 9 Lift

1. De lift mag niet worden gebruikt voor verhuizingen en/of transporten van goederen die zwaarder zijn dan het maximaal toegestane gewicht. Indien een eigenaar, huurder of gebruiker door onzorgvuldig gebruik van de lift schade veroorzaakt of laat veroorzaken, is deze hiervoor aansprakelijk.
2. Het is niet toegestaan de lift te gebruiken voor het vervoer van fietsen (met of zonder hulpmotor), motoren of scootmobielen.

Artikel 10 Overlast

Het volgende is een nadere uitwerking van de artikelen 17 en 20 van de akte:

1. Iedere eigenaar, huurder of gebruiker dient er te allen tijde voor te zorgen dat hij geen overlast bezorgt aan (een) andere eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s). Hieronder wordt ook verstaan overlast door hobby's of werkzaamheden voor derden uit te voeren die door hun langdurig karakter hinderlijk zijn voor medebewoners. Het bestuur kan een veroorzaker van overlast sommeren zijn activiteiten te staken. De veroorzaker zal dan direct de activiteiten moeten staken.
2. Tussen 22.00 en 8.00 uur moet het in het gehele appartementengebouw rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluidproducerende werkzaamheden mogen slechts tussen 8.00 en 21.00 uur op werkdagen en van 10.00 tot 18.00 uur op zaterdagen en zon- en feestdagen worden uitgevoerd. Overigens moet een eigenaar, huurder of gebruiker er in het algemeen voor zorgen dat bij het gebruik van (auto)radio, televisie, Cd-speler, muziekinstrument of geluidsproducerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit het complex wordt ondervonden.
3. Het is de eigenaar, huurder of gebruiker niet toegestaan een parketvloer of andere harde vloerbedekking aan te brengen, tenzij vooraf schriftelijke toestemming van het bestuur is verkregen. Het bestuur zal alleen toestemming verlenen wanneer de eigenaar of gebruiker aantoont dat de vloer geen geluidsoverlast veroorzaakt. Hierbij worden de in appendix 1 opgenomen normen gehanteerd. Blijkt in de praktijk dat de parketvloer of andere harde vloerbedekking ondanks de getroffen maatregelen toch zodanig geluid produceert dan van overlast gesproken kan worden, zal de veroorzaker maatregelen moeten nemen.

Artikel 11 Buitengevels

1. De buitengevels zijn gemeenschappelijke zaken. Met buitengevels wordt hier bedoeld alles wat zich aan de buitenkant van het appartement bevindt zowel aan de buitenkant van het gebouw of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte. Onder buitengevel zijn begrepen de raamkozijnen met glas en de deuren (inclusief hang en sluitwerk) welke zich in die gevel bevinden en de balkonconstructies.
2. De eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) dienen de buitenzijde van het appartement in zijn originele staat te handhaven. Daarnaast dienen zij zich te conformeren aan het door de vergadering vastgestelde kleur- en verftype voor wat betreft de raam- en deurkozijnen en de deuren.
3. Het is de eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) niet toegestaan voorwerpen te bevestigen aan de buitengevels. (Zie ook artikel 7 lid d. van het reglement.
4. Het is in de splitsingsakte nadrukkelijk vermeld dat het hang en sluitwerk dat zich in de buitengevel bevindt behoort tot de gemeenschappelijke zaken. Omdat die sloten deel uitmaken van een centraal sleutelsysteem is het niet toegestaan die sloten te vervangen. Als er een slot onverhoopt stuk gaat wordt er voor rekening van de VvE een nieuw slot geplaatst met dezelfde specificaties.
5. Als in een etageappartement de vensterbanken lager zijn dan 85 cm is het conform de wet en regelgeving bouwwerken verplicht dat bij openslaande ramen op ongeveer 85 cm boven de vloer een veiligheidsbeugel geplaatst dient te zijn. Die beugels mogen onder geen voorwaarde verwijderd worden.
6. De eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) zijn niet bevoegd zonneschermen en/of windschermen aan te brengen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur zal alleen toestemming verlenen wanneer wordt aangetoond, dat de schermen voldoen aan de in appendix 1 opgenomen normen.
7. De eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) van de privé tuinen dienen zich te conformeren aan de door de vergadering vastgelegde erfafscheidingen. Op de algemene ledenvergadering van 3 november 2003 is gekozen voor erfafscheidingen van taxus. De beplanting in die tuinen mag een hoogte van 2.00 meter niet overschrijden.

Artikel 12 Energie

Het is niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen voor niet-gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 13 Handhaven

Het bestuur is verplicht om de regels uit de akte en het huishoudelijk reglement te handhaven. In individuele gevallen kan de vergadering ontheffing verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen. Het bestuur is bevoegd om in spoedeisende gevallen voorlopige ontheffing te verlenen; dergelijke ontheffing behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering.

De eigenaar is verplicht ten behoeve van de VvE een onmiddellijk opeisbare boete van € 15,- per kalenderdag te betalen bij iedere overtreding van de artikelen 7 t/m 12 van het huishoudelijk reglement, onverminderd de mogelijkheden tot het vorderen van wettelijke schadevergoeding en het treffen van maatregelen op grond van artikel 27 en 29 van de akte.

Deze boete zal zonder rechtelijke tussenkomst, per dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Het bestuur is niet verplicht een schriftelijke aanmaning te versturen alvorens de geldelijke boete op te leggen.

Artikel 14 Nood

Alleen het bestuur is bevoegd in geval van nood (bijvoorbeeld storm- en waterschade) voorzieningen te treffen. Het bestuur kan zich laten vertegenwoordigen door derden. Zie artikel 41 lid 5 van de akte.

Artikel 15 Machtiging

1. Leden die niet aanwezig kunnen zijn bij de vergadering kunnen zich ter vergadering door een schriftelijke gemachtigde, al dan niet lid van de vereniging, laten vertegenwoordigen. De schriftelijke gemachtigde kan tijdens de vergadering het woord voeren en het stemrecht uitoefenen. Een en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 34 en 35 van de akte.
2. Schriftelijke machtigingen dienen voor de vergadering aan de secretaris overhandigd te worden. Iedere stemgerechtigde kan ten hoogste vijf eigenaren vertegenwoordigen.
3. Leden van het bestuur zijn niet gerechtigd een der andere leden (niet bestuurders) te vertegenwoordigen.

Vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 18 september 2009.

APPENDIX 1

Toelichting bij artikel 7 sub k, huishoudelijk reglement

De grootte, kleur en het lettertype van nieuwe naamplaatjes op het bellenbord moeten overeenkomen met de criteria waaraan de oorspronkelijke naamplaatjes voldoen. **Nieuwe naamplaatjes aanvragen bij de huismeester.**

Toelichting bij artikel 10 lid 3, huishoudelijk reglement

Hinder ten gevolge van contactgeluid ontstaat door lopen, slaan met deuren, het laten vallen van knikkers, boren in muren e.d. Het trillende onderdeel, bijvoorbeeld de vloer, geeft dan geluid door. Dit artikel heeft tot doel de hinder veroorzaakt door voornamelijk loopgeluiden te verminderen. Harde en semiharde vloerbedekking als houten vloeren, plavuizen en linoleum kunnen zonder geluiddempende voorzieningen veel overlast bezorgen. Hieronder worden de gangbare geluiddempende voorzieningen met hun kenmerken kort besproken.

Zwevende dekvloer

Elk type vloerbedekking kan met een zwevende dekvloer worden gecombineerd. Deze constructie wordt opgebouwd uit een veerkrachtige onderlaag van enkele centimeters dik met daar overheen een stevige loopvloer van bijvoorbeeld MDF of beton. De totale dikte bedraagt al gauw 5 cm. Dit houdt in dat het vloerpeil in de betreffende ruimte een flink stuk hoger komt te liggen, waardoor o.a. deuren ingekort moeten worden. De contactgeluiddemping bedraagt dan 5 tot 20 dB.

Voor houten vloeren kan men een 12 tot 18 dB contactgeluiddemping bereiken door bijvoorbeeld het leggen van een Depron-ondervloer mits men niets schroeft of spijkert. De houten vloer dient onderling gelijmd te worden maar niet op de ondervloer, de vloer mag geen wandcontact maken.

Aanbevelingen

Ondanks de in het huishoudelijk reglement genoemde eis is overlast ten gevolge van contactgeluid niet altijd uit te sluiten. Eventuele overlast kan zoveel mogelijk beperkt worden door zacht schoeisel binnenshuis te dragen en meubilair dat regelmatig verschoven wordt aan de onderkant te bedekken met een stukje vilt. Onder linoleum en marmoleum moet in ieder geval kurkement worden gelegd. Indien er toch overlast ontstaat, meld dit dan in een vroeg stadium bij de veroorzaker. Dit kan veel irritaties vermijden.

Bepaling

Het bestuur kan toestemming verlenen voor het leggen van een harde vloerbedekking indien er een ondervloer wordt gebruikt die minimaal 12 dB contactdemping bereikt.

Toelichting bij artikel 11 lid 3, huishoudelijk reglement

Op de Algemene Ledenvergadering van 3 november 2003 is besloten om toestemming te verlenen voor het aanbrengen van een sunscreen type Suncircle, kleur Serge s1201 en voor een uitvalscherf type Suncircle, model Simplebox of Littlebox of een knikarmscherf type Suncircle, model Cleverbox of Quickbox (Tarantella). voor zowel uitvalscherf als knikarmscherf geldt de kleur Dickson 7548, Ivoir.