

Artikel 1

Algemene bepalingen

1. Van toepassing zijn de reglementen van de Akte van Ondersplitsing en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten uitgave januari 2006 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
2. Voor zover hierna in dit Huishoudelijk Reglement genoemd, wordt voor de definities verwezen naar het hoofdstuk A - Definities, artikel 1 van zowel de Akte van Ondersplitsing als het Modelreglement.
3. De Vereniging van Eigenaren Woningen Belgrano, hierna te noemen de VVE, bestaat uit de eigenaren van Dotterbloem 19 t/m 71, 2408 LA Alphen aan den Rijn. (Kadastraal bekend onder Argentiniësingel).
4. Dit Huishoudelijk Reglement beoogt zaken te reguleren die in de Akte van Ondersplitsing en het Modelreglement niet aan de orde zijn gekomen (art 59).
5. Van toepassing zijn de regels conform artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek
6. Deze uitgave vervangt die van 17 januari 2010.
7. Gemaakte afspraken tijdens de Algemene- of Bijzondere Ledenvergadering(en) zijn bindend.

Artikel 2

Bijdragen aan de VVE

1. De hoogte van de bijdragen – servicekosten- aan de VVE worden door de Vergadering vastgesteld. Het bestuur dan wel de administratief beheerder doet voorstellen aangaande een aanpassing van de bijdrage.
2. In principe wordt de maandelijkse via een machtiging tot automatische incasso voldaan. Deze incasso vindt gebruikelijk plaats op de eerste dag van de kalendermaand. Eigenaars worden geacht voldoende saldo op de rekening te hebben om deze incasso te kunnen laten plaatsvinden. Eigenaars die de voorkeur geven aan het zelfstandig overmaken van deze bijdrage zullen er voor zorgen dat deze maandelijks op de eerste dag van de betreffende maand is bijgeschreven op de bankrekening van de VVE.
3. Facturen voor bijdragen in kosten welke niet vallen onder de maandelijkse bijdrage, maar hoofdelijk worden omgeslagen, zullen worden voldaan binnen de daarvoor op de rekening vermelde betalingsdatum.
4. Bij het niet voldoen aan het voren vermelde treedt artikel 13 van de Akte van Ondersplitsing in werking. De VVE heeft het recht de incasso van de achterstand uit handen te geven aan een derde, bijv. een deurwaarder.

Artikel 3

Bestuur en administratief beheerder

1. Het bestuur wordt conform de Akte van Ondersplitsing benoemd en geïnstalleerd, art. 53 e.v.
2. Het bestuur zoekt een geschikte kandidaat voor de post van administratief beheerder en stelt deze voor aan de Vergadering. De Vergadering beslist of deze de contractuele voorwaarden van deze beheerder wenst te accepteren. Het bestuur voert die beslissing uit.
3. De administratief beheerder wordt benoemd voor telkens één kalenderjaar met een wederzijdse opzegtermijn van 2 maanden.
4. De Vergadering dient op de jaarlijkse begrotingsvergadering vast te stellen of de periode van één jaar is geacht te zijn verlengd met één kalenderjaar.
5. Alhoewel het bestuur de VVE tegenover derden vertegenwoordigt en de middelen van de VVE beheert, zal in de praktijk dit door de administratief beheerder worden uitgevoerd in goed overleg met het bestuur en conform de genoemde overeenkomst.
6. Conform het gestelde in artikel 53 lid 6 is het bestuur is gemachtigd ten behoeve van spoedeisende maatregelen actie te ondernemen zonder voorafgaand akkoord van de Vergadering tot een maximumbedrag van € 7.500,- inclusief btw.
7. Het bestuur vergadert tenminste 4x per jaar. Van deze vergadering wordt een schriftelijk verslag gemaakt. De eigenaren ontvangen een nieuwsbrief waarin de belangrijkste punten uit deze bestuursvergaderingen staan vermeld.

Artikel 4

Commissies

1. De Vergadering kan commissies benoemen welke zij in het belang van de VVE noodzakelijk acht. Deze commissies staan het bestuur bij in haar functie uitoefening. Zij zijn verantwoording verschuldigd aan de Vergadering. Ten tijde van het samenstellen van dit huishoudelijk reglement zijn actief een Technische Commissie en een Kascommissie.

Artikel 5

Verkoop c.q. vervreemding van het appartement

1. Bij de verkoop c.q. verhuizing dient de eigenaar van het betreffende appartement zich tijdig en persoonlijk in verbinding te stellen met de administratief beheerder.
2. De nieuwe eigenaar dient onverwijld melding te doen van de overdracht aan de administratief beheerder.
3. Door het ondertekenen van het koopcontract wordt de (nieuwe) eigenaar, en dus lid van de VVE, automatisch verplicht het gestelde in de Akte van Ondersplitsing, het Modelreglement en het huishoudelijk reglement onverkort na te leven.
4. Indien een eigenaar besluit over te gaan tot (tijdelijke) verhuur van zijn/haar appartement (het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker) dan dient deze de artikelen 25 t/m 29 van de splitsingsakte te respecteren en uit te voeren. Conform artikel 35 dient er een getekende verklaring te worden ingediend bij het bestuur. Daarnaast is de huurder zich ervan bewust dat het appartement bedoeld is voor een aantal bewoners in overeenstemming met de grootte ervan, ten einde overlast en verloedering van de woning en het appartementencomplex te voorkomen. Onder verloedering wordt ook verstaan het laten slingeren van afval en andere zaken die niet thuishoren op de plaatsen waar achtergelaten, in en rond het gebouw.

Artikel 6

Bewoners, hun gezinsleden en gasten zijn verplicht:

1. Tussen 21:30 uur en 08:00 uur werkzaamheden te staken (boren, timmeren, zagen, etc.) wat de medebewoners overlast kan bezorgen. Voorts om in het weekeinde niet eerder met klussen te starten dan om 08:30 uur om dezelfde redenen.
2. Zich te onthouden van het ten gehore brengen van luidruchtige muziek (al dan niet mechanisch).
3. De hoofdingang en de toegang tot de berging na gebruik te sluiten.
4. Er op toe te zien dat hun huisdieren geen overlast aan de bewoners van het gebouw veroorzaken, de trappenhuizen, galerijen, terrassen en/of balkons, gevels of de tot het gebouw behorende bestrating bevuild. Honden dienen binnen de gemeenschappelijke ruimtes aan de lijn te worden gehouden.

Voorts zijn de volgende bepalingen van toepassing

5. Onbekenden geen toegang tot het gebouw te verlenen, dan wel (vreemde) kinderen in de trappenhuizen etc. te laten spelen of zonder reden te doen verblijven.
6. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimtes te roken.
7. Geen voorwerpen van welke aard ook (bijv. fietsen, kinderwagens) in de gemeenschappelijke galerijen, trappenhuizen, bergingen, parkeergarage etc. te plaatsen tenzij de Vergadering daartoe toestemming heeft verleend.
8. Geen kleden, bedden, kleding en dergelijke aan de balkons en galerijen te hangen, en buiten een raam of over de balustrade uit te kloppen. Dit niet over de rand, wel binnen het privédeel om overlast naar benedenburen te voorkomen.
9. Geen duiven of ander vrij vliegend pluimvee te houden. Het voeren van vogels e.d. op en vanaf het balkon is niet toegestaan in verband met de effecten van ongedierte en vervuiling.
10. Reparaties en/of werkzaamheden aan leidingen en ornamenten en de verlichting in de gemeenschappelijke ruimtes zijn uitsluitend voorbehouden aan de door de Administratief Beheerder aangewezen diensten en specialisten.
11. Beschadigingen van en/of gebreken aan gemeenschappelijke ruimtes en zaken dienen te worden gemeld aan de Administratie Beheerder via de daarvoor beschikbare systemen.

12. Verlies of zoekraken van sleutels welke toegang geven aan de algemene ruimtes dient te worden gemeld aan de Administratief Beheerder
13. Het monteren/aansluiten van een mechanische afzuiging op de afzuiginstallatie is niet toegestaan.
14. Geen kook- of verwarmingstoestellen in werking te hebben die als brandstof gemakkelijk ontvlambare stoffen gebruiken. Dit geldt niet voor apparaten welke correct zijn aangesloten op de zich in het gebouw bevindende gas- en elektriciteitsvoorzieningen. De opslag van gemakkelijk ontvlambare c.q. ontplofbare stoffen in het gebouw is niet toegestaan. E.e.a. is niet van toepassing op brandstof welke zich in de tanks van auto's, motorrijwielen en/of bromfietsen bevindt.
15. Geen rijwielen en bromfietsen te repareren in de gangen of andere ruimtes van het gebouw, met uitzondering van de parkeergarage mits er geen olievlekken of andere verontreinigingen ontstaan.
16. De auto's in de parkeergarage binnen de vakken te parkeren op de eigen parkeerplaatsen en er voor te zorgen dat er geen olievlekken ontstaan. Mocht dit toch onverhoeds gebeuren dan dient de eigenaar van het vervoermiddel resp. de eigenaar van het parkeervak voor reiniging zorg te dragen.
17. Aansluiten van elektrische apparaten in de bergingen, zoals bijv. vriezers, is niet toegestaan. Ten behoeve van E-bikes zijn er wandcontactdozen beschikbaar. Bij het verlenen van toestemming voor dit gebruik zal een vergoeding voor de gebruikte elektriciteit worden vastgesteld.
18. De bewoners dienen er op toe te zien dat de in de appartementen aanwezige afvoeren van keukens, badkamers en toiletten uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn bestemd. Onder geen voorwaarde mogen deze gebruikt worden voor de afvoer van stoffen die verstopping kunnen veroorzaken. Zaken als frituurolie en bakvet zijn uit den boze.
19. Het is niet toegestaan om in de vloeren te boren of te timmeren in verband met de zich daarin bevindende leidingen van water, gas, elektra en van de centrale verwarming.
20. Het wassen van de auto is niet toegestaan in de parkeergarage.
21. Indien de ondergrondse vuilcontainer (metro) vol is dient het (huis)vuil weer te worden retourgenomen om zwerfvuil etc. te voorkomen.
22. Deponeer de in uw brievenbus aanwezige reclamefolders en andere niet van belang zijnde stukken niet op de brievenkasten of op de vloer. Het aanzien van de toegangshal wordt hierdoor geschaad.
23. U wordt verzocht bij langere afwezigheid van tevoren de administratief beheerder op te geven waar in noodgevallen (bijv. brand) een huissleutel van het appartement kan worden verkregen.
24. Ter voorkoming dat vreemden ongewenst het gebouw binnenkomen, dienen bewoners zich ervan te overtuigen dat diegene die aanbelt en die door hen wordt toegelaten ook daadwerkelijk de persoon/personen zijn die zij verwachten. Dat geldt ook bijvoorbeeld voor collectanten en colporteurs en voor personen welke bij één van de toegangsdeuren binnengelaten willen worden zonder dat bekend is of zij wel rechtmatig toegang tot het appartementsgebouw hebben.
25. Bij eventuele optredende langdurige geluidshinder als gevolg van recepties, feestjes en dergelijke, dient de eigenaar die dit organiseert de burens die daarvan hinder zouden kunnen ondervinden van tevoren te waarschuwen.
26. Voor wat betreft de navolgende items gelden de bepalingen van de akte van splitsing i.c. barbecueën, de aan te brengen screens/zonwering, aan de balkons te hangen bloembakken, alsmede de kleur van de afscheidingswanden tussen de balkons. Het is verboden apparatuur in werking te hebben die de (draadloze) datavoorzieningen van de VVE en de eigenaars verstoren. Onderzoek e.d. komt voor rekening van de veroorzaker.
27. De lift dient te allen tijde beschikbaar te zijn voor normaal personentransport en niet onnodig geblokkeerd te worden om welke reden dan ook.

28. Voor de volgende zaken zijn er afspraken gemaakt in de diverse ALV's
- a) Zonnescherm: kleur Docryl 106 (grijs), metalen delen kleur RAL 7047
Screens: kleur 1103, metalen delen kleur RAL 7047
 - b) Vlaggenstokhouders nabij de balkons: ca. 35 cm boven de balustrade van het balkon en ca. 16 cm uit de hoek, het hart van de houder genomen.
 - c) De ruimtes binnen het vierkant van de balkons worden gezien als privé ruimte. Het ophangen/plaatsen van zaken als betimmering, schotjes, vogelkastjes, parasols, schermen, meubilair, plantenbakken en het schilderen van binnenwanden en plafonds veroorzaakt geen belemmering met dien verstande dat e.e.a. geen afbreuk doet aan het totale gezicht van de complex Belgrano.
 - d) Rubberen tegels op galerij. De kleur is zwart, geen vergoeding voor de eigenaars.

Artikel 7

Vloeren

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.

Artikel 7

Gerechtelijke kosten

1. Alle gerechtelijke- en buitengerechtelijke kosten die door de VVE worden gemaakt voor het innen van achterstallige betalingen kunnen worden verhaald op de desbetreffende eigenaar.

Artikel 8

Overtredingen en boeteregeling

1. Overeenkomstig het in artikel 41 genoemde zal het bestuur hiernaar handelen.
2. Het algemeen bestuur beslist in eerste instantie of en wanneer er sprake is van een overtreding van het reglement.
3. Indien de betrokken eigenaar c.q. gebruiker van het appartement volhardt in gemaakte overtreding(en) zoals bedoeld in artikel 41 kan daarvan melding worden gemaakt aan de Vergadering.
4. Gezien artikel 41 lid 2 is het bestuur bevoegd een boete van maximaal € 2.500,- voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen.
5. Boetes zijn direct opeisbaar en kunnen niet opgeschort worden.

Artikel 9

Slotbepalingen

1. De leden verplichten zich al het mogelijke te doen, opdat ook hun gezinsleden en gasten zich houden aan de bepalingen en verplichtingen van de VVE.
2. Voor alle gevallen waarin de Akte van Ondersplitsing, het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Vergadering.