



Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars woningen Bazuinlaan 3 tot en met 145 te Rijswijk.

Algemeen

1. Dit reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de voor dit complex verleden notariële akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 30 januari 2003.
2. Dit reglement geldt voor alle eigenaars en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen.
3. Waar in dit reglement van eigenaar(s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker(s) krachtens welke titel ook.
4. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
5. Eigenaars en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement bekend te zijn.
6. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekening. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
7. Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld ter regeling van de onderwerpen als bedoeld in artikel 43 van het splitsingsreglement en omvat
8. de volgende artikelen.

A. Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en zaken

Artikel 1

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor kort of lange tijd bestemd zijn.

Artikel 2

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering:

1. Daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. Zaken van welke aard dan ook in de gemeenschappelijke ruimten (waaronder met name de centrale entree, de galerijen en de hallen voor de liften) te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals kinderwagens, meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten en/of andere decoraties, kranten, apparaten, (airco-) installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, winkelwagentjes en dergelijke.
3. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de zich in de gemeenschappelijke ruimten aanwezige leidingen, ornamenten of verlichting te verrichten of te laten verrichten.
4. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard dan ook te verrichten, of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.
5. In de gemeenschappelijke ruimten obstakels of zaken te plaatsen welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.
6. In de gemeenschappelijke ruimten kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, enzovoorts. Ouders zien toe op naleving.
7. Reclamemateriaal, kranten en dergelijke te deponeren in de gemeenschappelijke ruimten; deze dienen door de eigenaar/gebruiker te worden meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelte.
8. Energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening.
9. In de gemeenschappelijke ruimten te roken.
10. Aan de buitenzijde naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes en schotels, zonnepanelen en andere apparatuur en in het algemeen van uitstekende voorwerpen aan te brengen.



Artikel 3

1. De eigenaars en gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzicht van het appartement wordt hieronder mede verstaan.
2. Eigenaars en gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Gebeurt dit niet dan zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval op kosten van de overtreder laten verwijderen.
3. Vuilnis mag niet eerder worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.
4. Wasgoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd, en beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

Artikel 4

1. Zonneschermen en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden.

Artikel 5

1. De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.
2. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor
3. langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.
4. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden.

Artikel 6

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar en gebruiker om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

Artikel 7

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
3. Om toestemming van de vergadering te krijgen voor een ver- of bebouwing of een op-, aan- of onderbouw overlegt de eigenaar of gebruiker in ieder geval aan de vergadering als onderdeel van zijn verzoek een bouwvergunning of een formeel document waarin is vastgelegd dat het geen vergunningsplichtige ingreep betreft. Bij het verzoek dient tevens te worden gevoegd een bouwkundig rapport van een deskundige partij waarin de werkzaamheden worden beschreven en de mogelijke (schadelijke)gevolgen voor het gebouw in kaart worden gebracht.

Artikel 8

1. De naamplaatjes dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur en worden door de vereniging betaald.



B. Het gebruik van de privé-gedeelten

Artikel 9

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Het is toegestaan met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in het privé gedeelten te hebben. Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van horeca en/of erotisch uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf. Het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf is evenmin toegestaan.
2. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over het in gebruik geven van zijn privé gedeelte aan een gebruiker. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en rechten alleen aan een ander in gebruik geven als hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. De verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10

1. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met een harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen.
2. Indien zich toch een klacht voordoet dient de eigenaar van de harde vloer aan te tonen dat betreffende vloer aan de in artikel 17 lid 5 van het splitsingsreglement genoemde isolatiewaarde voldoet. Eventuele kosten verbonden aan een onderzoek zijn geheel voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij.
3. Indien uit het geluidsonderzoek blijkt dat de vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde regels, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloerbedekking alsnog aan de bedoelde regels voldoet.
4. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloerbedekking te verwijderen.

Artikel 11

1. Huisdieren mogen geen hinder, waaronder geluidshinder, veroorzaken. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar of gebruiker verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar of gebruiker bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking.
2. Verontreiniging die door de huisdieren in de gemeenschappelijke ruimten worden veroorzaakt, moet door de eigenaar of gebruiker onmiddellijk worden verwijderd. Honden dienen in de gemeenschappelijke ruimten aan de lijn te worden gehouden.
3. Het hebben of houden van duiven, bijen of kippen is niet toegestaan.

Artikel 12

1. De privéterrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
2. Op de terrassen en balkons mag geen beplanting worden aangebracht waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.



C. Veiligheid

Artikel 13

1. Eigenaars en gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het gebouw.
Zij dienen derhalve onder meer:
 - a. Ongewenste personen te signaleren.
 - b. Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren.
 - c. Te controleren of algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
 - d. Niet zonder meer toegang aan onbekenden te verlenen.
 - e. Geen toegang te verlenen aan colporteurs.
 - f. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke ruimten of zaken te melden bij het bestuur.
2. Eigenaars en gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de berg ruimten.

Artikel 14

1. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
2. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
3. Open vuur is, zonder toestemming van de vergadering, niet toegestaan in de privé gedeelten, met uitzondering van privé-tuinen indien zulks geen gevaar of onredelijke hinder veroorzaakt. In de privé gedeelten en op terrassen is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan.
4. Het is verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een (motorische) luchtafvoer indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

D. De vergadering en het bestuur

Artikel 15

1. De algemene jaarvergadering wordt binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar gehouden. Minstens 15 dagen voor de algemene jaarvergadering - de dag van oproeping en vergadering daaronder niet meegerekend - stelt het bestuur alle eigenaren in het bezit van:
 - a. Een exploitatierekening over het voorgaande boekjaar alsmede een overzicht van de reserveringen.
 - b. De conceptbegroting voor het lopende jaar.
 - c. Overige noodzakelijk geachte stukken.
2. De vergadering kiest al dan niet uit zijn midden een voorzitter en plaatsvervangend voorzitter.
3. Het is de taak van de voorzitter van de vergadering om na te gaan of de ter vergadering aanwezigen daartoe gerechtigd zijn en of zij volmachten van andere eigenaars willen overleggen. Hij kan hen vragen zich te legitimeren.
De doelstelling van de presentielijst is tweeledig:
 - a. vaststelling van de legitimiteit van de aanwezigen;
 - b. vaststelling van het aantal uit te brengen stemmen, inclusief volmachten.
4. Uit de presentielijst blijkt het aantal stemmen dat de ter vergadering aanwezigen kunnen uitbrengen.
5. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.
6. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatie apparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht.



7. De vergadering bepaalt (op voorstel van de voorzitter) al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 - a. Schriftelijk met stembiljetten op naam;
 - b. Per handopsteking;
 - c. Op afroep.
8. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
9. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
10. Het verslag van elke vergadering dient uiterlijk 6 weken na de gehouden vergadering aan iedere eigenaar te worden verstrekt.
Het verslag dient ten minste de navolgende facetten te bevatten:
 - a. de naam van de vereniging;
 - b. de datum van de vergadering;
 - c. het behalen van het quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen;
 - d. een objectieve weergave van hetgeen ter vergadering is besproken.
11. De vergadering stelt jaarlijks een kascommissie in, bestaande uit minimaal twee leden, niet zijnde bestuursleden. De leden treden jaarlijks af en zijn onmiddellijk herkiesbaar.
12. De vergadering kan ook andere commissies instellen ter ondersteuning van het bestuur.

Artikel 16

1. Het bestuur berust bij één op meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering voor onbepaalde tijd worden benoemd. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders kunnen ten allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur vertegenwoordigt - met inachtneming van de beperkingen in het splitsingsreglement - de vereniging en is belast met de uitvoering van de besluiten van de vergadering.
4. Het maximumbedrag als bedoeld in artikel 40 lid 5 voor het nemen van spoedeisende maatregelen bedraagt € 7.500,- inclusief btw.



E. Financiën

Artikel 17

1. De voorschotbijdragen moeten maandelijks bij vooruitbetaling en bij voorkeur door automatische overboeking in de eerste week van de maand worden voldaan door storting op bankrekening NL86INGB0004504801 ten name van VvE woningen Bazuinlaan 3 tot en met 145 te Rijswijk.
2. Indien een eigenaar een door hem aan de vereniging verschuldigd bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met 2 punten, met een minimum van honderd euro of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
3. Indien de betreffende eigenaar na 16 dagen na schriftelijke aanmaning een door hem aan de vereniging verschuldigd bedrag nog niet betaald heeft, is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.
4. De te maken incassokosten komen altijd voor rekening van de wanbetaler.

F. Slotbepalingen

Artikel 18

1. Iedere bewoner is verplicht dit huishoudelijk reglement in acht te nemen. Bij overtreding van een bepaling van dit huishoudelijk reglement door een eigenaar of een gebruiker, zal het bestuur betrokkene schriftelijk waarschuwen en hem/haar wijzen op de overtreding en hem/haar tevens opdragen de bepalingen van dit reglement alsnog na te leven.
2. Gezien artikel 28 van het splitsingsreglement is het bestuur bevoegd een maximale boete van € 2.500,- voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen.
3. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de vergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur.

Artikel 19

In situaties waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering (22-06-2016) van eigenaars van Bazuinlaan 3 tot en met 145 te Rijswijk

Bestuur

Voorzitter