

Spaarneborgh



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTEN COMPLEX

SPAARNEBORGH

VvE's I,II, III, IV en V

Augustus 2015

INHOUDSOPGAVE

Artikel

- Inleiding
- 1 De toegangen tot het gebouw en de privé-gedeelten
 - 1.1 Sleutelbeheer
 - 1.2 Veiligheid
 - 1.3 Naamplaatjes
- 2 Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken
 - 2.1 Gemeenschappelijke gedeelten en zaken
 - 2.2 Bloembakken
- 3 Gebruik van de privé-gedeelten
 - 3.1 Privé-gedeelten
 - 3.2. Centraal afzuigstelsel
 - 3.3 Antenne stelsel
 - 3.4. Vloeren / vloerbedekkingen
 - 3.5 Bergingen
 - 3.6 Terrassen
- 4 Verkoop, verhuur en verhuizing
 - 4.1 Verkoop en verhuur
 - 4.2 Verhuizing
- 5 Het aanbrengen van veranderingen
 - 5.1. Algemeen
 - 5.2. Toestemming
 - 5.3. Aanvraag
 - 5.4. Richtlijnen voor de uitvoering van het werk
- 6 Regels van algemene aard
 - 6.1 Kleden / wasgoed
 - 6.2 Liften / trappenhuizen/bergingen
 - 6.3 Brievenbussen
 - 6.4 Overlast
 - 6.5 Zonweringen / rolluiken
 - 6.6 Schoonhouden gemeenschappelijke gedeelten
 - 6.7 Huisdieren
 - 6.8 Vijfjaarlijkse inspectie door de administrateur
- 7 Financiële zaken
 - 7.1 Voorschotbedragen
 - 7.2 Invordering bedragen
- 8 Overtredingen huishoudelijk reglement

Bijlagen

- Bijlage A Privé zaken per appartement
- Bijlage B Relatie tussen vereniging, bewoners, bestuur en stichting
 - 1 De vereniging
 - 2 Het bestuur
 - 3 De stichting
 - 4 De commissies
 - 5 Contactpersonen

Voorschriften en richtlijnen voor een uniforme uitstraling van het complex Spaarneborgh te Heemstede

INLEIDING

Het huishoudelijk reglement (HHR) beoogt, ter uitwerking of aanvulling op de voorschriften ter zake, nadere regels te stellen over het gebruik en beheer van het gebouw, de privé gedeelten en de verhouding tussen eigenaars /gebruikers, de vereniging van eigenaars, aangestelde commissie(s) en het bestuur van de vereniging. De grondregels voor het appartementsrecht zijn bij wet vastgesteld, uitgewerkt in het Reglement van Splitsing van eigendom, versie februari 1973 (Modelreglement), en vastgelegd in de Akte van Splitsing (AvS). Specifieke details voor het complex Spaarneborgh, Vereniging van Eigenaars (VvE) I t/m V, zijn vastgelegd in de AvS van respectievelijk 1 maart 1974 (I), 29 november 1974 (II), 27 januari 1976 (III), 3 december 1976 (IV) en 21 juni 1977 (V) en navolgende wijzigingen, verleden voor Mr.M.J.V. Kloeck, destijds notaris te Heemstede.

De Stichting Spaarneborgh heeft met de VvE's I t/m V, en deze onderling, een overeenkomst gesloten op 12 februari 2001, waarin nadere regels zijn gesteld met name over het uiterlijk van het Spaarneborgh complex.

Voor de betekenis van een aantal uitdrukkingen wordt verwezen naar artikel 1 van het Modelreglement. Aanvullend hierop wordt in het HHR gesproken van eigenaar (of gebruiker) in de zin van degene die eigenaar van het appartementsrecht of huurder (gebruiker) is.

Vastgesteld in de algemene vergaderingen van de Vereniging van Eigenaars, **Spaarneborgh I, op 20 mei 2015, Spaarneborgh II op 21 mei 2015, Spaarneborgh III op 20 mei 2015, Spaarneborgh IV op 19 mei 2015 en Spaarneborgh V op 18 mei 2015.**

Alle voorgaande uitgaven van het huishoudelijk reglement Spaarneborgh I,II, III,IV en V komen hiermede te vervallen.

Heemstede, 1 augustus 2015.

Artikel 1

DE TOEGANGEN TOT HET GEBOUW EN DE PRIVÉ- GEDEELTEN

1.1 Sleutelbeheer

- a. Teneinde in noodgevallen te kunnen ingrijpen als een eigenaar (of gebruiker) afwezig is moet iedere eigenaar (of gebruiker) een sleutel van de voordeur en de berging behorend bij het appartement in bewaring geven bij een andere bewoner binnen de VvE.
Een tweede sleuteladres, eventueel elders, wordt aanbevolen;
- b. De eigenaar (of gebruiker) licht de naaste c.q. de boven- dan wel benedenburen in bij wie een reservesleutel aanwezig is;
- c. De huismeester moet van de sleuteladressen op de hoogte worden gesteld. Hij houdt hiervan een lijst bij. Een kopie van de sleutellijst van elke VvE wordt door de huismeester afgegeven aan de administrateur en de voorzitter c.q. de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering van de betreffende VvE.
- d. Herstel van schade aan gemeenschappelijke eigendommen en/of van derden, veroorzaakt door het niet voldoen aan het gestelde in a, b en c, kan de desbetreffende eigenaar (of gebruiker) in rekening worden gebracht door de administrateur.

1.2. Veiligheid

Eigenaars (of gebruikers) dienen zich bewust te zijn van hun mede verantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementencomplex, en dienen derhalve onder meer:

- a. Geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur openen;
- b. Geen toegang te verlenen aan colporteurs, anders dan voor algemeen erkende en bekende doelen.

1.3 Naamplaatjes

- a. Naamplaatjes op het bellenbord in de voorhal en op de brievenbussen mogen uitsluitend volgens een voorgeschreven standaard worden uitgevoerd. Dit wordt door de huismeester geregeld;
- b. Voor de naamplaatjes op of naast de woningvoordeuren gelden geen specifieke voorschriften. De plaatjes dienen echter wel een redelijk formaat en uiterlijk te hebben passend bij de architectuur van het trappenhuis.

Artikel 2

HET GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN / ZAKEN

2.1 Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken wordt gerekend datgene wat in het Modelreglement en de AvS als zodanig wordt opgesomd.

Voorts geldt het hierna volgende:

- a. Het is niet toegestaan om in deze ruimten, anders dan in daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen met of zonder hulpmotor, motorrijwielen, invalidenwagens, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen;
- b. Het aanbrengen van reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in deze ruimten of gedeelten is niet toegestaan.

Het mededelingenbord, indien aangebracht in de binnenhal van een trappenhuis, is uitsluitend bedoeld voor mededelingen van algemene aard voor de bewoners;

- c. Galerijbalkons, gangen, trappenhuisen en terrassen moeten vrij blijven van obstakels welke een doorgang als vluchtweg zouden kunnen belemmeren;
- d. In de gangen en trappenhuisen mag geen meubilair en dergelijke worden geplaatst. Een uitzondering wordt gemaakt voor de plaatsing van kleine versieringen bijv. een klein kunstobject of voorwerp in de beide hoeken tegenover de liftdeur met een maximale breedte en diepte van 45 cm. Geen tafeltjes, stoelen of grotere voorwerpen. Het ophangen van schilderijen en/of andere decoraties, mits aangebracht in onderling overleg tussen de betreffende gebruikers, is toegestaan;
- e. Gevels, puien, galerijvloeren en betonnen delen mogen geen ander uiterlijk krijgen noch worden geverfd;
- f. Voor het gehele complex wordt gevraagd door middel van twee vlaggenmasten; daarbij wordt het schema gevolgd dat door de gemeente Heemstede voor de openbare gebouwen wordt vastgesteld.
Daarnaast is aan de eigenaars (of gebruikers) individueel vlagvertoon toegestaan van natievlag en eventueel wimpel, mits zij voor de bevestiging van de vlaggenstok aan het gebouw gebruik maken van een wegneembare constructie waardoor geen schade aan het gebouw wordt toegebracht en die tevoren door de administrateur of namens deze door de huismeester is goedgekeurd. Permanent aanbrengen van een vlaggenstokhouder is uitdrukkelijk verboden.
Het voeren van reclamevlaggen en dergelijke is niet toegestaan.
- g. Defecten, storingen en te herstellen gemeenschappelijke zaken moeten aan de huismeester worden gemeld, die daarna ter zake actie zal ondernemen;
- h. Daken van het appartementen gebouw zijn slechts toegankelijk voor daartoe bevoegde personen, zoals de administrateur, onderhoudspersoneel, de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de huismeester.
- i. Het aanbrengen van feestverlichting (b.v. Kerstversiering) die van buiten zichtbaar is wordt toegestaan als de verlichting wit is en niet intermitterend brandt.

2.2. Bloembakken

Bloembakken aan het hekwerk mogen uitsluitend aan de binnenzijde worden aangebracht. Deze mogen de doorgang als vluchtweg niet belemmeren.

Artikel 3

GEbruik VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN

3.1 Privé gedeelten

Tot de privé gedeelten en zaken wordt gerekend te behoren datgene wat in bijlage A wordt vermeld.

3.2 Centraal afzuigstelsel

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in appartementen (behorend tot het gemeenschappelijk gedeelte), mogen geen aansluitingen van een afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Afzuigventielen mogen niet worden afgesloten. Storingen of gebreken aan deze installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende eigenaar/gebruiker hersteld.

3.3 Antenne systeem

Het is niet toegestaan buiten het appartement een antenne / schotel of andere ontvangstinstallaties aan te brengen.

3.4 Vloeren / vloerbedekkingen.

Ter uitwerking van het , ingevolge van AvS onder punt 8, toegevoegde punt 7 aan artikel 10 van het Modelreglement geldt het navolgende:

- a. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluid alsmede flankerend geluid worden tegengegaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan 12 dB verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van relevante en van kracht zijnde NEN normen en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen;
- b. Het leggen van een harde vloerbedekking (zoals parket, tegels, plavuizen en linoleum) is slechts toegestaan als voordat met het leggen wordt begonnen een schriftelijke garantieverklaring van het met het leggen van deze vloerbedekking belaste bedrijf aan de administrateur wordt overgelegd, inhoudende dat deze vloerbedekking zal voldoen aan de onder a. gestelde eis en daaraan gedurende ten minste vijf jaren zal blijven voldoen;
N.B. gelet op de bouwkundige constructie van het gebouw (doorgestorte betonnen wanden en vloeren) is de haalbaarheid van een dergelijke isolatienorm moeilijk realiseerbaar gebleken. Alleen door toepassing van zeer speciale producten is deze isolatie-eis effectief haalbaar.
- c. Indien op grond van ondervonden geluidshinder twijfel mocht rijzen of de onder b. bedoelde verklaring terecht is afgegeven is de administrateur gerechtigd door een onafhankelijke deskundige daarnaar een onderzoek te doen instellen. De eigenaar/gebruiker van het hinder veroorzakende appartement is verplicht daaraan mede te werken. De kosten van dit onderzoek zullen worden gedragen door deze eigenaar/gebruiker indien de vloerbedekking niet aan de onder a. gestelde eis blijkt te voldoen, en door de Vereniging van Eigenaars indien zulks wel het geval blijkt te zijn.
- d. Indien een vloerbedekking als bedoeld onder b. mocht blijken te zijn gelegd zonder dat de daarvoor bedoelde garantieverklaring is overgelegd is de administrateur eveneens bevoegd een onderzoek als onder c. bedoeld te doen instellen. De betrokken eigenaar is verplicht daaraan mede te werken. De kosten van dit onderzoek zullen aan deze eigenaar/gebruiker in rekening worden gebracht.
- e. Indien een onderzoek als onder c. of d. bedoeld uitwijst dat de betrokken vloerbedekking niet voldoet aan de onder a. gestelde eis is de eigenaar/gebruiker verplicht binnen een maand nadat de uitslag van het onderzoek hem door de administrateur is aangezegd maatregelen te treffen waardoor de vloer alsnog wordt voorzien van een vloerbedekking die aan de onder a. gestelde eis voldoet, zulks op straffe van verbeuren van een dwangsom van € 50,- (vijftig euro) voor elke dag dat hij daarmee in gebreke is.
- f. Het gestelde onder a. tot en met e. is niet van toepassing in:
 1. bad- en douche ruimten, toiletten en keukens indien deze zich bevinden op de door de architect KPG oorspronkelijk ontworpen plaats. Indien hiervan wordt afgeweken is het gestelde onder a. tot en met e. van toepassing;
 2. appartementen waar geen appartement onder is gelegen.
- g. Het aanleggen van vloerverwarming is uitsluitend toegestaan indien deze op het eigen elektriciteitsnet wordt aangesloten. Toestemming van de administrateur is vereist en wordt contractueel vastgelegd.

- h. Overgangsbepaling: behoudens bij verandering van eigenaar is het gestelde onder b. t/m e. niet van toepassing op tijdens de inwerkingtreding van deze bepalingen (zie inleiding) reeds aanwezige vloerbedekkingen.

3.5. Bergingen

- a. Voor het in de privé-berging aanwezig zijn van een stopcontact wordt maandelijks via de maandelijks bijdrage 1€ (één euro) in rekening gebracht. In de privé-bergingen is het gebruik van vrieskasten en andere energieverbruikende voorwerpen alleen toegestaan indien de berging is voorzien van een **op kosten van de eigenaar/gebruiker geplaatste** tussenKWH meter. Het verbruik wordt jaarlijks doorgegeven aan de huismeester en verrekend tegen de geldende tarieven;
- b. In de privé-bergingen is het niet toegestaan om licht ontvlambare en ontplofbare stoffen, waaronder vuurwerk, zuurstofcilinders e.d. te plaatsen. Bij overtreding zal de veroorzaker van de eventueel ontstane schade c.q. letsel hiervoor aansprakelijk worden gesteld;
- c. De administrateur heeft het recht hierop controle uit te oefenen in het bijzijn van de eigenaar (of gebruiker) teneinde na te gaan of deze bepalingen worden nageleefd.

3.6. Terrassen

Wijzigingen aan muren, plafonds of de betonnen delen, e.d. t.o.v. de oorspronkelijke staat van oplevering zijn vanwege de uniformiteit niet toegestaan. De afscheidings-hekken rond de dakterrassen mogen niet worden verwijderd. Voor nader vastgestelde regels raadplege men de administrateur alsmede bijlage Voorschriften en richtlijnen voor een uniforme uitstraling van het complex Spaarneborgh te Heemstede.

De dakbedekking rond de terrastegels moet vrij blijven en mag niet worden opgevuld met grind of dergelijke.

Het is de eigenaar toegestaan de aanwezige grindtegels door andere tegels te vervangen. De isolerende dakbedekkingslaag onder de tegels dient hierbij intact te blijven. Er moeten geschikte tegel dragers worden gebruikt. Het leggen van tegels of ander materiaal over de bestaande tegels is niet toegestaan.

Het aanbrengen van zand, specie of ander vulmateriaal direct op de dakbedekkinglaag is eveneens niet toegestaan.

De vaste betonnen plantenbakken mogen alleen worden gevuld met laagblijvende planten.

Buiten deze vaste plantenbakken mogen planten e.d. alleen in verplaatsbare potten of dergelijke worden gehouden.

De gewichtsbelasting van bloembakken op de terrassen en daken dient beneden de toelaatbare belasting van 250 kg per m² te blijven. Herstel van elke schade door bloembakken en verplaatsbare potten komt geheel voor rekening van de betreffende eigenaar (of gebruiker).

Verontreiniging van de dakbedekking door aarde moet worden voorkomen.

Artikel 4

VERKOOP, VERHUUR EN VERHUIZING

4.1. Verkoop en verhuur

- a. Eigenaars of hun rechtverkrijgenden zijn verplicht het in de verkoop of in de verhuur brengen van hun appartement schriftelijke mede te (laten) delen aan de administrateur;
- b. Na het tot stand komen van een koop- of huurcontract verstrekken zij aan de administrateur naam en adresgegevens omtrent de nieuwe eigenaar/huurder;

- c. De eigenaar van het privé gedeelte is verplicht door de huurder een verklaring te laten tekenen dat deze de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement zal naleven;
- d. Bij het transport van het appartement bij de notaris zal de nieuwe eigenaar de documentatiemap overhandigd krijgen. De nieuwe eigenaar zal voor ontvangst tekenen.

4.2. Verhuizing

- a. Verhuizingen moeten ten minste één week van te voren worden gemeld bij de huismeester. De eigenaar, zowel de gaande als de komende, is aansprakelijk voor schade aan het gemeenschappelijk eigendom die door de verhuizing wordt veroorzaakt;
- b. Verhuizingen moeten zoveel mogelijk buiten langs plaatsvinden. Gebruik van de lift mag plaatsvinden als de nodige voorzichtigheid in acht wordt genomen en de lift niet wordt overbelast. Schade welke uit dit vervoer ontstaat, komt voor rekening van de betreffende eigenaar (of gebruiker).

Artikel 5

HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN

5.1 Algemeen

Onverminderd de relevante bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en de Akte van Splitsing inclusief het Modelreglement gelden onderstaande richtlijnen voor het aanbrengen van veranderingen in het privé gedeelte.

Deze richtlijnen zijn mede vastgesteld met het oog op bouwkundige en veiligheidsaspecten, het functioneren van gemeenschappelijke voorzieningen en de uniformiteit van het architectonisch uiterlijk.

De vloerbedekking van het appartement moet voldoen aan hetgeen in artikel 3.4 is gesteld.

De in dit artikel bedoelde 'gemeenschappelijke zaken' in het privé gedeelte omvatten o.a. dragende muren, vloeren, plafonds, schachten, veiligheidsconstructies, technische installaties van CV, water, ventilatie, elektriciteit, alle met hun toevoeren en afvoeren.

5.2 Toestemming

- a. Toestemming is vereist van de administrateur voorafgaand aan de uitvoering van de veranderingen aan gemeenschappelijke zaken in het privé gedeelte;
- b. Toestemming is vereist van het stichtingsbestuur voor veranderingen het architectonisch uiterlijk van het gebouw aantastend. Zie ook de artikelen 3.6, 6.5 en bijlage Voorschriften en richtlijnen voor een uniforme uitstraling van het complex Spaarneborgh te Heemstede;
- c. Toestemming is vereist van de administrateur voor veranderingen in de aansluitingen aan de gemeenschappelijke leidingen, zoals stand- en stijgleidingen en afvoeren (douche en toilet)
- d. Het geven van toestemming kan onder aanvullende voorwaarden geschieden;
- e. Toestemming is niet vereist voor veranderingen die op geen enkele wijze te maken hebben met de gemeenschappelijke zaken in het privé gedeelte of het architectonische uiterlijk aantasten;
- f. Toestemming is niet vereist voor het uitvoeren van eenvoudige (onderhouds)werkzaamheden in het privé gedeelte, zoals behangen, schilderen, etc..

5.3 Aanvraag

- a. De aanvraag voor een toestemming moet schriftelijk geschieden, een omschrijving (plan) van de voorgenomen werkzaamheden bevatten, alsmede een opgave van de termijn waarbinnen deze zullen zijn uitgevoerd;
- b. Indien uit het plan blijkt dat de werkzaamheden verandering in de constructie tot gevolg hebben, c.q. tot een verzwakking van de constructie kunnen leiden, is de administrateur verplicht de (nieuwe) eigenaar te verwijzen naar de betreffende gemeentelijke instantie. Zowel de administrateur als de genoemde instantie dienen goedkeuring aan het plan te geven.

5.4 Richtlijnen voor de uitvoering van het werk

- a. Met ingrijpende wijzigingen mag niet worden begonnen alvorens aan de administrateur een plan met bijbehorende tekeningen is overgelegd;
- b. Gemeenschappelijke leidingen, zoals stand- en stijgleidingen en afvoeren moeten ook tijdens werkzaamheden steeds bereikbaar zijn. Werkzaamheden eraan zijn slechts geoorloofd met toestemming van de administrateur zonodig gedelegeerd aan de huismeester;
- c. Het uniforme uiterlijk van de gebouwen mag door de verandering niet worden aangetast. Daarom zijn o.a. zonder toestemming niet toegestaan afwijkende raamlijsten, schuifdeurlijsten, kozijnen, buitenzonweringen en rolluiken (ook qua kleur), airconditioners in ramen, schuifdeuren, muren of op terrassen/balkons. Zie ook artikel 3.6 en de gedetailleerde bijlage "Voorschriften en richtlijnen voor een uniforme uitstraling van het complex Spaarneborgh te Heemstede";
- d. De voordeuren van de appartementen behoren tot het privé gedeelte. Een andere voordeur is mede uit het oogpunt van inbraakpreventie toegestaan, op voorwaarde dat het aanbrengen daarvan in overleg geschiedt met andere eigenaars/gebruikers van het portaal én dat kleur en stijl van de deuren in overeenstemming blijven met de voorschriften van de Vereniging van Eigenaars;
- e. Het aanvoeren van bouwmaterialen en afvoeren van sloopmaterialen moet zoveel mogelijk buiten langs plaatsvinden. Gebruik van de lift mag plaatsvinden als de nodige voorzichtigheid wordt betracht en de lift niet wordt overbelast. Schade die uit dit vervoer ontstaat alsmede beschadigingen van gemeenschappelijke ruimten of zaken komt voor rekening van de betreffende eigenaar/gebruiker;
De gemeenschappelijke ruimten zoals lift en trappenhuis moeten geregeld worden schoongemaakt. Zie ook artikel 6.6.;
- f. De verbouwing (c.q. het opknappen) van een appartement dient achtereenvolgend en binnen redelijke termijn te geschieden. Frezen van leidingen in de constructievloeren en wanden is zonder de toestemming van de administrateur niet toegestaan. Al die onderdelen die lawaai en overlast veroorzaken dienen gepland te worden en mogen niet langer duren dan 4 aaneengesloten weken. Een en ander moet ruim van te voren bekend zijn bij de omwonenden.
De werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken mogen **niet** worden uitgevoerd op algemeen erkende feestdagen, op zondagen en tussen 18.00 en 08.00 uur.
- g. De eigenaar/gebruiker is verantwoordelijk voor nakoming van deze bepalingen. Niet nakomen kan leiden tot intrekking van de verleende toestemming.
- h. Veranderingen aan een appartement die zouden kunnen leiden tot een verhoging van de verzekerde waarde van het appartement en het gebouw (opstalverzekering) moeten door de eigenaar aan de administrateur worden opgegeven. Een daardoor veroorzaakte premieverhoging komt ten laste van de betreffende eigenaar/gebruiker.

Artikel 6

REGELS VAN ALGEMENE AARD

6.1 Kleden/wasgoed

Kleden, lopers, etc. mogen niet buiten de terrassen en galerijen, noch in de gemeenschappelijke ruimten door eigenaars (of gebruikers) worden schoongemaakt of geklopt. Wasgoed mag overdag niet van buitenaf zichtbaar worden getoond noch mogen beddengoed en kleding worden gelucht.

6.2 Liften/trappenhuizen/bergingen

In liften/trappenhuizen en bergingen mag niet worden gerookt. Bij brand mogen de liften niet worden gebruikt en moet gebruik worden gemaakt van de vlucht balkons/terrassen, het trappenhuis en de eventueel aanwezige brandtrappen (zie ook artikel 2.1c).

6.3 Brievenbussen

In de brievenbussen aangetroffen -niet gewenste- reclame en of drukwerken mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten noch in de aangebrachte boxen, indien aanwezig, worden gedeponereerd, doch in de papiercontainer in de containerruimte.

De boxen zijn uitsluitend bedoeld voor boodschappen en/of bestellingen bij afwezigheid van de bewoners.

6.4. Overlast

De eigenaars (of gebruikers) zijn verplicht zodanige maatregelen in hun appartement te treffen, dat de burens geen overlast ondervinden.

Men dient er voor te zorgen dat het geluid van voetstappen, T.V., muziekinstallaties, het bespelen van muziekinstrumenten, conversatie, enz. niet in andere appartementen tot overlast leidt. Rust en privacy moeten worden gewaarborgd.

Voorts is het niet toegestaan om:

- a. voorwerpen van welke aard dan ook (kerstbomen, etensresten, stukken brood etc) naar buiten te gooien;
- b. vogels te voeren;
- c. buiten de appartementen vogels in kooien te houden dan wel vogelvoederhuisjes of dergelijke te plaatsen;
- d. te boren, timmeren en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden op zon- en feestdagen alsmede tussen 18.00 en 08.00 uur;
- e. open vuur te stoken, te frituren en op houtskool e.d. te barbecueën op de galerijbalkons en de terrassen.

6.5 Zonweringen/rolluiken

Eigenaars die buitenzonweringen en/of rolluiken wensen aan te brengen c.q. te vervangen behoeven de goedkeuring van de administrateur. Zie ook bijlage "Voorschriften en richtlijnen voor een uniforme uitstraling van het complex Spaarneborgh te Heemstede".

N.B. Aangebrachte buitenzonweringen vallen niet onder de verzekeringen van de vereniging.

6.6 Schoonhouden gemeenschappelijke gedeelten

- a. Eigenaars (of gebruikers en hun bezoekers) die verontreiniging van gemeenschappelijke gedeelten veroorzaken, zijn verplicht dit terstond te (laten) reinigen. Zij moeten werklieden die voor hen werkzaamheden verrichten, er op wijzen dat zij de gemeenschappelijke gedeelten schoonhouden;

- b. Na afloop van een verhuizing, waarbij gemeenschappelijke gedeelten worden vervuild, moet de eigenaar (of gebruiker) deze ruimten terstond (laten) schoonmaken;
- c. Bij verbouwing moet het schoonmaken zo vaak als nodig is gebeuren teneinde overlast voor andere bewoners te vermijden;
- d. Klachten over deze schoonmaakwerkzaamheden worden voorgelegd aan de huismeester.

6.7 Huisdieren

Het houden van huisdieren is toegestaan mits andere bewoners daarvan geen overlast ondervinden.

Indien de huisdieren, ook die van bezoekers, de gemeenschappelijke ruimten verontreinigen moet de eigenaar van het dier de zaken terstond (laten) opruimen en schoonmaken.

6.8 Vijfjaarlijkse inspectie door de administrateur

De administrateur is gerechtigd om de vijf jaar toestemming te vragen voor een inspectie van ieder appartement. De inspectie heeft twee doelen: toezien op het naleven van het HHR én het controleren van de gemeenschappelijke eigendommen. Bij weigering van toegang wordt de eigenaar aansprakelijk gesteld voor eventuele gevolgschaden aan de eigendommen van de VvE>

Artikel 7

FINANCIËLE ZAKEN

7.1 Voorschotbedragen

De maandelijkse voorschotbijdragen moeten bij vooruitbetaling op de eerste van de maand zijn voldaan door overschrijving of storting op de aangegeven rekening, bij voorkeur door het afgeven van een machtiging tot automatische afschrijving. Verrekening van een vordering op de vereniging met de voorschotbijdrage is niet toegestaan.

7.2 Invordering bedragen

- a. Indien betaling van het voorschotbedrag niet heeft plaats gehad uiterlijk op de tiende dag na de opeisbaarheid, is de vereniging gerechtigd, zonder dat er enige ingebrekestelling behoeft te geschieden, een vergoeding wegens renteverlies te berekenen ten bedrage van 1% per maand van het verschuldigde bedrag, waarbij een gedeelte van een maand wordt berekend als een volle maand.
- b. Indien de vereniging zich voor de invordering van door leden aan haar verschuldigde bedragen heeft verzekerd van de hulp van derden, is zij gerechtigd aan het in verzuim zijnde lid, alle daaruit ontstane kosten (de buitengerechtelijke tot een maximum van 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van EUR 25,00) in rekening te brengen.

Artikel 8

OVERTREDINGEN VAN HET HHR

1. Bij overtreding van één van de bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering van de vereniging hem een boete van ten hoogste € 25,00 (vijf en

twintig euro) voor elke dag, dat de overtreding na ontvangst van de waarschuwing voortduurt, opleggen, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar (of gebruiker) zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars of niet tijdig nakomt in welk geval artikel 7 van toepassing is.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

Bijlage A

PRIVÉ ZAKEN PER APPARTEMENT

Ter verduidelijking van artikel 10 van het Modelreglement als vermeld in de AvS - waarin de privé zaken per appartement worden aangegeven - worden onderstaand onder meer een aantal zaken genoemd die dit verduidelijken.

Bij twijfel raadplege men de administrateur.

Centrale verwarming *1

radiatoren;
radiatorkranen;
thermostaat, niet standaard.

Elektriciteit

leidingen / bedrading en dergelijke vanaf hoofdzekering;
leidingen / bedrading en dergelijke in privé berging.

Glas

in het appartement.

Hang- en sluitwerk van alle ramen, deuren en kozijnen, inclusief kozijnwielen van schuifdeuren.

Leidingen

ontstoppen van gootstenen, sanitair, etc tot aan de standleiding.

Rookmelders

Op vrijwillige basis

Voordeuren van de appartementen

Water

kranen, na de hoofdafsluiters in het appartement.

Zonweringen

Buitenzonweringen.

*1 = Leidingen in vloeren, gemeenschappelijk

Bijlage B

RELATIE TUSSEN VERENIGING, BEWONERS, BESTUUR EN STICHTING

1. De Vereniging

Onder de "vereniging" wordt verstaan de Vereniging van Eigenaars (VvE) als bedoeld in artikel 876 BW / artikel 124 NBW.

Het hoogste gezag van de vereniging berust bij de vergadering.

Onder de "vergadering" wordt verstaan de algemene vergadering van de VvE als bedoeld in artikel 876 BW / artikel 125 NBW.

Door de vergadering van de VvE wordt een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter gekozen uit de eigenaars of hun geregistreerde partners. Zij worden voor een periode van 2 jaar benoemd, waarna zij herkiesbaar zijn. Een rooster van aftreden moet worden opgesteld waarbij de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter per jaar afwisselend aftreden teneinde continuïteit in de gang van zaken te waarborgen.
2. Het Bestuur

Het bestuur van de vereniging is omschreven in artikel 40 van het Modelreglement. Het bestuur berust bij de administrateur. De administrateur voert het bestuur namens de vereniging.
3. De Stichting

De VvE's I t/m V hebben een overeenkomst met de Stichting Spaarneborgh alsmede onderling met elkaar gesloten, waarin nadere regels zijn gesteld waaraan de hand moet worden gehouden.
4. Commissies

De vergadering kan commissies instellen om een specifieke taak uit te voeren, zoals:

 - a. Een commissie van toezicht en overleg (CVTO).

Deze commissie heeft als doel erop toe te zien dat besluiten van de vergadering tijdig, adequaat en conform worden uitgevoerd.

De CVTO onderhoudt namens de vereniging contacten met de administrateur en treedt als zodanig op als intermediair.

Zij kan worden bijgestaan door subcommissies, die door de vergadering worden ingesteld. Tevens kan zij zich zo nodig laten adviseren door derden.

De CVTO zal uit een door de ledenvergadering genoemd aantal leden bestaan; De voorzitter van de VvE zal tevens de voorzitter van de CVTO zijn.

Tot de taak behoort:

 1. het controleren van het werken van de administrateur, zoals is vastgelegd in de taakomschrijving;
 2. gevraagd en ongevraagd advies geven aan de administrateur en de leden van de vereniging;
 3. het overleggen met de administrateur waar dit door één van de partijen nodig wordt geoordeeld, in het bijzonder over zaken behorende tot het gemeenschappelijk eigendom zomede het onderhoud, het herstellen, in stand houden van en veranderingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke gedeelten;
 4. de voortgangscontrole van de besluiten genomen door de vergadering van de VvE.

b. Een kascommissie.

Deze heeft ten doel de jaarrekening van de vereniging te controleren.

De commissie verifieert de cijfermatige juistheid der posten en de gevoerde financiële administratie. Zij rapporteert schriftelijk aan de administrateur en schriftelijk/mondeling aan de vergadering.

De kascommissie bestaat uit minimaal twee leden van de vereniging die bij voorkeur geen lid zijn van de CVTO. Zij worden telkens voor de periode van één jaar in de jaarvergadering benoemd.

c. Commissies van goede diensten.

De vergadering heeft de mogelijkheid om twee verschillende commissies van goede diensten in te stellen. Te weten één commissie die alleen voor de eigen VvE functioneert (C1) en ook, vanwege de verwevenheid van zaken binnen het Spaarneborgh-complex, een commissie van goede diensten die voor twee of meer VvE's haar werkzaamheden verricht (C2).

C.1

De vergadering kan een commissie van goede diensten instellen teneinde bij conflicten of geschillen een bemiddelende rol te spelen. Zij zal zich uitsluitend bezighouden met de naleving van de huishoudelijke regels door de bewoners.

De commissie zal uit een door de ledenvergadering benoemd aantal leden bestaan. Kandidaten kunnen worden voorgedragen door tenminste 20% van de leden van de vereniging dan wel door de voorzitter en/of plaatsvervangend voorzitter. Direct betrokkenen bij het conflict/geschil kunnen geen zitting in de commissie hebben. De commissie kan ook door de administrateur worden benoemd indien deze daartoe door de vergadering is gemachtigd.

De commissie zal opdrachten uitsluitend mogen aanvaarden van de vergadering of van de administrateur. De commissie zal over een aan haar verstrekte opdracht aan de vereniging rapporteren c.q. voorstellen doen ter oplossing van het conflict. De vereniging beslist bij gewone meerderheid van stemmen of het gedane voorstel een bindend karakter krijgt. De leden van de vereniging moeten de commissie in redelijkheid alle gevraagde medewerking verlenen.

C.2

De vergadering kan een commissie van goede diensten instellen teneinde bij conflicten of geschillen een bemiddelende rol te spelen. Zij zal zich uitsluitend bezighouden met de naleving van de gemeenschappelijke huishoudelijke regels van de betrokken VvE's door de bewoners.

De commissie zal uitsluitend opdrachten mogen aanvaarden van de vergadering, de CvTO of van de administrateur. De commissie zal in elke betrokken ALV over een aan haar verstrekte opdracht aan de vereniging rapporteren. De vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen of zij instemt met de ondernomen acties van deze commissie. De leden van de deelnemende verenigingen moeten de commissie in redelijkheid alle gevraagde medewerking verlenen.

De commissie staat onder voorzitterschap van de administrateur en er is één commissie-lid per deelnemende VvE. De kandidaat kan worden voorgedragen door tenminste 20% van de leden van de vergadering dan wel door de voorzitter en/of plaatsvervangend voorzitter. Direct betrokkenen bij het conflict/geschil kunnen geen zitting in de commissie hebben. De commissie kan ook door de administrateur worden benoemd indien deze daartoe door de vergadering is gemachtigd.

5. Contactpersonen

Teneinde het contact tussen de bewoners te onderhouden kan per trappenhuis een lid van de bewoners worden aangezocht als contactpersoon te fungeren. Waar nodig rapporteert de contactpersoon aan de voorzitter van de vergadering c.q. de plaatsvervangend voorzitter.

**VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN VOOR EEN UNIFORME UITSTRALING VAN
HET COMPLEX SPAARNEBORGH TE HEEMSTEDE**

Dit document wordt meegestuurd met de notulen van de ALV 2015.