

## **Vereniging "Serviceflat De Akker" Huishoudelijk Reglement**

### **BESTUUR**

#### **Artikel 1**

Naast de bevoegdheden, taken en plichten, door de statuten in handen van het bestuur gelegd, behoren tot de taak en plicht van het bestuur:

- a. de voorbereiding en bijeenroeping van de ledenvergadering;
- b. de exploitatie en het beheer van het gebouw, bijbehorende terreinen, opstallen en inventaris;
- c. het beheren van de financiën;
- d. het regelend optreden in algemene zin;
- e. het regelmatig (tenminste één keer per maand) houden van een spreekuur voor leden of bewoners;
- f. het sluiten van contracten met bedrijven die moeten worden ingeschakeld voor noodzakelijke of onvoorziene uit te voeren werkzaamheden;
- g. onderhouden van externe contacten in het belang van de vereniging;

#### **Artikel 2**

- a. het bestuur bestaat uit tenminste vijf en ten hoogste zeven personen;
- b. het dagelijks bestuur bestaat uit tenminste voorzitter, secretaris en penningmeester, voor elk van wie een plaatsvervanger wordt aangewezen;
- c. jaarlijks treedt zo mogelijk één-derde gedeelte van het aantal bestuursleden af (statuten art. 47 lid 1 en 2) volgens een door het bestuur op te maken rooster. Vaststelling van wijzigingen in dit rooster wordt op een eerstvolgende algemene ledenvergadering medegedeeld. De duur van de zittingsperiode bedraagt vier jaren. Een aftredend bestuurslid is tweemaal aansluitend herbenoembaar. Bij tussentijdse vervanging van een bestuurslid treedt de opvolger in diens plaats in het rooster;

#### **Artikel 3**

- a. het bestuur vergadert zo vaak dit nodig is; als regel éénmaal per maand;
- b. voor het nemen van een beslissing moet tenminste tweederde van het aantal bestuursleden aanwezig zijn;
- c. over personen en zaken wordt mondeling gestemd. Bij het staken van stemmen is het voorstel verworpen;
- d. indien noodzakelijk komt het dagelijks bestuur bijeen om in gezamenlijk overleg de lopende en urgente gevallen waarvan de afwikkeling niet kan worden uitgesteld, te behandelen.

#### **Artikel 4**

Alle overeenkomsten waaraan financiële consequenties voor de vereniging gebonden zijn, worden door de voorzitter, de penningmeester en/of secretaris of hun plaatsvervanger ondertekend.

#### **Artikel 5**

1. De volgens art. 31 van de statuten voor de exploitatie verschuldigde maandelijkse servicekosten en voorschotbedragen moeten per automatische incasso door de vereniging geïncasseerd kunnen worden. Indien een lid ervoor zorgt en ervoor instaat dat de bedoelde verschuldigde bedragen, zonder enige aftrek, vóór de eerste van iedere maand zijn bijgeschreven op de door het bestuur te bepalen rekening van de vereniging kan automatische incasso machtiging achterwege blijven;

2. Leden ontvangen éénmalig in januari van ieder jaar een factuur voor de voor dat jaar verschuldigde servicekosten. In de loop van dat jaar wordt uitsluitend een factuur verstrekt indien er wijzigingen zijn. Alle overige kosten die een lid jegens de vereniging is verschuldigd, zoals huur logeerkamers e.d. zullen apart gefactureerd worden en dienen terstond te worden betaald. Van een incasso machtiging daarvoor zal alleen gebruik worden gemaakt indien het lid daarvoor een incasso machtiging heeft afgegeven.

#### **Artikel 6**

1. Voor het aangaan van verplichtingen (niet opgenomen in de begroting) als bedoeld in artikel 51, sub f van de statuten, geldt een max. bedrag van € 10.000,- op jaarbasis;
2. Uitgaven bij calamiteiten, die niet op een besluit van de ledenvergadering berusten, mogen door de penningmeester en voorzitter of secretaris slechts gedaan worden indien zij door een bestuurslid zijn gedekt. In de eerstvolgende ledenvergadering nadat zo'n uitgave is gedaan, alsmede in toelichting bij de jaarlijkse exploitatierekening, zal van zodanige uitgave melding worden gemaakt;

#### **Artikel 7**

Bij overdracht van het lidmaatschap is de nieuwe verkrijger (zowel als lid, als huurder en als gebruiker) verplicht ten bate van de vereniging een entreegeld te betalen, waarvan het bedrag door de ledenvergadering wordt vastgesteld. Interne verhuizingen zijn hiervan uitgesloten. Bij toetreding tot het lidmaatschap wordt éénmalig een voorschot voor de verwarmingskosten in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend bij de eindafrekening van de stookkosten na beëindiging van het lidmaatschap.

#### **Artikel 8**

Elk lid zorgt zelf voor het binnenonderhoud van zijn appartement en draagt daarvoor zelf zijn/haar kosten. Hiertoe behoren:

- a. schilderen, behangen, witten en sauzen;
- b. reparatie aan hang- en sluitwerk van deuren en ramen;
- c. onderhoud van kranen, afvoeren e.d. in badkamer, wc, keuken en kamers;
- d. repareren van elektrische schakelaars, stopcontacten en lampen of het vernieuwen ervan;
- e. alle herstellingen voor zover hier niet genoemd, die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid of ruwe bewoning;
- f. voor de onder c. en d. genoemde verrichtingen moet het lid zijn opdrachten geven aan een erkende aannemer/installateur;
- g. voor veranderingen aan en in het appartement die het karakter van het appartement min of meer aantasten (bijvoorbeeld het verwijderen van deuren of badkuip, het vervangen van keukeninrichting, het dichten van deuren, het aanbrengen van dubbele beglazing) dient men van tevoren schriftelijk toestemming aan het bestuur te vragen. Men dient vooraf zelf de mogelijk nodige (overheids) vergunningen inzake de veranderingen/verbouw aan te vragen. Het geheel of gedeeltelijk verwijderen van steunmuren is altijd (los van de noodzakelijkheid van overheidsvergunningen) slechts toegestaan nadat voldoende bouwkundige constructieve passende voorzieningen zijn aangebracht.
- h. het bestuur heeft het recht om een deskundige toezicht te laten houden op de onder g. bedoelde werkzaamheden, zulks op kosten van het lid en nadat het lid hiervan door het bestuur op de hoogte is gesteld.
- i. het is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan de voordeur met kozijn van de appartementen alsmede aan de brandveiligheidsvoorzieningen in de meterkast en de voormalige doorgeefkast.

## LOGEERKAMERS

### Artikel 9

Aan een bewoner kan een logeerkamer beschikbaar worden gesteld. Hem wordt hiervoor een door het bestuur jaarlijks vast te stellen bedrag in rekening gebracht. De bewoner moet zelf voor handdoeken zorgen. De kamer moet in goede staat achtergelaten worden. Beddengoed wordt door de vereniging verstrekt.

## ORDEMAATREGELEN

### Artikel 10

- a. in het gebouw en in de tuin zijn alle bewoners gehouden aan uniforme regels. Het bestuur kan nadere maatregelen stellen, al dan niet na bespreking in de ledenvergadering;
- b. in openbare ruimten, gangen en hallen mogen de bewoners geen meubelen of andere voorwerpen zetten of wandversiering aanbrengen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur;
- c. van de ingang deur van ieder appartement dient één sleutel in de bestuurskamer te worden bewaard om bij afwezigheid of bij ziekte in urgente gevallen toegang mogelijk te maken in tegenwoordigheid van een bestuurslid. Voor iedere zolderbergruimte zijn twee sleutels beschikbaar. Het is verboden grendels aan de binnenkant van de voordeur aan te brengen. De eventuele herstelkosten bij beschadiging zijn dan voor rekening van degene die de deur aan de binnenzijde vergrendeld heeft. Een voorziening met veiligheidsketting is wel toegestaan.
- d. het aanbrengen van extra lichtpunten of stopcontacten op zolder is zonder schriftelijke toestemming van het bestuur verboden. Wegens brandgevaar mogen op zolder geen open lampen, kaarsen en dergelijke gebruikt worden;
- e. iedere bewoner is verplicht te zorgen dat de bewoners niet door hem worden gehinderd door onnodig lawaai op de gangen, luide radio – en televisie-uitzendingen, het bespelen van een muziekinstrument en dergelijke tussen 22.00 en 8.00 uur. Tussen 12.00 en 14.00 uur dient zoveel mogelijk stilte in acht te worden genomen;
- f. de leden mogen hun appartementen alleen als woning gebruiken. Hetzelfde geldt voor derden aan wie zij, met inachtneming van artikel 34 lid 1 van de statuten, deze appartementen in gebruik of huur hebben afgestaan. Dit alles tenzij in een bepaald geval het bestuur anders beslist. In geval van verhuur van een appartement dient het lid met de huurder overeen te komen dat deze huurder de regels inzake orde en gebruik (zoals vastgelegd in de statuten en het Huishoudelijk Reglement met bijlagen) zal naleven;
- g. het aanbrengen van reclamebiljetten of affiches voor een raam of muur van eigen appartement is niet toegestaan en uiteraard ook niet elders in het gebouw;
- h. in tegenstelling tot de tochtdeuren in de gang, moeten de branddeuren op zolder gesloten blijven;
- i. kleedjes en dergelijke mogen niet over of buiten de balkons worden geklopt, wel buiten de gangramen;
- j. voor openstaande ramen op de gangen mogen geen bloempotten worden geplaatst. Voor andere ramen mogen ten hoogste vier potten per raam worden gezet. Vensterbanken die in gebruik zijn dienen door de bewoners zelf schoongehouden te worden.
- k. op balkons en terrassen mag geen was, van de weg af zichtbaar, worden gedroogd;
- l. iedere bewoner is aansprakelijk voor schade aan het gebouw, terrein en installaties, veroorzaakt door schuld van hem, van zijn huisgenoten, bezoekers, huisdieren of leveranciers;
- m. het gebruik van petroleum, spiritus, butagas of kaarsen voor bijverwarming, koken of verlichting is verboden. Toegestaan zijn alleen elektrische kookplaten met thermische beveiliging en/of tijd klok. Voor bijverwarming alleen elektrische

- radiatorkachels. De deuren tussen de keuken en de hal van de flat moet bij bak- en braadwerkzaamheden gesloten en het raam geopend zijn. Bij zelf bereiden van maaltijden is een adequate afzuigkap vereist;
- n. honden mogen niet op het terrein worden uitgelaten;
  - o. het lokken of voeren van vogels of andere dieren is verboden. Etenswaaren of resten daarvan mogen niet naar buiten worden geworpen;
  - p. aan de buitenkant van de gevel mogen slechts zonweringen worden aangebracht die voldoen aan door het bestuur gestelde eisen;
  - q. het wassen van auto's kan plaatsvinden op het grindgedeelte van de eigen parkeerruimte bij de hoofdingang, of bij de postkamer;
  - r. verhuizingen mogen slechts plaatsvinden van maandag tot en met zaterdag, echter niet op erkende feest- of gedenkdagen. Schade welke door de verhuizing wordt veroorzaakt, is voor rekening van de nieuwe bewoner (tenzij de nieuwe bewoner aantoont dat deze schade is veroorzaakt door de vertrekkende bewoner, in welk geval de vertrekkende bewoner daarvoor aansprakelijk is).
  - s. voor het georganiseerd gebruik van de foyer dient tevoren overleg te worden gepleegd met de receptie;
  - t. alleen voor bewoners is het parkeerterrein beschikbaar. Aanvragen hiervoor moeten uitsluitend schriftelijk bij het bestuur worden ingediend (onder vermelding van naam van het lid en van de gebruiker van de parkeerplaats, het betreffende appartementsnummer en de kentekenplaat). Parkeerplaatsen die niet voorzien zijn van een kenteken, zijn voor bezoekers gereserveerd. Parkeren van andere voertuigen, welke dan ook, is niet toegestaan tenzij hiervoor schriftelijk toestemming van het bestuur is gevraagd en verkregen. Aan onbevoegden is het gebruik van het parkeerterrein verboden. De nummerplaten (uniform van uitvoering, op de door het bestuur aan te geven wijze) worden op kosten van het lid aangeschaft en aangebracht;
  - u. in alle openbare ruimtes van het gebouw geldt een rookverbod;
  - v. met betrekking tot in het gebouw of in een appartement aanwezige asbest geldt het volgende:
    - het is niet toegestaan asbest te verwijderen zonder het inacht nemen van de daarvoor van overheidswege voorgeschreven regelgeving;
    - het is niet toegestaan met betrekking tot deze asbest risicohandelingen te verrichten, zoals onder andere het daarin of daaraan bevestigen van materialen of het beschadigen of bewerken hiervan;
    - het is niet toegestaan derden werkzaamheden in De Akker te laten verrichten, die niet gekwalificeerd zijn om overheidsregelgeving op het gebied van asbest na te leven.Schade die door niet-naleving van het hiervoor bepaalde ontstaat, is voor rekening/risico van het lid, door wiens toedoen dit direct of indirect is ontstaan.
  - w. de vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket, laminaat of een stenen vloer aan te brengen, tenzij dit geschiedt op een zodanige wijze, dat naar oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige leden/eigenaren/gebruikers. Bij toepassing van deze harde vloerafwerking in appartementen dient de isolatie-index voor contactgeluid tussen de ruimte waarin deze vloerafwerking wordt aangebracht en de aangrenzende appartementen, na aanbrengen van deze harde vloerafwerking ten minste 12 dB beter te zijn dan in de oorspronkelijke situatie. De isolatie-index voor contactgeluid Ico dient te worden bepaald volgens NEN 5077:2001.(deze bepaling geldt voor appartementen in de Akker waarvan een vloer is aangebracht na 9 februari 2011).
  - x. Het is een eigenaar/gebruiker van een appartement niet toegestaan de vloer van een appartement meer te belasten dan met de voor de vloer van het gebouw De Akker maximaal toegestane vloerbelasting per appartement.

- y. Huisdieren van bewoners of bezoekers van De Akker zijn toegestaan mits zij geen overlast veroorzaken. In de algemene ruimten dienen huisdieren te zijn aangeliend. Zij dienen zich op de vloer te bevinden (dus niet op stoelen, tafels, meubels). De eigenaar/verzorger is verantwoordelijk voor de nakoming van deze bepaling.  
In afwijking van het hiervoor bepaalde zijn huisdieren niet toegestaan in de foyer van De Akker.
- z. Ieder die na 30 juni 2014 lid wordt van SF De Akker is verplicht tegen betaling van een waarborgsom aan de vereniging een sleutel van de vuilcontainer op het middenterrein van De Akker af te nemen. Het bedrag van de waarborgsom wordt door het bestuur bepaald. Deze verplichting (per appartement) geldt ook voor een lid dat het appartement niet zelf gaat bewonen. De sleutel zal dan door dit lid ter beschikking dienen te worden gesteld aan de bewoner van het betreffende appartement. Na beëindiging van het lidmaatschap verbonden met dit appartement wordt na inlevering van de sleutel, de waarborgsom gerestitueerd.
- aa. Het is leden/bewoners niet toegestaan zelf de onderkant van de balkons te schilderen.
- bb. Indien een lid of bewoner één of meer rolluiken voor een raam of ramen van zijn appartement wenst te plaatsen, dient daarvoor vooraf toestemming aan het bestuur te worden gevraagd. Het bestuur kan die toestemming alleen weigeren als niet aan bepaalde door het bestuur te stellen eisen wat betreft deze rolluiken wordt voldaan. Deze bepaling geldt voor alle rolluiken die na 15 december 2014 worden geplaatst.

## **CENTRALE VERWARMING**

### **Artikel 11**

Het bestuur zal er naar streven in de appartementen en op de gangen een redelijke temperatuur te bereiken. De werkelijke verwarmingskosten, zoals de kosten voor het gasverbruik, meteropname, verdampingsbuisjes en administratie, worden aan het einde van het stookseizoen aan de hand van de op de radiatoren aangebrachte meters vastgesteld en, voor zover het verbruik afwijkt van het in de maandelijkse bijdrage opgenomen voorschot verwarmingskosten, verrekend met de leden. De leden zijn verplicht de opnemer van de warmtemeters in de gelegenheid te stellen de opneming te doen. Bij weigering van toegang door een lid of gebruiker is het betreffende lid gehouden een gelijk bedrag te voldoen als degene wiens warmtemeters het hoogste gebruik hebben aangewezen. Bij afwezigheid van een bewoner kan de opname geschieden in aanwezigheid van het bestuur of een andere gemachtigde. Het is de bewoner verboden om de verwarmingsradiatoren in de gangen en in andere ruimtes te regelen of aan de andere kant te manipuleren.

## **TUIN**

### **Artikel 12**

Hinder, door zich te dicht bij de benedenappartementen te begeven, moet men vermijden. De tuintjes van de parterreflats mogen slechts zodanig worden beplant, dat het karakter ervan als siertuin, naar oordeel van het bestuur, niet wordt aangetast. De maximaal toegestane hoogte van bomen of struiken is 2 meter. Tussen de beplanting en de grasrand dient een vrije ruimte van 20 cm. Te blijven in verband met het werken met de kantsnijmachine. De bewoners moeten de glazenwassers gelegenheid geven om hun werk te verrichten. Windschermen bij tuinen en/of balkon dienen ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd.

## **LEEFTIJDGRENEN NIET HET ENIGE CRITERIUM**

### **Artikel 13**

De leeftijd van 50 jaar, als bedoeld in artikel 7 lid 2 van de statuten, is niet de strikte grens voor een aspirant lid van de vereniging om te worden toegelaten als lid. In die gevallen dat dit aspirant lid deze leeftijd nog niet heeft bereikt, doch dit aspirant lid naar het oordeel van het bestuur wel past in de leefgemeenschap van de vereniging, kan dit aspirant lid op grond hiervan worden toegelaten.

## **HUURDERS**

### **Artikel 14**

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 34 van de statuten geldt dat voor aspirant huurders de bepalingen van artikel 7 van de statuten en artikel 13 van dit reglement van toepassing zijn.

Het is een lid aldus niet toegestaan over te gaan tot verhuur van zijn appartement zonder dat de daarvoor bedoelde procedures zijn gevolgd en de aspirant huurder door het bestuur als de gebruiker/huurder van het appartement is toegelaten.

### **Artikel 15**

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het bestuur.

## **BIJLAGEN bij het Huishoudelijk Reglement**

### **Bijlage 1: Gedragsregels bij verbouwen**

Vorbereiding aanvraag def. bouwvergunning Vergunningen en tekeningen	Wijzigingen van bouwkundige aard behoeven de volledige goedkeuring van het bestuur.  Deze worden aangevraagd door de eigenaar. Een kopie van de definitieve vergunning dient men aan het bestuur doen toekomen.
Melding Wie Wanneer	Bij receptie – vastleggen in de agenda. Er mag alleen verbouwd worden door de erkende vakman. Er mag gewerkt worden op werkdagen en op zaterdag, maar niet op christelijke feestdagen en niet op zondag.
Tijden Route	Er mag gewerkt worden tussen 08.00 en 20.00 uur. Via hoofdingang + lift. Middeningang + lift, balkon + bouwlift, via ramen en gangen of via de tuin. Er mogen echter geen auto's over het gazon rijden.
Overlast	Nader te bezien; benedenburen door liften of steigers. Bij geluid of stof, voordeur appartement gesloten houden. Bij uitloop, gangvloer afdekken.
Schade Werkwijze Vervuiling	Schade aan gebouw of inventaris worden verhaald op de bewoner. Er mogen geen goederen worden opgeslagen in gangen e.d. Voor het weekeinde behoren de gangen, hallen, trappen, liften, etc. huishoudelijk schoon te zijn, een en ander ter beoordeling van het bestuur. Bij in gebreke blijven wordt de schoonmaak in opdracht van het bestuur uitgevoerd door derden; de kosten hiervan worden verhaald op de bewoner.
Communicatie	De bewoner dient omwonenden te informeren omtrent de overlast door geluid, vuil, bouwlift, etc. en deze tot een minimum te beperken.

### **Bijlage 2: Gedragsregels bij verhuizen**

Melding Wie Wanneer	Bij receptie – vastleggen in de agenda. Er mag verhuisd worden door een erkende verhuizer of door familie, niet door een beunhaas. Er mag verhuisd worden op wekdagen en op zaterdag, maar niet op christelijke feestdagen en niet op zondag.
Tijden	Er mag verhuisd worden tussen 08.00 en 20.00 uur met inachtneming van een middagrust van 12.00 – 14.00 uur.

Route	Via hoofdingang + lift, middeningang + lift of via ramen en gangen.
Sleutelbeheer	De bewoner regelt dit met de verhuizer. De sleutel uit de sleutelkast is alleen voor noodgevallen, dus niet bestemd voor verhuizer, aannemer, schilder, e.d.
Schade	Wordt verhaald op de bewoner.
Werkwijze	Er mogen geen goederen worden opgeslagen in gangen e.d.