

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN EIGENARENVERENIGING DELOS

Van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex “Delos” gevestigd aan de Abebe Bikilalaan 15 t/m 49 en Bep van Klaverenboulevard 32 t/m 60 te Amsterdam, hierna ook te noemen “de vereniging”.

### Algemene Bepalingen

#### Art. 1

- lid 1 De boekhouder wordt gekozen door de Algemene ledenvergadering. En benoemd door het bestuur. De algemene ledenvergadering benoemt tevens het bestuur. Zoals in lid 2 is weer gegeven.  
De Boekhouder wordt benoemd voor de periode van één jaar en is na afloop van deze periode direct weer herkiesbaar.
- lid 2 Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd, doch met inachtneming van het hierna te noemen rooster van aftreden. Dit rooster is zodanig vastgesteld dat de zittingsperiode van elk bestuurslid eindigt aan het einde van het 3<sup>e</sup> jaar volgend op het jaar waarin de betrokkene werd gekozen of laatstelijk werd herkozen. Een bestuurslid is terstond herkiesbaar. Voor het eerst benoemde bestuur geldt het navolgende rooster:  
de 2<sup>e</sup> voorzitter treedt na 1 jaar af, de voorzitter na 2 jaar en het bestuurslid algemene zaken na 3 jaar. Hierna volgens rooster. Een bestuurslid dat wordt benoemd in een tussentijds ontstane vacature neemt op het rooster van aftreden de plaats van zijn voorganger in.
- lid 3 De algemene ledenvergadering heeft te allen tijde het recht de boekhouder en/of het bestuur te schorsen of te ontslaan. Een schorsing, die niet binnen 3 maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door tijdsverloop.
- lid 4 Behoudens aftreden volgens rooster, als vermeld in het voorgaande, en ten gevolge van een tussentijds vrijwillig aftreden, eindigt de zittingsperiode van een bestuurslid
- A wanneer deze ophoudt lid te zijn van de vereniging (bijvoorbeeld door verkoop van zijn appartement).
- B wanneer deze door de algemene vergadering niet meer in staat geacht wordt de functie van bestuurslid te blijven vervullen.
- In elk der sub a en b bedoelde gevallen treedt de betrokkene af op het tijdstip waarop het feit c.q. het besluit tot ontslag zich voordoet / wordt genomen.
- lid 5 Machtiging, voorafgaand aan iedere algemene ledenvergadering kan er een machtiging worden afgegeven aan een lid. Elk lid van de vereniging kan maar één keer per algemene ledenvergadering gemachtigd worden. Leden van het dagelijks bestuur kunnen niet gemachtigd worden. De machtiging wordt bij aanvang van de ledenvergadering overhandigd aan de voorzitter, en toegevoegd aan de presentielijst.

## **Art. 2**

Periodieke betalingen aan de vereniging dienen altijd te geschieden bij vooruitbetaling en dienen vóór de eerste van elke maand op de bankrekening van de vereniging te zijn bijgeschreven. Bij het in gebreke blijven van tijdige betaling is art. 6 van het splitsingsreglement van toepassing. Overigens zal voor iedere aanmaning € 10,00 extra administratiekosten in rekening worden gebracht. Bij het openstaande bedrag wordt vanaf het moment dat er achterstand is, wettelijke rente berekend. Na 2 keer schriftelijke te zijn aangemaand waarvan een keer aangetekend gaat het dagelijks bestuur over tot het inschakelen van een incassobureau, de kosten worden doorberekend aan de eigenaar van het appartement.

## **Art. 3**

- lid 1 Een eigenaar mag het appartement alleen aan een ander in gebruik geven over verhuren mits voldaan wordt aan de wettelijke eisen.  
Daarnaast gelden een aantal regels:
- de eigenaar stelt de huurder/gebruiker op de hoogte van dit Huishoudelijk reglement en de splitsingsakte.
  - de huurder/gebruiker verklaart schriftelijk aan de VVE de vervatte regels van VVE Delos na te komen.
  - de huurder/gebruiker geeft een uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie aan de VVE Delos.
- lid 2 Is de huurder/gebruiker daartoe niet bereid, dan kan VVE Delos de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar aan de hand van artikel 128 boek 5 B.W. beslissen dat die regels t.a.v. de huurder/gebruiker te komen laten gelden.
- lid 3 De eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de huurder/gebruiker.  
De eigenaar is verplicht een adres af te geven, waar hij/zij bereikbaar is.

## **Art. 4**

Als een appartementseigenaar of gebruiker langer dan een maand afwezig is, moet deze aan het bestuur opgeven wie bevoegd is (en de mogelijkheid heeft) het appartement te betreden (bijvoorbeeld bij brand, bevriezing, lekkage van gas en of water en andere calamiteiten).

## **Art. 5**

- lid 1 Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de algemene ledenvergadering als bedoeld in art. 38 lid 2 van het splitsingsreglement is de totale post 'algemene reserve' zoals opgenomen in de balans van de jaarrekening per 31 december van het voorafgaande jaar.
- lid 2 Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen stemmenmeerderheid in de algemene ledenvergadering nodig is als bedoeld in art. 38 lid 5 van splitsingsreglement is € 5.000,00. Indien er tussentijds een stemming nodig is mag het dagelijks bestuur dit via een schriftelijke stemming doen. De vorm daarin staat vrij, wel dient aan de stemmenmeerderheid van 2/3 te worden voldaan.

- lid 3 De hoogte van de bedragen zullen periodiek worden vastgesteld door de algemene ledenvergadering.

#### **Art. 6**

- lid 1 Door de algemene ledenvergadering zal jaarlijks een kascommissie worden benoemd uit 2 leden van de vereniging, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur.
- lid 2 De boekhouder zal de leden van de kascommissie te allen tijde inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging verschaffen.
- lid 3 De kascommissie zal de balans en de staat van baten en lasten van de vereniging controleren en van haar bevindingen verslag doen tijdens de algemene ledenvergadering waarin het jaarverslag van de vereniging is geagendeerd.

#### **Art. 7**

- lid 1 Door de algemene ledenvergadering van eigenaren worden een voorzitter en een vice-voorzitter benoemd, alsmede andere bestuursleden, indien de vergadering hiertoe besluit.
- lid 2 Bij agendapunten die betrekking hebben op benoeming van aftredende bestuursleden dient tevens te worden vermeld of dezen herkiesbaar zijn.
- lid 3 Ieder lid van de vereniging heeft de mogelijkheid om eventuele kandidaten voor bestuursfuncties tot uiterlijk drie dagen voorafgaande aan de vorenbedoelde ledenvergadering, schriftelijk bij de Voorzitter bekend te maken. De Voorzitter zorgt voor een bereidverklaring van de voorgestelde kandidaten of zij een eventuele benoeming aanvaarden.

#### **Art. 8**

Appartementseigenaren zijn gehouden toe te zien op de naleving door hun kinderen van de onderhavige en overige bepalingen van dit huishoudelijk reglement.

Het in de volgende punten vermelde is niet toegestaan. Onverminderd het bepaalde in de art. 12 en 16 van het splitsingsreglement.

#### **Algemeen**

- lid 1 a Medebewoners hinder of overlast te bezorgen.
- b Kippen, duiven ed. (met uitzondering van kleine zang- en siervogels) te houden. De in de appartementen wel toegestane, naar Nederlandse maatstaven, gangbare kleine huisdieren dienen zodanig te worden gehouden dat medebewoners daar geen hinder / overlast en / of schade van ondervinden.

- c Het buiten de gevel en balkons aanbrengen van plantenbakken.
- d Kleden ed. uitkloppen buiten de gevels en balkons.
- lid 2 Beton, houtwerk en plafonds buiten het appartement op andere dan door het bestuur goedgekeurde wijze te behandelen.
- lid 3 In de privé-gedeelten al dan niet beroepshalve muzieklessen te geven of muziekoefeningen te houden.
- lid 4 Elektrische energie van de in de algemene ruimten en boxgangen aanwezige leidingen en / of aansluitpunten voor privé doeleinden af te nemen.
- lid 5 Naambordjes, anders dan die door het bestuur beschikbaar worden gesteld, aan te brengen op de postbussen in de gemeenschappelijke ruimten.
- lid 6 In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken etc. in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren.
- lid 7 Reclameborden en / of beroepsaanduidingen te bevestigen aan gevels, deuren, ramen of anders voor de publiek zichtbare plaatsen, anders dan met schriftelijke toestemming van het bestuur.
- lid 8 Iedere eigenaar is verplicht:
  - a Zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen 20.00 uur en 8.00 uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten die overlast kunnen veroorzaken door geluid of trilling, zoals boren, timmeren, zagen etc. Op zaterdag- en zondagochtend mogen dergelijke werkzaamheden niet aanvangen voor 9.00 uur resp. 10.00 uur.
  - b Zorg te dragen dat zijn geluidsapparatuur niet een zodanige overlast veroorzaakt, dat deze in andere appartementen hinderlijk hoorbaar is.
  - c Zorg te dragen voor de handhaving van orde en netheid in en om het gebouw. Het schoonhouden van galerij, portieken, glaswerk, kozijnen, muren en trappen. Alsmede het verwijderen van ongewenst groen (onkruid).
  - d De temperatuur in het appartement op minimaal 5 gr. C te handhaven.

### **Gemeenschappelijke ruimten**

Het is niet toegestaan:

- lid 1 Rijwielen, bromfietsen, kinderwagens, autopeds, vuilniszakken, afval en dergelijke zaken te plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten, in de boxgangen en voor de entrees van de woningen op de galerij en portieken.

- lid 2    Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de gemeenschappelijke ruimten te verrichten zonder toestemming van het bestuur.
- lid 3    Motoren van voertuigen te laten draaien in boxen, boxgangen en algemene ruimten.
- lid 4    Honden, katten en andere dieren uit te laten of hun behoeften te laten doen in de gemeenschappelijke ruimten, boxen en boxgangen alsmede honden, katten en andere huisdieren onaangeliend in de gemeenschappelijke ruimten te laten rondlopen.
- lid 5    Zich onbevoegd te bevinden of te lopen op het dak van het gebouw.
- lid 6    Voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten tenzij met toestemming van de algemene vergadering.

### **Privé ruimten**

Het is niet toegestaan:

- lid 1    Door toilet, gootsteen of andere afvoeren stoffen en / of goederen te spoelen
  - waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij direct of na enige tijd verstopping of aanslibbing veroorzaken (bijvoorbeeld papieren luiers, maandverband in iedere vorm, textiel, jus, soep, papier andersoortig dan toiletpapier en andere zaken).
  - Waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze hinderlijk kunnen zijn voor de overige bewoners (bijvoorbeeld kwik, ongedunde chloor, thinner, verfresten, olie en andere scherp riekende chemicaliën en andere zaken).
- lid 2    Radio- en televisietoestellen op het centrale ontvangstsysteem aan te sluiten anders dan met behulp van een door KTA geleverd aansluitsnoer. Storingen veroorzaakt door andere verbindingen en / of reparaties van onbevoegde personen zijn voor rekening van de desbetreffende appartementseigenaar.
- lid 3    De in de wand van de woonkamer aangebrachte doos voor de aansluiting op het centrale ontvangstsysteem te verwijderen, de aansluiting in deze doos los te maken of anderszins te veranderen.
- lid 4    Buiten het appartement ontvangst en/of zendantennes (bijvoorbeeld schotels) vormen van energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen of windmolens) is verboden. Tenzij toestemming van het dagelijks bestuur is verkregen zijn de richtlijnen: NIET zichtbaar aan de gevel, eventuele digitale ontvangers mogen niet groter zijn dan 10 cm bij 10 cm. Eventuele schade aan het gebouw wordt verhaald op de eigenaar van het appartementsrecht.
- lid 5    Zonneschermen en / of windschermen aan de buitengevels aan te brengen, tenzij wordt voldaan aan door de vereniging gestelde eisen.
- lid 6    Wasgoed of andere voorwerpen aan de buitenzijde van het balkon te hangen.

- lid 7 Voorwerpen, waaronder ook etensresten, in de tuinen te werpen.
- lid 8 Mechanische afzuigers aan te sluiten op de centrale afvoerkanalen.
- lid 9 Werk- en / of opslagplaatsen in te richten in de boxen, stoffen op te slaan in de appartementen, boxen en gemeenschappelijke ruimten welke bij reactie (ontploffing, ontbranding, verdamping etc) gevaar voor de bewoners en het gebouw opleveren.
- lid 10 Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde en / of gladde vloerbedekkingen verboden (uitgezonderd badkamer en toilet) zoals parket, tegels, linoleum, kurk ed. Het aanbrengen van harde en gladde vloeren zoals parket, tegels, linoleum ed. is alleen toegestaan indien hierbij de volgende voorschriften worden toegepast. Tussen de betonvloer en de vloerbedekking moet een geluidsisolerende laag van minimaal 5 mm dikte worden aangebracht, zoals Ethafoam, Thermopate extra, Thermofilt ed. Deze isolerende laag dient tegen de aansluitende wanden opgezet te worden tot minimaal bovenzijde afgewerkte vloer en bij toepassing van plinten tot onderzijde plint. De naden van deze isolerende laag af te plakken met daartoe geëigende plakstroken. Dit betekent, dat tussen de kale vloer plus vloerbedekking de contactgeluidsisolatie tenminste een waarde bereikt van  $I_{co} = + 15$  dB. En dat harde vloerbedekking uitsluitend is toegestaan wanneer het aanleggen op een deskundige manier geschiedt en de vloerbedekking dus niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden (zgn. zwevende vloer) en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren. Overigens is het bepaalde in art. 17 lid 5 van het splitsingsreglement onverkort van toepassing.
- lid 11 De kosten van alle vormen van onderhoud en vervanging van of in verband met afvoeren van openhaard-installaties komen uitsluitend ten laste van de betreffende eigenaar.

## **CV Ketel en installaties**

- lid 1 De eigenaar is verplicht iedere twee jaar onderhoud uit te laten voeren aan de Cv-ketel door een erkend CV installateur. Bij het in gebreke blijven van dit onderhoud en daardoor ontstane schade aan de woning en/of het gebouw, is de eigenaar aansprakelijk voor deze schade.
- lid 2 Bij vervanging van de Cv-ketel dient de eigenaar zich te wenden tot een erkend CV installateur. De installateur dient de nieuwe Cv-ketel conform de daarbij behorende richtlijnen te installeren. Bij het in gebreke blijven van de installatie van een nieuwe cv-ketel door een erkend installateur en daardoor ontstane schade aan de woning en/of het gebouw, is de eigenaar aansprakelijk voor deze schade.

## **Tuinen**

- lid 1 Zonder toestemming van de algemene ledenvergadering in de tuinen hokken, schuren ed. te plaatsen. Indien toestemming wordt verleend dient tevens een vergunning van de dienst "Bouw- en woningdienst Amsterdam" verleend te zijn voor zover deze vereist is.

## **Zonnepanelen:**

- Lid 1 U dient de zonnepalen vlak te installeren, conform het bestaande legplan.
- Lid 2 De verankering dient aangebracht te worden in samenwerking met SDA Dakwerken. Dit om problemen met lekkage te voorkomen en de lopende 10-jaars garantie.
- Lid 3 Er dient gekozen te worden voor allblack zonnepanelen (huidige panelen Risen Titan 395wp) met dezelfde afmeting.
- Lid 4 Er dient gekozen te worden voor micro-omvormers (huidige omvormers Enphase IQ8plus)
- Lid 5 De bekabeling dient via het reeds bestaande kabeltraject aangelegd te worden.
- Lid 6 U dient een voorstel in te dienen bij het bestuur van VVE Delos ter beoordeling, daar het bestuur verantwoording draagt voor de integriteit/kwaliteit.
- Lid 7 De installatie dient geïnstalleerd te worden volgens Scope 12.
- Lid 8 De installatie dient goedgekeurd te worden conform scope 12 t.b.v. de opstalverzekering. Wees u ervan bewust dat dit extra kosten met zich meebrengt.

## **Art. 9**

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet en in alle gevallen waarin verschil van mening over de uitleg der artikelen van dit huishoudelijk reglement mocht rijzen, besluit het bestuur.

## **Art. 10**

Voor wijzigingen van dit huishoudelijk reglement is art. 44 van het reglement van splitsing van toepassing.

## **Art. 11**

Door de algemene ledenvergadering van 01-12-2012 is deze versie van het huishoudelijk reglement aangenomen.

Alle voorgaande huishoudelijke reglementen zijn hierdoor vervallen.