

Huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaren :

Artikel 1: Inleiding

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren en gebruikers van het gebouw. Het doel van dit Huishoudelijk Reglement is het verstrekken van helderheid over regels, afspraken en omgangsvormen, die te maken hebben met het appartementencomplex. Door zoveel mogelijk helderheid te geven en de afspraken zo duidelijk mogelijk te omschrijven wordt redelijkerwijs voorkomen dat er conflicten zouden kunnen ontstaan.

Definities:

In het huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

- a. "statuten": de akte van splitsing;
- b. "reglement": het Modelreglement;
- c. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- d. "eigena(a)r(en)": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daar onder begrepen hij/zij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartement heeft;
- e. "bewoner(s)": de 'eigenaren', zoals genoemd in 'd' plus alle personen die medegebruik hebben van een privé-gedeelte en/of gemeenschappelijke zaken;
- f. "beheerder":.....;
- g. "gemeenschappelijke ruimten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden;
- h. "privé-gedeelte(n)": het/de gedeelte(n) van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- i. "vereniging": de Vereniging van Eigenaars (VvE) als bedoeld in artikel 112, boek 5 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- j. "vergadering": de Vergadering van Eigenaars als bedoeld in artikel 112, boek 5 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- k. "het bestuur": de voorzitter, secretaris en penningmeester van de "vereniging" of, indien het bestuur uit één persoon bestaat, de bestuurder;

Artikel 2: Onderhoud gebouw

Artikel 2.1 Steigerwerk

De bewoners zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels toe te staan.

Artikel 2.2 Eigenhandig schilderwerk

De bewoner is niet bevoegd om eigenhandig het uitwendig schilderwerk van de aan de galerij gelegen puien en balustrade te schilderen, uitgezonderd het balkonhekwerk.

Artikel 2.3 Toegang woning

Eigenaren en/of bewoners zijn verplicht, indien dit door het bestuur mocht worden verlangd, het bestuur of door het bestuur aan te wijzen personen in het appartementencomplex toe te laten om na te gaan of er een reparatie aan de opstal moet worden verricht en/of standen van elektrameters en warmtemeters op te nemen. Het lid of de bewoner is verplicht het uitvoeren van reparaties en (onderhouds)werkzaamheden door of vanwege het bestuur of door dezen aan te wijzen personen te gedogen.

Artikel 3: Aanpassingen aan gebouw

Artikel 3.1 Verbouwing eigen woning

Indien de eigenaar c.q. bewoner een verbouwing in het appartement aan de opstal wenst te (laten) doen, dient hij zich daarbij te houden aan al hetgeen hieromtrent in geldende wet- en regelgeving is bepaald en dient hij contact op te nemen met de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente om voor die verbouwing zondig eerst een vergunning te verkrijgen.

Artikel 3.2

De bewoner is niet bevoegd om een zonnescherm of windscherm aan te brengen.

Artikel 3.3

Eigendommen van de vereniging die in de appartementen zijn geplaatst mogen niet zelfstandig worden verwijderd en zullen indien zo een verwijdering wordt geconstateerd aan de eigenaar en/of bewoner in rekening worden gebracht. Hieronder vallen onder andere deurtelefoons en warmtemeters.

Artikel 4: Gedragsregels in de openbare ruimte(n)

Artikel 4.1

Het is niet toegestaan om aan de wanden van de terrasdaken en het trappenhuis iets op te hangen en/of vast te plakken.

Artikel 4.2

Kleden, wasgoed, (was)rekjes en dergelijke mogen niet aan de buitenzijde van de balkons en/of terrasdaken worden opgehangen. Het plaatsen van antennes, (satelliet)schotels en andere ontvangstinstallaties is uitsluitend toegestaan indien deze zich binnen de privé-gedeelte bevinden.

Artikel 4.3

Onnodig verblijf in het trappenhuis en/of terrasdaken is niet toegestaan.

Artikel 4.4

Het is niet toegestaan om voorwerpen van welke aard dan ook vanaf de balkons, uit de ramen of van de terrasdaken te gooien.

Artikel 4.5

Het toebrengen van schade of overlast door gebruik van de buitenruimten is niet toegestaan. Eventuele hieruit voortvloeiende schade zal in rekening worden gebracht bij de hiervoor verantwoordelijke eigenaar. Buitenactiviteiten als tuinfeesten, barbecues etc. is slechts toegestaan met toestemming van het bestuur. Hierom kan schriftelijk worden verzocht ten minste 3 volle etmalen voor de aanvang van de buitenactiviteit. Een ontheffing kan elk moment met onmiddellijke ingang worden ingetrokken.

Artikel 4.6

Fietsen dienen uitsluitend geplaatst te worden in de eigen berging en niet in de gemeenschappelijke ruimten zoals de terrasdaken en (nood)trappenhuisen. Het bevestigen van fietsen of andere voorwerpen aan of tegen de gevel is niet toegestaan.

Artikel 4.7

De bergingen zijn bestemd voor de opslag van (kleine) huishoudelijke zaken. Afval, brand- en explosiegevaarlijke zaken mogen niet worden opgeslagen. Het plaatsen van (brom)fietsen in de bergingen is toegestaan. Het is verboden om de berging voor enig ander doel te gebruiken.

Artikel 4.8

Alle gebruikte naambordjes bij de brievenbussen en huisdeuren dienen uniform van formaat en belettering te zijn. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes is niet toegestaan. De naambordjes moeten door de eigenaar zelf worden geregeld.

Artikel 4.9

Vuilnis en ander afval dient te worden gedeponereerd in de daarvoor bestemde containers. Het is niet toegestaan om vuilnis(zakken) op de terrasdaken en (nood)trappenhuisen te deponeren. In verband met de vluchtroute via de (nood)trappenhuisen is het niet toegestaan deze te gebruiken voor opslag van vuilnis.

Artikel 4.10

Betreden van het dak is slechts toegestaan met toestemming van het bestuur in verband met onderhouds- en inspectiewerkzaamheden ten behoeve van het dak.

Artikel 5: schoonmaak

Artikel 5.1

De bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de algemene ruimten schoon en netjes worden gehouden. Trappen(huizen) en terrasdaken dienen vrij te zijn van planten en potten dan wel andere obstakels om een snelle en veilige vluchtroute bij brand te garanderen, alsmede ongehinderd schoonmaken te kunnen waarborgen.

Artikel 5.2

Bewoners zijn verplicht de aan de terrasdaken gelegen puien van de appartementen en de binnenzijde van de borstweringen van de terrasdaken regelmatig te (laten) reinigen met daartoe geëigende schoonmaakmiddelen. Mocht naar het oordeel van de beheerder dit niet naar behoren gebeuren dan kan hij het schoonmaken laten uitvoeren. De kosten zullen dan worden verhaald op de betreffende bewoner.

Artikel 6: bedrijfsruimte

Artikel 6.1

Indien een appartementsrecht bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf dient de gebruiker te zorgen voor de verkrijging van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen. Een eventuele stijging van de premie van opstalverzekering veroorzaakt door de uitoefening van dit bedrijf zal ten laste van de gebruiker van dit bedrijf worden gebracht. Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen in welke vorm dan ook, is schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. Het bestuur kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de aard, constructie, kleur, omvang etc. van hetgeen waarvoor toestemming is gevraagd.

Artikel 7: geluidsoverlast

Artikel 7.1

Het voortbrengen van muziek (al dan niet elektronisch versterkt), het gebruik van audiovisuele apparatuur, het gebruik van doe-het-zelf apparatuur, elektrisch gereedschap etc. is toegestaan voor zover dit geen overlast oplevert voor de overige bewoners. De eigenaren dienen (geluids)overlast en (geluids)overlast van bewoners/personen voor de overige bewoners zoveel mogelijk te voorkomen. Dit houdt onder meer in het tussen 22.00 uur en 08.00 uur zoveel mogelijk achterwege laten van versturende geluiden of activiteiten zoals hierboven beschreven. Bij speciale gelegenheden kan door het bestuur ontheffing worden verleend van deze verplichting, mits hierom schriftelijk is verzocht ten minste drie volle etmalen voor de aanvang van de speciale gelegenheid. Een ontheffing kan elk moment met onmiddellijke ingang worden ingetrokken.

Artikel 7.2

Het geven van muzieklessen is niet toegestaan. Het bestuur kan hiervan vrijstelling verlenen en daarbij voorwaarden stellen. Een eenmaal verleende vrijstelling kan te allen tijde met onmiddellijke ingang worden ingetrokken.

Artikel 7.3

Het gebruik van de buitenruimten (terrasdaken, balkons, tuin) kan leiden tot overlast bij de medebewoners. Bewoners dienen er op toe te zien dat buitenactiviteiten niet leiden tot overlast voor de andere bewoners. Ook gesprekken en muziek kunnen ver doorklinken, zeker 's avonds. Barbecueën op de balkons en terrasdaken is niet toegestaan.

Artikel 8: vloeren

Artikel 8.1

De vloerbedekking van de privé-gedeelten welke bestemd zijn als woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat onder die vloer een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht, zodat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van 10 Db. De isolatie-index (Ico) wordt bepaald volgens de NEN 5077, "geluidswering in gebouwen", uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut. De vloerconstructie dient als een "zwevende vloer", dus geheel vrij van de bestaande vloerconstructie te worden uitgevoerd. Een zorgvuldige uitvoering door een erkend bedrijf / deskundige is hierbij een vereiste. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de sanitaire ruimten. Parket en stenen vloeren die aangebracht zijn voor 20 april 2009 worden gedoogd.

Artikel 8.2

Indien het bestuur het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een appartementsrecht niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is het bestuur gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen. De eigenaar van het betreffende appartementsrecht is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen

Artikel 8.3

Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm, dan is de betreffende appartements-eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen, dan is de betreffende appartements-eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

Artikel 9: huisdieren

Artikel 9.1

Het houden van huisdieren is toegestaan zolang deze geen overlast veroorzaken voor de overige bewoners. Honden dienen in het trappenhuis en de terrasdaken te zijn aangeliend. Het bestuur is bevoegd het houden van een huisdier te verbieden dan wel voor het houden van een huisdier voorwaarden te stellen.

Artikel 10: Verhuur

Artikel 10.1

Bij het in gebruik geven van een appartement is de eigenaar verplicht de bewoner de geldende statuten en reglementen beschikbaar te stellen. Tevens dient de eigenaar de wijzigingen en/of aanvullingen beschikbaar te stellen. De bewoner dient bij het aangaan van een huurcontract akkoord te gaan met de geldende statuten en reglementen, door middel van het tekenen van een huurdersverklaring.

Artikel 10.2

Indien een eigenaar besluit het in zijn bezit zijnde appartement te verhuren, dan is het de huurder verboden om het gehuurde weer onder te verhuren aan derden.

Artikel 10.3

Kamerverhuur is verboden.

Artikel 11: Servicekosten

Artikel 11.1

De voorschotbedragen (servicekosten) dienen maandelijks vooraf te worden voldaan in de eerste week van de betreffende kalendermaand ten gunste van de bankrekening van de Vereniging van Eigenaren. Voor nieuwe eigenaren geldt dat zij verplicht zijn de servicekosten automatisch te laten incasseren.

Artikel 12: Nakomen van regels

Artikel 12.1

De eigenaar kan zich niet beroepen op onwetendheid ten aanzien van de inhoud van de statuten en reglementen. De eigenaar blijft jegens de vereniging en haar eigenaren en bewoners aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortkomend uit de statuten en reglementen.

Artikel 12.2

Het bestuur is bevoegd bij niet of niet volledig in acht nemen van de bepalingen in de statuten en reglement een lid een boete te doen verbeuren, die gelijk is aan de veroorzaakte schade. In dit verband wordt eigenaren en bewoners aangeraden een verzekering af te sluiten welke de aansprakelijkheid voor eigen daden dekt.

Artikel 12.3

Overeenkomstig artikel 27 van het modelreglement zal bij overtreding van een bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement door een eigenaar of een gebruiker, het bestuur of beheerder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op overtreding. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering van eigenaars hem een boete opleggen van te hoogste een bedrag van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) voor elke overtreding. Daarnaast is de betrokkene gehouden tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn. Tot slot gelden onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering van eigenaars kan nemen krachtens de wet of de akte van splitsing. De te verbeuren boeten komen ten bate van de VvE.

Artikel 13: Vaststellen bedragen

Artikel 13.1

Het bedrag als bedoeld in artikel 27, lid 2 (de maximale boete) is € 2.500,- per overtreding of niet-nakoming.

Artikel 13.2

Het bedrag als bedoeld in artikel 37, lid 2 van het splitsingsreglement (bedrag kosten onderhoudswerkzaamheden waarboven machtiging van de vergadering is vereist) is € 7.500,-.

Artikel 13.3

Het bedrag als bedoeld in artikel 37, lid 5 van het splitsingsreglement (bedrag van de buiten het onderhoud vallende uitgaven waarboven besluitvorming met versterkte meerderheid is vereist) is € 15.000,-.

Artikel 13.4

Het bedrag als bedoeld in artikel 40, lid 4 van het splitsingsreglement (bedrag van het belang van rechtshandelingen waarboven machtiging van de vergadering is vereist) is € 7.500,-.

Artikel 13.5

Het bedrag als bedoeld in artikel 40, lid 5 van het splitsingsreglement (bedrag van het belang van verbintenissen in het kader van spoedeisende maatregelen waarboven machtiging van de voorzitter der vergadering is vereist) is € 5.000,-.

Artikel 14: Overige

Artikel 14.1

De vereniging draagt geen verantwoordelijkheid voor de eigendommen van de eigenaren, bewoners en derden in het gebouw aanwezig en evenmin voor de gevolgen van daden van eigenaren, bewoners en derden in het gebouw gepleegd. Eigenaren en bewoners wordt aangeraden in dit verband een verzekering af te sluiten tegen inbraak-, brand- en waterschade.

Artikel 14.2

Het bestuur is bevoegd, na verkregen toestemming van de Vergadering van Eigenaars, één of meer gemeenschappelijke ruimten bestemd voor gebruik van de eigenaren en bewoners, voor bijzondere doeleinden te bestemmen. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheid geschiedt de invoering van de bestemming niet dan na tijdige mededeling aan de eigenaren en bewoners.

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of de Statuten niet voorziet, beslist de Vergadering van Eigenaars.

Vastgesteld door de Vergadering van Eigenaars d.d.

Versie: