

**Huishoudelijk Reglement
VvE WZS-Gebouw Montaine (Blok 6b,
Blok 6c en Blok 6d) Deurne**

Vastgesteld 16-6-2014

Inhoud

Definities	3
Doelstelling	4
Artikel 1 Bepalingen.....	4
Algemene zaken	4
Artikel 2 Gebruikers	4
Artikel 3 Schadelijk handelen.....	4
Artikel 4 Klachten	4
Gemeenschappelijke gedeelten	4
Artikel 5 Gemeenschappelijke ruimten	4
Artikel 6 Verontreiniging/beschadiging.....	5
Artikel 7 Installaties.....	5
Artikel 8 Airco.....	5
Artikel 9 Liften	6
Artikel 10 Oud papier	6
Artikel 11 Orde en netheid	6
Artikel 12 Gebreken	6
Artikel 13 Deuren	6
Artikel 14 Rookverbod	6
Artikel 15 Toegang verschaffen	6
Artikel 16 Calamiteiten.....	6
Artikel 17 Afwezigheid	7
Gebruik privé-gedeelten	7
Artikel 18 Vloeren	7
Artikel 20 Geluid	7
Artikel 21 Vorst	7
Artikel 22 Huisdieren	8
Artikel 23 Overlast	8
Artikel 24 Balkon	8
Artikel 25 Voorwerpen	8
Artikel 26 Huisvuil	8
Artikel 27 Parkeerplaats	9
Artikel 28 Voertuig wassen	9
Artikel 29 Opslag.....	9
Instructies aan het bestuur	10
Artikel 30 Toestemming	10
Artikel 31 Financieel	10
Artikel 32 Register.....	10
Orde van de vergadering	10
Artikel 33 Agenda	10
Artikel 34 Notulen	10
Artikel 35 Kascontrole.....	11
Slotbepalingen	11
Artikel 36 Geschillen.....	11
Artikel 37 Boetes	11

Definities

AvS of RvS:	Akte van Splitsing of Reglement van Splitsing.
VvE:	Vereniging van Eigenaars
Vergadering van eigenaars:	Vergadering waaraan alle leden van de VvE kunnen deelnemen (ook wel vergadering genoemd).
Bestuur	Bestuur van de VvE, bestaand uit voorzitter, penningmeester en secretaris
Beheerder:	Een door de vergadering van eigenaars aangewezen persoon of bedrijf die het beheer van het gebouw in meest ruime zin uitvoert volgens getekende overeenkomst
Administratief beheerder:	Degene aan wie, als gevolg van van het reglement, door de vergadering van de VvE de administratie is opgedragen
Gebouw:	Het gebouw, of de gebouwen, welke in de splitsing is, zijn, betrokken.
Eigenaar:	De gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen, hij/zij, die een beperkt genotsrecht op een appartementsrecht heeft.
Gemeenschappelijke ruimten / delen:	Die gedeelten van het gebouw die volgens de splitsingsakte en splitsingstekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Doelstelling

Artikel 1 Bepalingen

De bepalingen van dit reglement beogen een waarborg van een optimaal woongenot te scheppen voor de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten binnen de gemeenschap van bovengenoemde VvE.

Algemene zaken

Artikel 2 Gebruikers

Alle artikelen van dit Huishoudelijk Reglement (hierna aan te duiden met H.R.), waarin van eigenaars wordt gesproken, zijn, indien niet het tegendeel blijkt, ook van toepassing op diegenen die deel uitmaken van zijn huishouding en of onder diens verantwoording aanwezig zijn in of op de eigendommen vallende binnen de gemeenschap van de VvE dan wel op de gebruikers van de appartementen. .

Artikel 3 Schadelijk handelen

Indien in dit H.R. wordt gesproken van schadelijke handelingen, dan moeten daaronder ook worden verstaan: nalatigheid die schade tot gevolg heeft.

Artikel 4 Klachten

Klachten van welke aard ook, dienen zo mogelijk schriftelijk bij de het bestuur te worden ingediend. Klachten over onderhoud, gemeenschappelijke zaken aangaande, dienen eveneens aan het bestuur te worden gemeld.

Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 5 Gemeenschappelijke ruimten

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

- Fietsen, brommers, autopeds, speelgoed of welke privégoederen dan ook te plaatsen, stallen en/of te houden.
- Machines te gebruiken die door geluid, trilling, stof of stank overlast kunnen veroorzaken.
- Voorwerpen "ter verfraaiing" aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen aan en in de gemeenschappelijke ruimtes, tenzij daarvoor specifieke toestemming van het bestuur of de Vergadering van eigenaars bestaat..
- Kinderen te laten spelen.
- Reclame-uitingen aan te brengen, aan of tegen de buitenmuur welke de privé gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
- In de gemeenschappelijke ruimten of aan de buitenzijde van het gebouw antenneschotels of andere ontvangst apparatuur en aan te brengen.

Artikel 6 Verontreiniging/beschadiging

Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, is aansprakelijk voor schoonmaak en/of herstel.

Artikel 7 Installaties

Het is zonder specifieke toestemming van het bestuur niet toegestaan het dak en de lifthuizen te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren.

Artikel 8 Airco

Het plaatsen van koelinstallaties of airco's is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Aanvraag geschiedt schriftelijk voorzien van specificaties en installatietekeningen/foto's via de VvE-beheerder aan het bestuur
- De voorziening mag pas worden aangebracht na schriftelijke goedkeuring van het bestuur aan de betreffende eigenaar.
- Uitvoering dient door een erkend bedrijf te geschieden
- Een buitenunit dient zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden op een door het bestuur schriftelijk aan te geven locatie op het balkon.
- De koelleiding dient in een goot te worden verwerkt die aan de buitenzijde in een egale kleur overeenkomstig de kleur van het metselwerk
- De airco mag geen overlast veroorzaken aan derden met betrekking tot de geluidsoverlast of anderszins en dient te voldoen aan de (wettelijke) normeringen
- Als door een bewoner van een appartement reële klachten worden geuit met betrekking tot geluidsoverlast is de eigenaar van het betreffende appartementsrecht verplicht de installatie buiten werking te stellen en voor eigen rekening aan te tonen dat de installatie de eisen en normen niet overschrijdt, aangevuld met een geluidsrapport van een terzake kundig bureau. Als hieruit blijft dat de installatie niet voldoet aan de eisen en normen kan de eigenaar de airco pas weer in bedrijf stellen nadat de installatie conform de eisen en normen is. De aanleg en onderhoud van de airco dienen geheel voor rekening van de eigenaar/gebruiker te worden verzorgd.
- De voeding van de airco dient aangesloten te worden op de eigen elektra aansluiting en niet op de gemeenschappelijke.
- Bij werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken, kan het bestuur opdracht geven om de airco en toebehoren gedurende deze werkzaamheden te verwijderen. Kosten hiervoor zijn voor betreffende eigenaar.
- Bij verwijdering van de airco dient de eigenaar/gebruiker alle gevolgschade te herstellen.
- De eigenaar van het appartementsrecht is verantwoordelijk voor goed onderhoud aan de airco en toebehoren. Vervuiling, beschadiging, roestvorming en loslaten van onderdelen dient door de eigenaar/gebruiker te worden voorkomen.

Artikel 9 Liften

Het blokkeren van de liften of het belemmeren van de goede werking daarvan is verboden. Gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, tenzij daarvoor bijvoorbeeld op grond van verhuizing toestemming voor ontvangst van het bestuur of de huismeester. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag nimmer worden overschreden.

Artikel 10 Oud papier

Overbodig reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar daarvan te worden opgeruimd en mogen niet worden gedeponerd dan wel achter gelaten in de gemeenschappelijke ruimtes.

Artikel 11 Orde en netheid

Iedere eigenaar of gebruiker is er aan gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw. Wanneer eigenaars/gebruikers of hun gasten de gemeenschappelijke gedeelten vervuilen, dienen zij zelf voor het schoonmaken daarvan te zorgen en niet te wachten tot die ruimten in opdracht van de Vereniging van Eigenaars worden schoongemaakt. Indien dit nagelaten wordt kan het bestuur, na eerst de eigenaar/gebruiker in de gelegenheid te hebben gesteld zelf voor de schoonmaak zorgdragen, hiertoe aan derden opdracht geven en de hieraan verbonden kosten bij de nalatige eigenaar in rekening brengen.

Artikel 12 Gebreken

Indien gebreken aan het gebouw worden geconstateerd, dienen deze ten spoedigst te worden gemeld via de beheerder aan het bestuur.

Artikel 13 Deuren

Alle ingangen en tochtdeuren op de trapportalen van het gebouw moeten na gebruik worden gesloten.

Artikel 14 Rookverbod

In de gemeenschappelijke ruimten heerst een algemeen rookverbod.

Artikel 15 Toegang verschaffen

Colporteurs, collectanten en vertegenwoordigers mogen niet worden toegelaten om appartementsgewijs hun opwachting te maken. Eigenaars/gebruikers mogen niet automatisch de deur openen voor onbekenden en onbevoegden.

Artikel 16 Calamiteiten

In verband met calamiteiten, die zich tijdens afwezigheid van de eigenaars/gebruikers kunnen voordoen, is het bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot het appartement of de berging mogelijk te maken, teneinde het nemen van passende maatregelen te kunnen bevorderen. De toegang zal worden verschaft, in het bijzijn van of in overleg met de politie of brandweer.

Artikel 17 Afwezigheid

Indien een eigenaar/gebruiker voor één of meer weken afwezig is, dient het als advies dat deze ervoor zorgdraagt, dat een vertrouwd persoon kan binnenkomen in zijn appartement om te controleren of alles in orde is. Bij langdurige afwezigheid geldt hetzelfde, maar verdient het bovendien aanbeveling het adres van de vertrouwde persoon aan het bestuur of de verhuurder door te geven.

Gebruik privé-gedeelten

Artikel 18 Vloeren

Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer, de keuken en de toiletruimte, is slechts toegestaan bij vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (lco) met meer dan 10 decibel verbeteren. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm "NEN5077, NEN 5079 of NPR 5079 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco).

De vloerconstructie dient als 'zwevende vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonnen vloer en wandconstructie te worden uitgevoerd.

Indien er voor een harde vloerbedekking wordt gekozen dient er een verklaring van de leverancier over het voldoen aan de gestelde normen te worden overhandigd aan het bestuur.

Artikel 19 Zonwering

Indien een bewoner buitenzonwering wenst aan te brengen, dient gebruik te worden gemaakt van screens van fabrikant Schellekens-Schellekens. Type is Verticaal Screen type 85/R. De kleur is RAL 8002. De kleur van het screendoek is Satine 5500 kleurnummer 1104 (zand effen). Het gebruik van andere zonwering dan hierboven omschreven is niet toegestaan.

Artikel 20 Geluid

Het gebruik van muziekinstrumenten (vleugel, piano, orgel en dergelijke) of geluidsinstallaties, dient geen overlast te veroorzaken. Bij overlast dienen de aangrenzende wanden vloeren en of plafonds voorzien te worden van een geluidsisolerende laag die deze overlast wegneemt. Noodzakelijke reparaties en/of voorzieningen die geluid voortbrengen dienen tussen 09.00 uur en 17.00 uur op werkdagen en zaterdag te geschieden. Bij verhuizing kan hiervan worden afgeweken mits toestemming is verkregen van het bestuur.

Artikel 21 Vorst

Gebruikers zijn verplicht bij vorst voorzorgsmaatregelen te treffen tegen het bevriezen van waterleidingen en of andere vorstgevoelige installatieonderdelen.

Artikel 22 Huisdieren

Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze geen overlast bezorgen. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke gedeelten aangeliind te zijn. Indien enig huisdier ernstige overlast bezorgt aan gebruikers van andere privégedeelten kan het bestuur de eigenaar van het overlast bezorgende huisdier verbieden dat huisdier te hebben. Schade aan, en extra kosten van schoonhouden van gemeenschappelijke gedeelten veroorzaakt door een huisdier zullen aan de eigenaar ervan in rekening worden gebracht.

Artikel 23 Overlast

Overlast van geluid dient in eerste instantie door de betrokkene zelf te worden opgelost. Daarbij staat de gang richting handhavers van de openbare orde open. Een beroep op regelgeving en overtreding van het RvS dan wel het H.R. dient schriftelijk, voorzien van feiten, te worden gemeld aan het bestuur, welke de veroorzaker ter zake zal aanspreken.

Artikel 24 Balkon

Het balkon mag met max. 250 kg/m² met personen, meubilair en overige inrichting belast worden. Dit is een gelijkmatige verdeelde belasting. Er mag dus geen 250 kg op bijvoorbeeld 10 cm² staan! Hiermee moet ook rekening gehouden worden met het vervangen of leggen van tegels op de balkons. Bij het leggen of vervangen van tegels op de balkons, moeten de tegels op noppen en/of tegeldragers worden aangebracht.

Het is niet toegestaan op de balkons voorwerpen te plaatsen, die het aanzicht van het gebouw nadelig beïnvloeden en is het verboden om op de balkons te barbecueën.

Artikel 25 Voorwerpen

Het is niet toegestaan om, zonder toestemming van het bestuur of de vergadering van eigenaars, aan het gebouw naamborden, antennes, vlaggen, spandoeken, vaste drooglijnen of in het algemeen uitstekende voorwerpen aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften condities van welke aard dan ook worden verbonden. Droogrekken en dergelijke op het eigen balkon, en uit het directe gezichtsveld van derden geplaatst, zijn wel toegestaan. Bloembakken en vaste droogrekken mogen alleen aan de binnenzijde van de balkonbalustrade gehangen worden.

Artikel 26 Huisvuil

Huisvuil moet in goed dicht gebonden stevige plastic zakken in daartoe bestemde ondergrondse containers worden gedeponeerd op de daarvoor aangewezen plaats. Grof vuil moeten de gebruikers zelf afvoeren.

Artikel 27 Parkeerplaats

1. Het is niet geoorloofd dat eigenaars/gebruikers of hun huisgenoten/ hun voertuig op een andere parkeerplaats zetten dan de plaats waarover zij krachtens het appartementsrecht beschikken, tenzij daarvoor uitdrukkelijk toestemming is verleend door de eigenaar/ gebruiker van die bepaalde parkeerplaats.
2. Het is niet geoorloofd dat eigenaars/gebruikers of hun huisgenoten een extra parkeerplaats in gebruik nemen. Tenzij hiervoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming is verkregen van de eigenaar/gebruiker van die specifieke parkeerplaats.
3. Het is nimmer geoorloofd dat eigenaars/gebruikers hun parkeerplaats in gebruik geven aan personen die formeel geen toegang hebben tot de parkeergarage en andere gemeenschappelijke ruimten.
4. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend te gebruiken voor het binnen de aangegeven vakken parkeren van auto's en (motor)fietsen.
5. Aanhangwagens en caravans zijn niet toegestaan in de parkeergarage anders dan voor het in- en uitladen. Indien er overlast wordt veroorzaakt aan derden, kan het bestuur de toegang voor aanhangwagens op ieder moment ontzeggen.
6. Het is niet toegestaan de parkeerplaats of parkeergarage te gebruiken voor opslag van andere zaken dan het stallen van een voertuig.
7. Het is niet toegestaan om de parkeergarage en de parkeerplaats te vervuilen met vet- / olieachtige materialen of andere substanties. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht om eventuele vervuiling onverwijld op te ruimen en maatregelen te treffen om nieuwe vervuiling te voorkomen. Bij nalaten kan de toegang tot de garage door het bestuur worden ontzegd en wordt de vervuiling opgeruimd met doorbelasting van de gemaakte kosten..

Artikel 28 Voertuig wassen

Het volledig wassen van voertuigen op de (eigen) parkeerplaats en op de bij het gebouw behorende gemeenschappelijke grond is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor het uitvoeren van reparaties aan voertuigen.

Artikel 29 Opslag

Op de parkeerplaats mag geen opslag van materialen plaatsvinden.

Instructies aan het bestuur

Artikel 30 Toestemming

Een eens gegeven specifieke toestemming van welk onderwerp dan ook kan door het bestuur of de VERGADERING VAN EIGENAARS te allen tijde worden ingetrokken.

Artikel 31 Financieel

Het bestuur van de VvE mag uitsluitend uitgaven doen zolang deze in de begroting opgenomen zijn.

Artikel 32 Register

Het bestuur houdt een register bij van eigenaars en gebruikers. In verband hiermee dient iedere eigenaar, wanneer hij voornemens is zijn appartementsrecht te vervreemden, het bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de eigenaar(-en) evenals van de transporterend notaris. Het bestuur is bevoegd om kosten voor administratieve mutaties evenals het verstrekken van aanvullende gegevens met betrekking tot de Vereniging van Eigenaars aan de verkrijger bij wisseling van eigendom in rekening te brengen aan de koper van een appartementsrecht. Het bestuur zal deze administratie evenals andere administratieve handelingen uitbesteden aan de beheerder.

Orde van de vergadering

Artikel 33 Agenda

- Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.
- Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de vergadering de volgorde van behandeling van agendapunten te wijzigen.
- Uitsluitend over bij de oproep geagendeerde zaken kan door de vergadering worden besloten, tenzij alle stemgerechtigde leden op de vergadering vertegenwoordigd zijn.

Artikel 34 Notulen

Het bestuur is belast met het voeren van correspondentie en het houden van de notulen van de vergadering van eigenaars. Binnen 2 weken na een vergadering wordt aan de eigenaars een exemplaar van de notulen van die vergadering toegezonden.



Artikel 35 Kascontrole

De leden benoemen uit hun midden een kascommissie, die tot taak heeft aan de vergadering van eigenaars verslag uit te brengen over de door hen verrichte controle van boekhouding van de VvE. Tevens wordt verzocht een advies uit te brengen in verband met de jaarrekening.

Slotbepalingen

Artikel 36 Geschillen

Voor alle gevallen waarin het reglement van Splitsing of het H.R. niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaars.

Artikel 37 Boetes

Wanneer een eigenaar zich niet houdt aan het H.R. of Akte van Splitsing zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet nakoming. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan een boete van maximaal € 150,-- per keer en een dagboete van € 75,-- worden opgelegd door het bestuur voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt.

Vastgesteld op:

18-09-2014

Naam:

Handtekening:

