

Huishoudelijk Reglement VvE Calaine

15-2-2018

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 Verontrenging/beschadiging	5
Artikel 7 Installaties	5
Artikel 8 Liften	5
Artikel 9 Oud papier	5
Artikel 10 Orde en netheid	5
Artikel 11 Gebreken	5
Artikel 12 Deuren	5
Artikel 13 Rookverbod	5
Artikel 14 Toegang verschaffen	5
Artikel 15 Calamiteiten	5
Artikel 16 Afwezigheid	6
Gebruik privé-gedeelten	6
Artikel 17 Vloeren	6
Artikel 18 Zonwering	6
Artikel 19 Geluid	8
Artikel 20 Vorst	8
Artikel 21 Huisdieren	8
Artikel 22 Overlast	8
Artikel 23 Balkon	8
Artikel 24 Voorwerpen	9
Artikel 25 Huisvuil	9
Artikel 26 Parkeerplaats	9
Artikel 27 Voertuig wassen	9
Artikel 28 Fietsen stalling	9
Artikel 29 Opslag	10
Instructies aan het bestuur	10
Artikel 30 Toestemming	10
Artikel 31 Financieel	10
Artikel 32 Register	10
Artikel 33 Commissies	10
Orde van de vergadering	10
Artikel 34 Agenda	10
Artikel 35 Notulen	10
Artikel 36 Kascontrole	10
Slotbepalingen	11
Artikel 37 Geschillen	11
Artikel 38 Boetes	11

Definities

AvS:	Akte van Splitsing of Splitsingsakte.
VvE:	Vereniging van Eigenaars.
Algemene vergadering:	Ook wel ALV genoemd. Vergadering waaraan alle leden van de VvE kunnen deelnemen.
Bestuur:	Bestuur van de VvE, in ieder geval bestaande uit een voorzitter
Beheerder:	Een door het bestuur en de ALV aangewezen persoon of bedrijf die het beheer van het gebouw in meest ruime zin uitvoert en waarvoor een overeenkomst met het bestuur is getekend.
Administratief beheerder:	Degene aan wie, ingevolge van het reglement, door de Algemene vergadering van de VvE de administratie is opgedragen, de "Administratief beheerder".
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 optimaal woongenot te waarborgen voor de eigenaar en of gebruiker van een appartementsrecht 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 eigenaren wordt gesproken, zijn, indien niet het tegendeel blijkt, ook van toepassing op de gebruikers van de appartementsrechten dan wel 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.

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 Algemene Leden Vergadering (hierna aan te duiden met ALV) bestaat.
- Kinderen te laten spelen.
- Reclame-uitingen aan te brengen, aan of tegen de buitenmuur welke de privé gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft. Uitzondering hierop is de naamgeving van de school c.q. gymzaal.
- In de gemeenschappelijke ruimten of aan de buitenzijde van het gebouw antenneschotels of andere ontvangst apparatuur en koelinstallaties of airco's aan te brengen.

Artikel 6 Verontreiniging/beschadiging

Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, wordt aansprakelijk gesteld voor de gevolgen.

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 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 bestaat van het bestuur. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag nimmer worden overschreden.

Artikel 9 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 10 Orde en netheid

Iedere eigenaar of gebruiker is er aan gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw. Wanneer eigenaren/bewoners of hun gasten op een of andere wijze 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 worden schoongemaakt. Indien dit nagelaten wordt kan het bestuur, na eerst de eigenaar/bewoner in de gelegenheid te hebben gesteld zelf voor de schoonmaak zorg te dragen, hiertoe aan derden opdracht geven en de hieraan verbonden kosten bij de nalatige eigenaar in rekening brengen.

Artikel 11 Gebreken

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

Artikel 12 Deuren

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

Artikel 13 Rookverbod

In de gemeenschappelijke ruimten geldt een algemeen rookverbod.

Artikel 14 Toegang verschaffen

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

Artikel 15 Calamiteiten

In verband met calamiteiten, die zich tijdens afwezigheid van de bewoners kunnen voordoen, is het bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot de woning of de berging mogelijk te maken, teneinde het nemen van passende maatregelen te

kunnen bevorderen. De toegang wordt verschaft in het bijzijn van of in overleg met de nood diensten.

Artikel 16 Afwezigheid

Indien een bewoner voor één of meer weken afwezig is, dient het als advies dat de bewoner 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 eigenaar door te geven.

Gebruik privé-gedeelten

Artikel 17 Vloeren

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan met Inachtneming van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) 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 (Ico).

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 18 Zonwering

Toegestaan voor de woningen is een knikarmscherm over de totale breedte van de drie gevelopeningen in de woonkamer. Het scherm mag niet over de volle breedte van de gevel geplaatst worden. Fabrikant is Schellekens & Schellekens of een andere fabrikant die dezelfde kwaliteit kan leveren.

Kleur zonweringskap en knikarmen: Ral 7021 (Schwarzgrau), matte uitvoering.
Kleur zonweringsdoek: Dickson Orchestra 7559.

In de woningen mogen eveneens screens geplaatst worden. In de gevels zijn er voorzieningen getroffen voor het plaatsen van multiscreens.

Type zonwering: miniscreen 63 x 63 mm. Handbediening door middel van slinger binnen met eindbegrenzer.

Doekkwaliteit: Soltis 86 collectie.

Doekkleur is 86-2044.

Kleur aluminium delen: RAL 7006.

Toegestaan voor de school is:
Renson miniscreens/mono commando
Doek: soltis 86-2011
Aluminium delen : kleur RAL 7006

Indien zonwering aanwezig is, wordt deze geacht door de gebruiker met toestemming van de eigenaar te zijn aangebracht. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. Richting de VvE is de eigenaar van het betreffende appartementsrecht altijd eindverantwoordelijk voor doen of nalaten van de gebruiker.
2. Alle kosten en risico's die verband houden met de zonwering zijn voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht Dit geldt voor de initiële investering, onderhoud en –al dan niet tijdelijke- verwijdering ervan.
3. Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot de zonwering vrijwaart de eigenaar VvE Calaine.
4. De eigenaar is aansprakelijk voor elke schade aan het appartementengebouw, welke mocht ontstaan tijdens en na de door, althans in opdracht van de eigenaar uitgevoerde of nog uit te voeren werkzaamheden. De eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de VvE Calaine de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan VvE Calaine vergoeden.
5. De eigenaar zal de zonwering in goede staat van onderhoud houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen verrichten of doen verrichten die daarvoor nodig zijn dan wel waartoe de Wet of enig wettelijk voorschrift de eigenaar verplicht.
6. De eigenaar/bewoner zal voor zijn eigen rekening het schoonhouden van de zonwering alsmede alle reparaties c.q. nodige herstelwerkzaamheden daaraan, waaronder begrepen vervanging en/of vernieuwing van de zonwering op zich nemen.
7. De eigenaar blijft gedurende de aanwezigheid van de zonwering aansprakelijk voor alle zaaks-, vermogens- en persoonsschade ten gevolge van het aanbrengen, het gebruik, de aanwezigheid, het onderhoud, de vervanging en eventuele verwijdering van de zonwering.
8. Schade veroorzaakt door de aanleg, het gebruik, het onderhoud, de vervanging en de eventuele verwijdering van de zonwering komt voor rekening van de eigenaar. De eigenaar vrijwaart VvE Calaine
9. De bepalingen in dit artikel gelden voor onbepaalde tijd en eindigen wanneer de eigenaar/bewoner de zonwering verwijderd en eventuele schade aan het gebouw vakkundig herstelt.
10. In geval van verkoop van zijn appartementsrecht door de eigenaar aan derde, is de eigenaar verplicht om (de inhoud van) dit artikel als kettingbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de eigenaar c.q. de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling waarna deze verplichting niet alsnog wordt nagekomen danwel de zonwering niet wordt verwijderd, een boete van € 500,- per overtreding, ongeacht de daadwerkelijke schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien, ten behoeve van de Vereniging.
11. In het geval van het ondanks schriftelijk manen door of namens het bestuur niet nakomen van het gestelde in dit artikel geeft de eigenaar reeds nu vooralsdan een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van VvE Calaine om op kosten van de eigenaar – en bij gebreke daarvan op kosten van diens rechtsopvolger – de zonwering van de eigenaar te verwijderen en de toestand te herstellen tot de

toestand van vóór datum uitvoering van de in dit Huishoudelijk Reglement bedoelde werkzaamheden.

12. In alle gevallen waarin VvE Calaine een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de eigenaar om deze tot nakoming van de bepalingen uit dit artikel en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan VvE Calaine te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.
13. Richting de VvE is de eigenaar van het betreffende appartementsrecht altijd eindverantwoordelijk voor doen of nalaten van de gebruiker.
14. Het is de verantwoordelijk van de eigenaar van een appartementsrecht om de voorwaarden uit dit artikel door te leggen aan de feitelijke gebruiker van een appartementsrecht.

Artikel 19 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. Noodzakelijke reparaties en/of voorzieningen die geluid voortbrengen dienen tussen 09.00 uur en 17.00 uur op werkdagen en zaterdagen te geschieden. Bij verhuizing kan hiervan worden afgeweken mits toestemming is verkregen van het bestuur.

Artikel 20 Vorst

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

Artikel 21 Huisdieren

Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze geen overlast bezorgen. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke gedeelten aangelijnd te zijn. Indien enig huisdier ernstige overlast bezorgt aan bewoners 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 22 Overlast

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

Artikel 23 Balkon

Het balkon met personen, meubilair en overige inrichting mag met max. 250 kg/m² 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 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 24 Voorwerpen

Het is niet toegestaan om, zonder toestemming van het bestuur of de ALV, 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 gezichtveld van derden geplaatst, is wel toegestaan. Bloembakken en vaste droogrekken mogen alleen aan de binnenzijde van de balkonbalustrade gehangen worden.

Artikel 25 Huisvuil

Huisvuil moet in goed dicht gebonden stevige plastic zakken in daartoe bestemde ondergrondse containers worden gedeponneerd op de daarvoor aangewezen plaats. Voor grof vuil moeten de bewoners zelf de gemeentelijke reinigingsdienst inschakelen. Het tijdelijk opslaan van huisvuil of grof vuil in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

Artikel 26 Parkeerplaats

Het is niet geoorloofd dat eigenaren/ gebruikers of hun huisgenoten/ bezoekers hun voertuig op een andere plaats zetten dan de plaats waarover zij krachtens het appartementsrecht beschikken, tenzij daarvoor uitdrukkelijk toestemming is verleend door de eigenaar/ gebruiker van die bepaalde parkeerplaats.

Het parkeren van aanhangers, caravans enz. is niet toegestaan op de parkeerplaatsen die behoren bij het appartementsrecht. In en uitladen van dergelijke voertuigen is wel tijdelijk toegestaan mits zij geen overlast bezorgen aan derden. Het parkeren ten behoeve van de school en gymzaal mag alleen plaatsvinden op openbare parkeerplaatsen.

Artikel 27 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 reparaties aan voertuigen.

Artikel 28 Fietsenstalling

1. De fietsenstalling is bedoeld voor het op eigen risico stallen van een regelmatig te gebruiken fiets.
2. Behoudens in geval van schriftelijke toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan om andere zaken dan fietsen op te slaan in de fietsenberging.
3. Behoudens in geval van schriftelijke toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan om fietsen op enige wijze aan de fietsenstalling te verankeren.
4. De gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het op orde houden van de fietsenberging.
5. Het is niet toegestaan bezigheden uit te oefenen in de fietsenstalling welke hinder aan andere gebruikers kunnen veroorzaken.
6. De VvE en/of eigenaar kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor schade aan of diefstal van de fiets.

Artikel 29 Opslag

Op de parkeerplaats mag geen opslag van materialen plaats vinden.

Instructies aan het bestuur

Artikel 30 Toestemming

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

Artikel 31 Financieel

Het bestuur van de VvE mag uitsluitend uitgaven doen zolang deze een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting niet te boven gaan.

Artikel 32 Register

Het bestuur houdt een register bij van eigenaren 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 m.b.t de VvE aan de verkrijger bij wisseling van eigendom in rekening te brengen aan de vervreemder van een appartementsrecht. Het bestuur zal deze administratie evenals andere administratieve handelingen uitbesteden aan de beheerder.

Artikel 33 Commissies

Ter ondersteuning kan de vergadering commissies aanstellen met twee tot vijf leden. De commissies worden gekozen uit de appartementseigenaren.

Orde van de vergadering

Artikel 34 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 35 Notulen

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

Artikel 36 Kascontrole

De leden benoemen uit hun midden een kascommissie, die tot taak heeft aan de algemene ledenvergadering verslag uit te brengen over de door hen verrichte controle van boekhouding van de VvE. Tevens word verzocht een advies uit te brengen i.v.m. de jaarrekening.

Slotbepalingen

Artikel 37 Geschillen

Voor alle gevallen waarin het reglement van Splitsing of het H.R. niet voorzien, beslist de Algemene Leden Vergadering.

Artikel 38 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 € 150,00 per keer en een dagboete van € 75,00 worden opgelegd door het bestuur voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt.

Vastgesteld op:

Naam: *Niek Verhagen*

Handtekening:



