

HUISHOUELIJK REGLEMENT
VERENIGING VAN EIGENAARS BRANDEVOORT "PALLADIUM"

(versie mei 2016)

Aanhangsel van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.



Inhoudsopgave:

1. Definities	3
2. Doelstelling	4
3. Algemene bepalingen	4
4. Het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten of zaken	5
5. Het gebruik van privé-gedeelten	7
6. Parkeergarage- plaatsen	8
7. Orde van vergadering	8
8. Incasso VvE bijdrage	9
9. Boetebepaling	9

1. Definities

- a) Akte
Akte van Splitsing
- b) Gebouw
Het gebouw dat bij de splitsing is betrokken.
- c) Eigenaar
De gerechtigde van een appartementsrecht als bedoeld in de Akte van ondersplitsing
- d) Gemeenschappelijke ruimte/delen
Die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- e) Privé-gedeelte
Het gedeelte van het gebouw en/of grond, dat/die blijkens de akte bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt
- f) Vereniging van Eigenaren (VvE)
De hoofdvereniging van eigenaars Brandevoort "Palladium" als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek bestaande uit de subverenigingen Commerciële ruimte Brandevoort "Palladium", woningen Laan door de Veste/Rinckstraat/Koolstraat Brandevoort "Palladium" woningen Laan door de Veste/De Plaetse Brandevoort "Palladium" en parkeren Brandevoort "Palladium"
- g) Algemene vergadering
Ook wel ALV genoemd. Vergadering waaraan alle leden van de VvE kunnen deelnemen en waaraan het bestuur verantwoording aflegt. De vergadering benoemt tevens de kascommissie.
- h) Bestuur
Het bestuur van de VvE wordt gevormd door een of meerdere bestuurders. Tijdens de oprichtingsvergadering is besloten om het bestuur uit vijf leden te laten bestaan. Het bestuur bepaald welke bestuurder voorzitter, penningmeester, secretaris en lid wordt en dit wordt vastgesteld in de ALV.
De bestuurders worden door de ALV voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te alle tijden door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
- i) Beheerder
Een door de vereniging benoemde rechtspersoon die, nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals administratief/financieel beheer en/of technisch beheer, onder de voorwaarde als door de vereniging met die beheerder wordt overeengekomen.
- j) Administratief beheerder
Degene aan wie, in gevolge van het reglement, door het bestuur en de ALV van de VvE de administratie is overgedragen, de "administratief beheerder".
- k) Commissies
Het bestuur kan commissies benoemen voor het uitvoeren van specifieke taken, onder verantwoording van het bestuur.
De kascommissie echter wordt uitsluitend benoemd door de ALV.
- l) 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 appartementen 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.

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

2. Doelstelling

Algemene doelstelling

De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars

Bepalingen

De bepalingen van dit reglement beogen een waarborg van een optimaal woongenot te scheppen voor de eigenaar en of gebruiker van een appartementsrecht binnen de gemeenschap van bovengenoemde VvE.

3. Algemene zaken

Dit reglement is opgesteld voor de gebruikers van blok 8, gebouw Palladium te Brandevoort, Helmond.

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist het bestuur.



4. Het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten of zaken

- a. De eigenaar en/of gebruiker zal het appartement zo bewonen dat aan de medebewoners generlei overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- b. Het is niet toegestaan in de trappenhallen, liften, en/of etagehallen en de parkeergarage veranderingen aan te brengen zonder toestemming van het bestuur
- c. Het is niet toegestaan te roken in de trappenhallen, liften en/of etagehallen en de parkeergarage. Bezoekers dienen hierop gewezen te worden door de bewoner(s).
- d. Het plaatsen en/of ophangen van voorwerpen in/op/aan trappenhallen, liften en parkeergarage is alleen toegestaan met toestemming van het bestuur en bovendien van de eigenaars of gebruikers die met hun woning aan de trappenhal grenzen, respectievelijk voor het bereiken van hun woning die lift cq. die trappenhal moeten gebruiken.
- e. De doorgangen tussen de bergruimten dienen geheel vrij te blijven. Parkeerplaatsen zijn uitsluitend voor het parkeren van voertuigen.
- f. Eigenaren resp. verzorgers van huisdieren dienen te vermijden dat deze zich loslopend in de gemeenschappelijke ruimten, binnenterrein of galerijen bevinden en/of daar overlast of hinder veroorzaken. Iedere eigenaar resp. verzorger is gehouden door huisdieren veroorzaakte verontreiniging onmiddellijk zelf op te ruimen.
- g. Het is niet toegestaan goederen of materialen in de hal of elders in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren.
- h. Het is verboden om afval- en voedselresten op eigen buitenruimte en/of gemeenschappelijke ruimten te bewaren met uitzondering van de daarvoor aangewezen plaatsen.
- i. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten of aan de buitenzijde van het gebouw antenneschotels of andere ontvangst apparatuur aan te brengen
- j. Het is niet toegestaan om fietsen, kinderwagens, brommers, scooters, motoren, speelgoed e.d. te stallen in de gemeenschappelijke ruimten en de galerijen, anders dan in de daarvoor specifiek bestemde gedeelten (fietsenberging en garage). Dit geldt ook voor bezoekers. Uitzondering hierop zijn de scootmobiel van bewoners, met dien verstande dat deze alleen gestald mogen worden bij de oplaadpunten onder de trap op de begane grond van de trappenhallen met lift. Voor elektrische fietsen zijn oplaadpunten geplaatst in de fietsenbergingen.
- k. Het is verboden om bloembakken aan de buitenkant van het balkon aan te brengen.
- l. De bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimtes schoon en netjes worden gehouden (niet vervuild worden). De trappenhuizen worden door een schoonmaakbedrijf schoongemaakt, iedere bewoner is zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van het stukje galerij dat voor hun eigen appartement ligt.
- m. De gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het op orde houden van de fietsenbergingen.
- n. Het is niet toegestaan vanaf het balkon en/of tuin begane grond of in de gemeenschappelijke ruimten enige vorm van geluids- dan wel andere hinder te veroorzaken. Gemeenschappelijke ruimten mogen niet gebruikt worden als speelplaats voor kinderen, met uitzondering van de binnentuin.
- o. In de bergingen is het verboden permanent eigen apparatuur aan te sluiten op het collectieve elektriciteitsnet. Uitzondering is het opladen van elektrische fietsen en scootmobiel, zie ook punt j.



- p. Het is niet toegestaan ongewenste post, al dan niet geadresseerd (reclame) drukwerk en dergelijke achter te laten, bijvoorbeeld bij de brievenbussen of in de lift. Zonder toestemming van het bestuur is het verboden, met uitzondering van de daarvoor bestemde plaatsen, om in de algemene ruimtes affiches, reclamebiljetten en andere boodschapdragende berichtgeving te plaatsen of hangen. Dit geldt tevens voor de buitenmuur welke de privé gedeelten omsluit.
- q. Eigenaar en/of gebruiker blijft aansprakelijk voor het gedrag van zijn/haar bezoekers.
- r. De beheerder draagt zorg voor het naamplaatje op het belpaneel bij de hoofdingangen.
- s. De gebruikers dienen hun bezoekers erop te wijzen dat zij bij het betreden en het verlaten van het gebouw de toegangsdeuren tot het gebouw steeds achter zich dienen te sluiten.
Als er aangebeld wordt dient men zich er van te overtuigen dat men het aangemelde bezoek inderdaad wenst te ontvangen alvorens men de toegangsdeur opent.
Bij het passeren van de toegangsdeur mag men nimmer tegelijkertijd een onbekende toelaten. Ook bezoekers dienen hierop te worden gewezen.
- t. Eigenaren stemmen in met tijdelijke plaatsing van steigers, kranen e.d. ten behoeve van onderhoud aan het complex. Zo nodig wordt ook toestemming gegeven voor het betreden van buitenruimte en tuinen.
- u. Het is verboden brandslangen voor een ander doel te gebruiken dan waarvoor zij zijn geïnstalleerd. Kosten als gevolg van schade door onjuist gebruik worden direct verhaald op de veroorzaker.
- v. Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan terstond voor eigen rekening ongedaan te maken dan wel te herstellen.
- w. Het blokkeren van de lift is niet toegestaan. De lift mag enkel gebruikt worden voor personenvervoer. Een verhuizing is hierop een uitzondering.
- x. Het is verboden de berg ruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, welke hinder aan de andere bewoners kunnen veroorzaken.
- y. Gladheidsbestrijding. 1. Door algengroei op de open galerijen en het looppad op het terras 1^e verdieping wordt door, en voor rekening van de vereniging uitgevoerd indien dit door het bestuur nodig wordt geacht, 2. Door winterse neerslag: Uitvoering door de aanwonenden. De vereniging zorgt voor de aanwezigheid van voldoende strooizout.



5. Het gebruik van privé-gedeelten

- a. De eigenaar en/of gebruiker zal het appartement zo bewonen dat aan de medebewoners generlei overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- b. Het plaatsen van buitenzonwering dient zodanig te geschieden dat mede-eigenaars of –gebruikers hiervan geen hinder ondervinden. Het bestuur bepaalt het type, uitvoering en de kleur van de zonwering.
- c. Wanneer gebruik wordt gemaakt van het recht van toegang van artikel 5: 132 van Het Burgerlijk Wetboek, zal het bestuur tenminste 24 uur voor hij of een ander door hem aan te wijzen persoon, resp. personen, toegang wil hebben tot een als afzonderlijk geheel bestemd gedeelte van de gebouwen, hiervan kennis geven aan de betrokken eigenaar/gebruiker, met vermelding van het tijdstip waarop, alsmede het doel waarvoor de toegang benodigd is.
Artikel 5: 132 Burgerlijk Wetboek:
De Appartementseigenaars en de gebruikers van de voor het gebruik als afzonderlijk geheel bestemde gedeelten zijn verplicht een bestuurder en door hem aan te wijzen personen toegang tot die gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
- d. Het onder c genoemde tijdstip van 24 uur is niet van toepassing indien de toegang wordt verzocht voor het afwenden van calamiteiten dan wel voor het nemen van spoedeisende maatregelen.
- e. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegen gegaan.
In aanvulling op artikel 26 van de splitsingsakte, dat het aanbrengen van harde vloerbedekking (laminaat, parket, tegels etc.) in de woonappartementen alleen is toegestaan als onder de vloerbedekking een dempingmateriaal is aangebracht, waarbij uit een geldig testrapport (conform NEN-EN-ISO 140-8 en NPR 5079) blijkt dat met de betreffende vloerafwerking een verbetering (Delta Lin.) van minimaal 10 db ten opzichte van standaard basisvloer wordt bereikt. (zie rapport Physicon).
Vloeren in keukens en sanitaire ruimtes zijn uitgesloten van de genoemde eis.
De leverancier van de vloerafwerking dient schriftelijk te verklaren dat de te leveren vloer aan bovenvermelde eis voldoet en een copie hiervan dient afgeleverd te worden bij het secretariaat van de VvE .
- f. Het is verboden huisdieren te houden die hinder, overlast en/of gevaar kunnen veroorzaken. Bezoekers die huisdieren meebrengen dienen het voornoemde in acht te nemen en hierop gewezen te worden.
- g. 1.Het is niet toegestaan geluiden voort te brengen door middel van muziekinstrumenten en apparaten voor geluidswaergave of op welke andere wijze dan ook zodanig dat dit aan een andere bewoner overlast bezorgt. Apparatuur die hinderlijke geluiden kan veroorzaken dient voldoende geïsoleerd te worden opgesteld ten opzichte van wanden, vloeren e.d.
2.Tevens dienen elektrische apparaten ten behoeve van radio en televisie te zijn ontstoord.
- h. Het is niet toegestaan afzuigkappen of afvoeren van was- of droogmachines aan te sluiten op ventilatiekanalen.
- i. Het is niet toegestaan, zonder toestemming van het bestuur, in de woning een bedrijf te vestigen of een beroep uit te oefenen, dan wel voor medebewoners hinderlijke activiteiten te plegen.
- j. Het is verboden op enige plaats in het gebouw voorradig te hebben, anders dan voor eigen huishoudelijk gebruik, licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of voor de veiligheid van het gebouw en de zich daarin bevindende eigendommen.

- k. Op de waterleiding aangesloten apparaten, zoals wasmachines en vaatwasmachines, moeten zijn voorzien van een zogenaamde aqua-stop.
- l. Het is niet toegestaan bloembakken, wasgoed etc. aan de buitenzijde van de balkons of galerijen te plaatsen.of uit te kloppen.
- m. Een eigenaar kan zijn appartementsrecht een ander in gebruik geven (verhuren) mits hij ervoor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts krijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring (artikel 35 lid 2 reglement van splitsing). Daarom zal de eigenaar die zijn appartementsrecht gaat verhuren dit melden aan het bestuur. Het bestuur zorgt ervoor dat de eigenaar de bovenbedoelde verklaring ontvangt met het verzoek deze in te vullen en te ondertekenen.
- n. Aan een verleende toestemming tot het oprichten van bijgebouwen op de terrassen op de 1^e t/m 4^e verdieping wordt de voorwaarde gesteld dat deze moeten voldoen aan de eisen, vastgelegd in het "Advies bijgebouwen" d.d. 8 maart 2016, van B en W- architecten. Dit document ligt ter inzage bij het secretariaat van de vereniging.

6. Parkeergarage-plaatsen

- a. Het is niet toegestaan om voertuigen van bezoekers of medewerkers van het gezondheidscentrum of woningen Zorgboog toe te laten in de parkeergarage en het binnenterrein, tenzij gebruik wordt gemaakt van de eigen parkeerplaats behorende bij het appartement.
- b. Een parkeerplaats is onlosmakelijk verbonden met een appartement als beschreven in de splitsingsakte Het is dan ook niet toegestaan de gebonden parkeerplaatsen te verkopen aan derden en/of overige bewoners. Verhuur is enkel toegestaan door eigenaars van appartementen aan eigenaars, bewoners en gebruikers van het gebouw. Van verhuur moet schriftelijk melding worden gedaan aan het bestuur.
- c. Gebruikers van het binnenterrein en de parkeergarage dienen de snelheid te beperken tot stapvoets.
- d. De parkeergarage mag uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van auto's en motorfietsen binnen de aangegeven vakken. Bestuur is bevoegd zonodig een afsleepregeling vast te stellen.
- e. Er mag alleen geparkeerd worden op de eigen toegewezen parkeerplaats.
- f. Het parkeren van aanhangers, caravans enz. op parkeerplaatsen die tot het appartementsrecht behoren is verboden. In en uitladen van dergelijke voertuigen is wel toegestaan voor een tijdsduur van maximaal 2 dagen mits daarmee geen overlast aan derden wordt bezorgd.

7. Orde van de vergadering

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 ter vergadering vertegenwoordigd zijn.
- Indien het bij een algemene vergadering tot een stemming moet komen dan heeft elke eigenaar van een appartementsrecht het aantal stemmen dat vermeldt staat in de splitsingsakte.

Notulen

De bestuurder 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.

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 aan het bestuur i.v.m. de jaarrekening.

8. Incasso VvE bijdrage

- De Administratief beheerder draagt zorg voor de incasso van de verschuldigde bijdragen van de leden aan de vereniging.
- De verschuldigde bedragen moeten bij maandelijkse vooruitbetaling worden voldaan door middel van automatische machtiging op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaren.
- De beheerder is gemachtigd incassokosten in rekening te brengen bij betalingen, welke na herinnering langer dan één maand uitstaan, onverminderd de bevoegdheid van de vereniging kosten, rente en boete te verhalen op het betreffende lid van de vereniging.
- De beheerder is bevoegd om bij gebleken non-betaling een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen.
- Het lid dat tegenover de VvE niet voldoet aan zijn verplichting tot tijdige betaling en als zodanig als aangegeven is voorgeleid ter incasso, is volledig aansprakelijk voor alle kosten (in en buiten rechte) welke door de VvE of de beheerder zijn gemaakt om hem of haar tot betaling te doen laten komen.

9. Geschillen en Boetebepaling

Geschillen

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het Reglement van splitsing niet voorziet, beslist het bestuur.

Boetebepaling

Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming of naleving van één of meer van de bepalingen in hoofdstukken 4 tot en met 8 van dit reglement verbeurt de in gebreke zijnde eigenaar of bewoner - na door het bestuur behoorlijk en schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, en betrokkene binnen een maand geen gevolg hieraan geeft- aan de Vereniging een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 250,00 per overtreding en per dag dat de overtreding eventueel nog voortduurt, onverminderd het recht van het bestuur om langs andere weg nakoming van dit reglement en/of schadevergoeding te vorderen.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld door de vergadering van de Vereniging van Eigenaars Brandevoort "Palladium" gehouden te Helmond op 1 december 2010.

