

Huishoudelijk Reglement

Versie 30-6-2020

**VvE Rialzo, VvE Woningen Rialzo en VvE
Woningen a7 t/m a14 Rialzo**

Inhoud

Algemene zaken	3
Artikel 1 Voor wie is dit huishoudelijk reglement	3
Algemeen	3
Gemeenschappelijke delen	3
Artikel 2 Gemeenschappelijke delen	3
Artikel 3 Installaties	4
Artikel 4 Noodgevallen	4
Privédelen	5
Artikel 5 Privé delen	5
Artikel 6 Buitenruimten	5
Overig	6
Artikel 7 Vloeren Woningen	6
Artikel 8 Onderhoud	6
Artikel 9 Huisdieren	6
Artikel 10 Geluid Woningen	6
Artikel 11 Overlast / overtredingen	6
Artikel 12 Huisvuil Woningen	7
Specifieke zaken VvE Gebouw Rialzo, VvE Woningen Rialzo en VvE Woningen A7 t/m A14	
Rialzo	7
Artikel 13 Sleutelkluisjes ten behoeve van zorg	7
Artikel 14 Commerciële Ruimten	7
Artikel 15 Zonwering	8
Artikel 16 Onderhoud- en renovatiezaken gemeenschappelijke zaken A4 en A5	8
Slotbepalingen	9
Artikel 17 Boetes	9
Artikel 18 Geschillen	10

Algemene zaken

Artikel 1 *Voor wie is dit huishoudelijk reglement*

1. Dit huishoudelijk reglement geldt voor iedereen, alle eigenaren en gebruikers (ook huurders) van privé delen en gemeenschappelijke delen. Als in dit reglement staat eigenaar(-s) geldt de bepaling ook voor de 'gebruiker' (huurder) of iedereen die door een eigenaar of gebruiker is binnengelaten.
2. De akte van splitsing is altijd belangrijker dan dit huishoudelijk reglement. Staat er in dit reglement iets wat strijdig is met de akte van splitsing of de wet, dan geldt die bepaling niet.

Algemeen

Het is verboden:

1. Eten achter te laten in gemeenschappelijke delen of buiten bij privé-delen.
2. Toegangswegen en vluchtwegen te blokkeren.
3. Kleden, lakens, wasgoed e.d. in gemeenschappelijke delen of privé-delen in de buitenlucht uit te kloppen.

Gemeenschappelijke delen

Artikel 2 *Gemeenschappelijke delen*

Het is verboden:

1. Te roken in de lift en de overige gemeenschappelijke delen.
2. Gemeenschappelijke delen te schilderen.
3. Materialen zoals naamplaatjes, horren, vlaghouders te bevestigen door lijmen of schroeven op deuren, ramen en muren.
4. Energie of water van de gemeenschappelijke voorzieningen gebruiken tenzij anders schriftelijk is overeengekomen.
5. Gemeenschappelijke delen te beschadigen of te vervuilen.
6. Kinderen in de gemeenschappelijke delen te laten spelen, met uitzondering van de delen buiten.
7. In (afgesloten) gemeenschappelijke delen te gebruiken voor andere doelen waarvoor zij bestemd zijn.
8. In gemeenschappelijke delen die er niet voor bedoeld zijn spullen zoals (brom)fietsen, scootmobielen, (airco-)installaties of welke privégoederen dan ook te plaatsen achter te laten
9. In gemeenschappelijke delen spullen "ter verfraaiing" aan te brengen of de gemeenschappelijke delen te veranderen,
10. Op of aan de gemeenschappelijke delen verlichting, banieren, vlaggen, reclame-aanduidingen, antennes, schotelantennes, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen vast te maken.

11. Buiten het privédeel zichtbaar kleden, lakens, wasgoed e.d. op te hangen.
12. Spullen naar beneden te gooien.
13. Deuren van het gebouw open te laten, te blokkeren of vast te zetten met wiggen, haken of andere materialen.
14. Toegang tot gemeenschappelijke delen te verlenen aan colporteurs, collectanten en vertegenwoordigers.
15. Onbekenden, verkopers, collectanten en vertegenwoordigers in de gemeenschappelijke delen toe te laten.
16. Liften te blokkeren.
17. Via de lift fietsen, brommers, e.d. te vervoeren.
18. Het maximaal toegestane hefgewicht van de lift te overschrijden.
19. Op de noodtrappen te komen, tenzij er een noodgeval is.
20. Huisvuil, afval en oud papier in de gemeenschappelijke delen achter te laten.
21. Gemeenschappelijke delen te vervuilen bij het vervoer van huisvuil of andere spullen.
22. Chemicaliën, oliën, vetten, schoonmaakdoekjes, hygiënische producten en dergelijke in het riool te lozen.
23. Naamplaatjes op het centrale tableau te plaatsen in een andere kleur of opmaak of naamplaatjes af te plakken.
24. Uitvliegende of weg- / loslopende dieren te laten verblijven in gemeenschappelijke delen

Artikel 3 *Installaties*

1. Niemand mag zonder toestemming van het bestuur het dak en de lifthuizen betreden.
2. Niemand mag zonder toestemming van het bestuur werkzaamheden uitvoeren aan gemeenschappelijke installaties.

Artikel 4 *Noodgevallen*

Bij noodgevallen kan het bestuur in overleg met de politie of brandweer toegang tot privédelen geven.

Privédelen

Artikel 5 Privé delen

Het is voor iedere eigenaar of gebruiker verplicht:

1. De muren galerijen, stoepen, enz. die aan het appartement grenzen schoon te houden.
2. Het balkon of terras schoon te houden
Alle kranen en toiletten minimaal tweemaal per maand door te spoelen om legionella te voorkomen.

Het is verboden:

1. Een appartement te gebruiken om tegen betaling vreemden te laten overnachten
2. Een woning te gebruiken als bedrijfsruimte.
3. Een appartement te gebruiken voor illegale activiteiten.
4. Een appartement, berging, parkeerplaats of andere privé ruimten te gebruiken voor de opslag van brand- en explosiegevaarlijke spullen.
5. Eten of etensresten op achter te laten op balkons, in bergingen en in gemeenschappelijke delen.
6. Dieren te houden buiten of in de berging.
7. Open vuur te gebruiken in de privédelen.
8. Zonder toestemming van het bestuur voorzieningen aan te brengen aan balkons en buitenruimten voor zonwering, tegen inkijk en dergelijke.
9. Afzuigkappen, drogers, airco's en andere uitblazende apparaten op de centrale afzuiging aan te sluiten.
10. Op of aan de buitenzijden van privédelen verlichting, banieren, vlaggen, reclame-aanduidingen, antennes, schotelantennes, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen.
11. Bloembakken en droogrekken aan de buitenzijde van de terras- of balkonbalustrade te hangen.
12. In vloeren te timmeren of te boren in verband met de aanwezige leidingen.

Artikel 6 Buitenruimten

Het is verboden:

1. De buitenruimten te voorzien van tegels, overkappingen, schuttingen, terrasschermen of andere permanente voorzieningen.
2. Op de buitenruimten spullen te plaatsen, die vanaf het straatniveau zichtbaar zijn.
3. Op de buitenruimten te barbecueën, uitgezonderd elektrisch barbecueën.
4. Het draagvermogen van de buitenruimten (veranderlijke belasting van 2,5 kN/m² (= 250 kg/m²)) te overschrijden.
5. Dieren op / vanuit de buitenruimten te voeren.

Overig

Artikel 7 Vloeren Woningen

1. De vloerbedekking van de privéwoning moet contactgeluiden tegengegaan.
2. Onder harde vloerbedekking zoals parket of een stenen vloeren moet een ondervloer met een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) met een minimale waarde van 10 Db worden gelegd. Dit wordt bepaald volgens de NEN 5077, "geluidswering in gebouwen".
3. Bij harde vloerbedekking dient een "zwevende vloer", geheel vrij van de bestaande vloerconstructie te worden toegepast.
4. Bij het toepassen van een harde vloerbedekking moet op verzoek van het bestuur een verklaring van de leverancier overlegd worden dat deze voldoet aan de gestelde normen.
5. De regels van dit artikel gelden niet voor douche- en toiletruimten.

Artikel 8 Onderhoud

1. Zelf aangebrachte veranderingen die in de weg zitten bij vervanging of onderhoud van / aan gemeenschappelijke delen moeten de eigenaars en gebruikers zelf verwijderen. Er is geen recht op schadevergoeding.

Artikel 9 Huisdieren

Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze:

1. In de gemeenschappelijke delen aangelijnd zijn.
2. Geen geluidsoverlast veroorzaken.
3. In gemeenschappelijke delen geen vervuiling veroorzaken.
4. Niet in de privé-delen en gemeenschappelijke delen hun behoefte doen.

Het bestuur is bevoegd het houden van een huisdier te verbieden dan wel aan het houden van een huisdier voorwaarden te stellen.

Artikel 10 Geluid Woningen

1. Geluid producerende activiteiten mogen geen overlast veroorzaken.
2. Hakken, boren en andere lawaaiige werkzaamheden mogen tussen 09:00 uur en 22:00 uur op werkdagen en zaterdag plaatsvinden.
3. Het bestuur kan huisdieren verbieden of voorwaarden stellen.

Artikel 11 Overlast / overtredingen

1. Overlast moet eerst zelf opgepakt worden. Als dat niet lukt, kan zo nodig buurtbemiddeling ingeschakeld worden.

2. Overtredingen van de regels kunnen door eigenaars schriftelijk gemeld worden aan het bestuur.

Artikel 12 Huisvuil Woningen

1. Huisvuil hoort in de daartoe bestemde ondergrondse containers op straat.
2. Grof vuil moet via de gemeentelijke milieustraat worden afgevoerd.

Specifieke zaken VvE Gebouw Rialzo, VvE Woningen Rialzo en VvE Woningen A7 t/m A14 Rialzo

Artikel 13 Sleutelkluisjes ten behoeve van zorg

Als een eigenaar een sleutelkastje wil aanbrengen ten behoeve van zorg voor de bewoner, dient gebruik gemaakt te worden van het merk Masterlock. Het sleutelkastje wordt aan de muur tussen de brievenbussen en intercom aangebracht en in de voegen bevestigd. Bij verwijdering dient de eigenaar ervoor te zorgen dat de voegen in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Artikel 14 Commerciële Ruimten

1. De eigenaar van index 3 is bevoegd op het dak van het gebouw waaronder zijn appartementsrecht en deels het appartementsrecht met index 2 te houden, repareren en vernieuwen van ventilatie, ontluchting en airconditioning van het appartementsrecht met index 3.
2. Iedere eigenaar van index 1, 2 en 3 (commerciële ruimten gebouw Rialzo) is bevoegd installaties en leidingen met toebehoren aan te brengen, te onderhouden en te repareren die bestemd zijn voor ventilatie, ontluchting en airconditioning van zijn appartement. Het bestuur dient schriftelijk in kennis gesteld te worden van de te plegen werkzaamheden en de positie van de aan te leggen installatie. Daarbij moet worden gestreefd de installaties zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen. De onderdelen en specificaties, zoals gewicht en vermogen dienen aan het bestuur opgegeven te worden. Alle kosten, lasten, verordeningen en plaatselijk gebruik met betrekking tot de werkzaamheden komen voor rekening van de eigenaar. De aangebrachte voorzieningen dienen voor rekening van de eigenaar te worden onderhouden, zowel in technisch als in esthetisch opzicht. Met de uitvoering van benodigde werkzaamheden mag eerst worden aangevangen nadat een schriftelijke goedkeuring van het bestuur is verkregen. Schade ontstaan als gevolg van de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen komen voor rekening en risico van de eigenaar. In geval van (dreigende) schade dient de eigenaar uiterlijk op de eerste aanzegging voor herstel zorg te dragen.

3. Het is de eigenaars van index 1, 2 en 3 (commerciële ruimten Rialzo) om naamborden, uithangborden en reclameaanduidingen e.d. aan te brengen zover dit betrekking heeft op de naam van het bedrijf, de commerciële ruimte, winkel en de bedrijfsuitoefening zolang hierdoor geen onredelijke hinder wordt veroorzaakt aan de gebruikers van de andere indexen. De voorzieningen mogen niet worden aangebracht hoger dan de onderzijde van de verdiepingsvloer boven de begane grond en mogen niet naar boven uitstralen. De eigenaars dienen wel voldoen aan de normen die de gemeente Deurne (welstandscommissie) stelt.

Artikel 15 Zonwering

Zonwering moet aan de volgende voorwaarden voldoen: zie bijlage voorstel zonwering.

Artikel 16 Onderhoud- en renovatiezaken gemeenschappelijke zaken A4 en A5

Om de uitstraling en onderhoud van het gebouw gelijkwaardig te houden en een aantal zaken niet, niet duidelijk in de akte van splitsing zijn weergegeven, worden tussen index A4 (VvE woningen gebouw Rialzo) en index A5 (VvE woningen gebouw Rialzo A7 t/m A14) een aantal zaken gemeenschappelijk uitgevoerd en gemeenschappelijk conform breukdelen bekostigd. Begroting, Jaarrekening en MJOP worden conform deze verdeling opgesteld.

Het gaat hierbij om de volgende onderhoud- en renovatie zaken:

1. gevels
2. dakbedekking (daktuin inclusief (glazen) afscheiding daktuin)
3. schoorstenen en ventilatiekanalen
4. balkonconstructies
5. lift en leidingschachten die niet tot index 0 (VvE Rialzo) toebehoren
6. vloeren en wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke delen of tussen (een) gemeenschappelijk gedeelte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-delen.
7. hek- en traliewerk (inclusief (toegang)poorten)
8. (vlucht)trappen
9. entree, hallen, galerijen en trappenhuizen
10. fietsenhok
11. ruimte van de energievoorzieningen
12. liftmachines
13. vuilcontainers
14. raamkozijnen met de glazen ramen en sponningen, evenals de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke delen of tussen een gemeenschappelijke gedeelte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-delen, alsmede het hang- en sluitwerk.

15. De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:

- a. lift(en)
- b. luchtbehandeling en ventilatie voor zover niet uitsluitend ten behoeve van privé-gedeelte(n)
- c. rook- en branddetectie en de brandbestrijding
- d. de bliksemafleiding of andersoortige centrale aarding en de algemene beveiliging, voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van of niet uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte.
- e. gemeenschappelijke verlichting die niet bestemd is om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé-gedeelte
- f. de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte, en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan de meterkast van de privé-delen.
- g. huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé-delen bevinden met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen.
- h. de overige collectieve voorzieningen

In de akte van splitsing hoofdvereniging (VvE Rialzo) ontbreekt een regeling voor een gemeenschappelijke zaak. Hiervoor geldt het volgende:

1. vloeren en wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke delen of tussen (een) gemeenschappelijke gedeelte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-delen.

Slotbepalingen

Artikel 17 Boetes

1. Bij het niet houden aan dit huishoudelijk reglement kan een boete worden opgelegd door het bestuur of de Algemene Leden Vergadering
2. De boete is € 150,-- per overtreding.
3. Voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming duurt nadat de overtreder schriftelijk in gebreke is gesteld geldt een dagboete van € 75,-.

In geval van schade wordt het boete zo nodig verhoogd met een bedrag gelijk aan de veroorzaakte schade.

Artikel 18 Geschillen

Voor alle gevallen waarin de wet, het reglement van Splitsing of dit huishoudelijk reglement niet voorzien beslist de Algemene Leden Vergadering.

Vastgesteld op: 23 - 04 - 2021

Naam: Oscar Berkers

Handtekening:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'O' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.