



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

**Verenigingen van Eigenaars Appartementen
en Stallingsgarage Kerkstraat Ulft**

Versie: Mei 2021

Huishoudelijk Reglement van de Verenigingen van Eigenaars Appartementen en Stallingsgarage Kerkstraat Ulft Vastgesteld:
13 oktober 2010 (Versie september 2021)

Paraaf:

Inhoud

Hoofdstuk I. Algemeen.....	4
Artikel 1. Modelreglement en Algemene Akte.....	4
Artikel 2. Algemeen	4
Artikel 3. Het bestuur en beheer	4
Artikel 4. Machtigingen bestuur en beheerder t.a.v. gelden/ transacties en opdrachten.....	4
Artikel 5. Bestuursverkiezing	4
Artikel 6. Tussentijdse vacatures.....	5
Artikel 7. Renten en toevallige baten.....	5
Artikel 8. Kascontrole.....	5
Artikel 9. Commissies	5
Artikel 10. Bestemming appartementen/stallingplaatsen/bergingen	5
Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke zaken en ruimten	6
Artikel 11. Gemeenschappelijke ruimten	6
Artikel Galerijen.....	6
Artikel 12. Uiterlijk	6
Artikel 13. Afvoerleidingen.....	6
Artikel 14. Lift.....	7
Artikel 15. Betreden van het dak	7
Artikel 16. Daktuin en dakterras.....	7
Artikel 17. Technische ruimten	7
Artikel 18. Vloerbedekking	7
Artikel 19. Plaatsen van ladders.	7
Artikel 20. Bergingen.	8
Artikel 21. Parkeren.....	8
Artikel 22. Huisvuil en overig afval	8
Artikel 23. Privé-goederen.....	8
Artikel 24. Schoonmaak centrale ruimten en glasbewassing.....	8
Hoofdstuk III. Het gebruik van privé-gedeelten.....	9
Artikel 25. Geluidsoverlast.....	9
Artikel 26. Centrale antenne-inrichting	9
Artikel 27. Huisdieren en overige.....	9
Artikel 28. Wasgoed.....	9
Artikel 29. Brandpreventie	9
Artikel 30. Balkons en balustrade.....	10
Artikel 31. Verbouwingen	10
Hoofdstuk IV. Diversen.....	11

Artikel 32. Verzekeringen	11
Artikel 33. Betaling maandelijks servicekosten.....	11
Artikel 34. Verhuur van bergingen en stallingsplaatsen.....	11
Artikel 35. Restituties kosten VVE bij verkoop	11
Artikel 36. Rentevergoeding en kosten bij achterstalligheid	11
Artikel 37. Overlast	11
Artikel 38. Sanctie op niet nakomen van verplichtingen.....	12
Artikel 39. Aansprakelijkheid.....	12
Artikel 40. Afwezigheid	12
Artikel 41. Tijdelijke maatregelen	12
Artikel 42. Mogelijkheid tot beroep	12
Artikel 43. Niet voorziene situaties	12
Artikel 44. Wijziging Huishoudelijk Reglement	12

Hoofdstuk I. Algemeen

Artikel 1. Modelreglement en Algemene Akte

Dit Huishoudelijk Reglement (HHR) is bedoeld als aanvulling op het bepaalde in de verleden akte van splitsing Appartementen Kerkstraat en Stallingsgarage Kerkstraat Ulft d.d. 7 december 2009 en het daarbij behorende "modelreglement 2006 bij splitsing in appartement rechten" en is vastgesteld in de vergadering van eigenaars 13 oktober 2010.

Artikel 2. Algemeen

Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op alle eigenaren, bewoners en gebruikers van hierna genoemd 1) de VVE Appartementen Kerkstraat Ulft en 2) de VVE Stallingsgarage Kerkstraat Ulft. Genoemde 2 VVE's fungeren als zelfstandige VVE die echter onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. In die hoedanigheid is dit HHR opgesteld. Onverminderd het bepaalde in de akte van splitsing' en het 'modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006', beogen de bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement voor alle gebruikers een waarborg te scheppen voor een optimaal woon- en gebruiksgemak. De gebruikers van het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht op één wonen en/of verblijven gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast in de ruimste zin van het woord. Iedere aanleiding hiertoe moet te allen tijde worden vermeden. Dit alles binnen het kader van een sociale saamhorigheid en met de intentie het voorkomen van omstandigheden, ten gevolge van handelingen of nalatigheden van de gebruikers, waardoor de gewenste leefbaarheid, evenals de waarde en het aanzien van het gebouw, kan worden geschaad.

Artikel 3. Het bestuur en beheer

Het bestuur van de VVE berust bij minimaal één bestuurder, die al dan niet uit de eigenaars wordt benoemd door de vergadering. Conform het modelreglement dient het aantal bestuurders een oneven aantal te zijn. In het geval de bestuurder(s) uit de eigenaars wordt benoemd, kan een van hen tevens de functie van voorzitter van de vergadering vervullen). De bestuurder(s) wordt voor onbepaalde tijd benoemd, maar kunnen te allen tijde worden vervangen. Het beheer van de VVE evenals bepaalde bestuurstaken worden gedelegeerd aan een door de vergadering eveneens aan te stellen beheerder. In het geval de bestuurder(s) niet uit de eigenaars wordt benoemd, kan het besturen van de VVE gecombineerd worden met de functie van beheerder. Dan behelst de functie van voorzitter nog slechts het voorzitterschap van de vergadering. De vergadering kan beperkingen opleggen aan de bevoegdheden van de beheerder of bestuurder/beheerder. Met de beheerder of bestuurder/beheerder wordt in een schriftelijke beheerovereenkomst, voor een periode van telkens één jaar, vastgelegd welke beheertaken hij namens de VVE uitvoert. Ook de te verrichten bestuurstaken worden in bedoelde overeenkomst vastgelegd. Deze kunnen echter te allen tijde worden gewijzigd of opgezegd.

Artikel 4. Machtigingen bestuur en beheerder t.a.v. gelden/ transacties en opdrachten

Het bestuur delegeert in principe alle taken t.a.v. de gelden/transacties en opdrachten aan de beheerder. Met de beheerder wordt schriftelijk vastgelegd binnen welke kaders hij wel en niet mag opereren. Zo kunnen afspraken gemaakt worden over autorisatie van betalingen, beschikkingsbevoegdheid van gelden en het uitgeven van opdrachten. Deze dienen in een aparte overeenkomst c.q. bestuursbesluit te worden vastgelegd.

Artikel 5. Bestuursverkiezing

Met de convocatie voor de jaarvergadering wordt onder het agendapunt "bestuursverkiezing" (indien van toepassing) vermeld welk(e) bestuurslid(leden) aftredend (is) zijn. Tevens wordt vermeld welke personen eventueel verkiesbaar zijn. Alleen de voorzitter van bestuur wordt in functie gekozen. De andere functies worden op de eerstvolgende bestuursvergadering na de betreffende ledenvergadering in goed overleg onderling verdeeld.

Artikel 6. Tussentijdse vacatures

Bij het tussentijds ontstaan van vacatures, blijft het bestuur, zolang daartoe tenminste de voorzitter behoren, functioneren. Het bestuur bepaalt zelf, of met het voorzien in een ontstane vacature gewacht kan worden tot de eerstvolgende algemene ledenvergadering, of dat hiertoe een aparte ledenvergadering zal worden uitgeschreven. In afwijking van het vorenstaande, dient het bestuur een ledenvergadering uit te schrijven, te houden binnen twee maanden nadat het bestuur geen voorzitter meer heeft.

Artikel 7. Renten en toevallige baten

Renten verkregen met de gelden van de Vereniging evenals toevallige baten, worden toegevoegd aan de algemene reserve. Bovendien wordt gestreefd naar een redelijke vergoeding op de liquide middelen. Om dit te bereiken zal een spaarrekening t.n.v. de VVE's worden afgesloten en zal periodiek overtollige liquiditeiten worden overgeboekt naar de spaarrekening.

Artikel 8. Kascontrole

Voorafgaand aan de jaarlijkse ledenvergadering dienen 2 eigenaren, dan wel door hen aangewezen personen, de door de beheerder te overleggen jaarrekening, waaronder de balans, exploitatierekening met toelichtingen, op juistheid en volledigheid te controleren. Bestuursleden kunnen geen functie van kascontrole lid uitoefenen. De kascontrole dient bij voorkeur minimaal 14 dagen voorafgaand aan de jaarvergadering plaats te vinden. Alle relevante stukken dienen ter beschikking gesteld te worden aan de kascontrolecommissie. Ieder lid van deze commissie wordt in principe na 2 jaar door een ander vervangen. Benoeming of herbenoeming van de commissieleden vindt plaats tijdens de jaarvergadering. Een controle, uit te voeren door een administratie- of accountantskantoor, wordt alleen op verzoek van de vergadering uitgevoerd. In dat geval zal de kascontrolecommissie worden ontbonden.

Artikel 9. Commissies

De vergadering kan besluiten tot het instellen van commissies, die de voltallige eigenaren ten dienste zijn op specifiek terrein. Deze commissies kunnen voor onbepaalde tijd worden benoemd, maar deze kunnen echter ook als een ad hoc commissie fungeren. In dat geval zullen de commissies een tijdelijk karakter hebben en zullen de commissies in de volgende jaarvergadering formeel worden ontheven van haar taken.

Artikel 10. Bestemming appartementen/stallingplaatsen/bergingen

De appartementsrechten appartementen, stallingplaatsen en bergingen hebben de bestemming alwaar deze voor bedoeld zijn. Voorts geldt voor de bestemmingen van voornoemde appartementsrechten het bepaalde in de akte van splitsing en het vigerende modelreglement.

Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke zaken en ruimten

Artikel 11. Gemeenschappelijke ruimten

De eigenaar en/of gebruiker van de appartementen, stallingplaatsen en bergingen heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. Indien een eigenaar of gebruiker deel uit maakt van de VVE Stallingsgarage maar geen deel uitmaakt van de VVE Appartementen, dan heeft deze eigenaar of gebruiker geen toegang tot de algemene ruimten binnen dezelfde VVE Appartementen. Dat betekent dat het betreden van de stallingsgarage via de geeigende weg dient plaats te vinden, dus via de garage(rol)deur of via de loopdeur van de stallingsgarage. Voornoemde geldt natuurlijk ook in omgekeerde zin. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten. Gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt als speelplaats voor kinderen. De eigenaar is verantwoordelijk en derhalve aansprakelijk voor het gedrag van zijn bezoeker(s). Als er aangebeld wordt via de huistelefoon dient men zich ervan te overtuigen dat men het aangemelde bezoek inderdaad wenst te ontvangen. Bij het passeren van de toegangsdeur mag men nimmer tegelijkertijd een onbekende toelaten. De eigenaar dient zijn bezoekers erop te wijzen dat zij bij het betreden en het verlaten van het gebouw de toegangsdeur tot het gebouw steeds achter zich dient te sluiten. Dit geldt zowel voor de hoofdingang als voor de neveningen. Het plaatsen van voorwerpen in gemeenschappelijke ruimten mag slechts plaatsvinden na goedkeuring van de vergadering en in overleg met het bestuur. Een vrije doorgang moet gewaarborgd blijven, zodat ook vluchtwegen niet geblokkeerd worden. Voorts geldt dat niet mag worden gerookt in de gemeenschappelijke ruimten. Tevens mogen er geen fietsen en/of andere vervoermiddelen worden geplaatst in de algemene ruimten. Voor rollators, rolstoelen e.d. in het gebouw kan door de vergadering afwijkende regels worden opgesteld.

Artikel Galerijen.

Een ieder dient zijn eigen galerij gedeelte schoon te houden van groene aanslag. Ook de goten en vergaarbakken moeten periodiek vrij gehouden worden om lekkages en verstoppingen te voorkomen. Ook wordt van eenieder verwacht dat hun gedeelte voor de voordeur vrij gehouden wordt van aanslag en onkruid.

Artikel 12. Uiterlijk

Het uniforme uiterlijk van het appartementengebouw dient gehandhaafd te blijven. Dit betreft onder andere het schilderwerk, de deuren, de zonwering en dergelijke.

Wanneer de eigenaar/bewoner wenst over te gaan tot het aanbrengen van buitenzonwering, windschermen of het dichtmaken van loggia's e.d. dan mag dit uitsluitend gebeuren in overleg met het bestuur met een constructie en uitvoering die conform is aan wat de Algemene ledenvergadering daartoe heeft besloten eventueel op voordracht van het bestuur. Voorstellen door de architect ten aanzien van kleurstelling en uitvoering zullen door de vergadering worden opgevolgd.

Het plaatsen van airco- en koelinstallaties is toegestaan mits deze op het dak worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit straatniveau. Bovendien dienen de installaties te voldoen aan de daarvoor geldende eisen, waaronder de akoestiek, en dienen deze aangebracht te worden door een erkend installateur.

Het bestuur dient van iedere aanleg in kennis gesteld te worden.

Voorts geldt dat nimmer zaken aan gevels of anderzijds aan de buitenzijde van het gebouw mogen worden aangebracht of veranderd zonder schriftelijke toestemming van de vergadering. Het plaatsen van schotels aan gevels is niet toegestaan. Schotels die losstaand worden geplaatst op een balkon én uit het zicht van passanten c.q. wandelend publiek zijn wel toegestaan.

Artikel 13. Afvoerleidingen

Men dient de uiterste zorg te besteden aan het oordeelkundig gebruik van afvoerleidingen, ter voorkoming van verstoppingen. Het gebruik van een waterstop op wasmachine en vaatwasser is verplicht. Aanpassingen

in de privéruimten aan water-gasleidingen, electra- en overige instalaties of leidingen mogen alleen uitgevoerd worden door ter zake deskundigen. Het bestuur heeft het recht de kosten van herstel aan de veroorzaker in rekening te brengen, nadat deze veroorzaker, na sommatie van het bestuur, dit herstel zelf nalaat.

Artikel 14. Lift

Deze dient gebruikt te worden volgens de voorschriften. Schade veroorzaakt door het toedoen van een eigenaar en/of gebruiker zal te allen tijde op de veroorzaker worden verhaald.

Het meenemen van fietsen in de lift is niet toegestaan. Rollators en scootmobiel mogen via de lift worden meegenomen naar de woningen en daar worden gestald, mits niet de doorgang van de gemeenschappelijke ruimte wordt geblokkeerd. Een vrije doorgang moet gewaarborgd blijven, zodat ook vluchtwegen niet geblokkeerd worden. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door de lift te beschermen en af te dekken en de goederen op een oordeelkundige wijze te verplaatsen. Er dient op te worden toegezien dat de lift niet onnodig en zeker niet als speelruimte gebruikt zullen worden.

Artikel 15. Betreden van het dak

Het dak van het gebouw mag, voor zover niet bestaande uit bij een woning behorend dakterras, niet worden betreden, behalve voor het verrichten van noodzakelijke werkzaamheden in overleg met het bestuur. Het dak van het complex mag niet worden gebruikt voor het plaatsen van antennes en schotels.

Artikel 16. Daktuin en dakterras

De daktuin dient te worden gebruikt waarvoor deze voor bestemd is. De daktuin is voor gemeenschappelijk gebruik. Alle bewoners en bezoekers mogen hiervan gebruik maken. Te allen tijde dient mogelijke schade aan de ondergrond en bedekking vermeden te worden. Mocht zich toch schade voordoen en deze is te wijten aan een verkeerd gebruik of anderszins, dan zal deze schade worden verhaald op de veroorzaker. Dit geldt tevens voor het dakterras. Vervolgschade door onjuist gebruik zal worden verhaald op de veroorzaker. Het onderhoud van de daktuin zal op een professionele wijze plaatsvinden, waarbij de voorkeur uit gaat naar uitbesteding aan derden. Mocht de vergadering ervoor kiezen dit in eigen beheer te willen uitvoeren, dan kan hiervoor een tuincommissie worden opgericht. Deze krijgt hiervoor de bevoegdheden en middelen. Jaarlijks zal deze commissie aan het bestuur verantwoording en verslag uitbrengen. Het bestuur beoordeelt vervolgens of dit als agendapunt wordt ingebracht in de jaarvergadering.

Artikel 17. Technische ruimten

Deze ruimten mogen slechts worden betreden door daartoe door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars aangewezen personen. Veiligheidsvoorschriften dienen altijd te worden nageleefd.

Artikel 18. Vloerbedekking

Harde vloerbedekking is toegestaan, hiervoor gelden echter regels conform artikel 26 van het splitsingsreglement. Uiteraard blijft onverlet dat nimmer geluidsoverlast mag plaatsvinden aan medebewoners. Contactgeluiden moeten daarom zoveel als mogelijk worden voorkomen. Bij vervreemding van het appartementsrecht kan door de vergadering dit artikel terstond worden herzien, waardoor voorgaande niet meer geldt. Vorenstaande geldt als aanvulling c.q. wijziging op het artikel 26 in het splitsingsreglement.

Artikel 19. Plaatsen van ladders.

Elke eigenaar/bewoner van een appartement moet het plaatsen van ladders en dergelijke, benodigdheden voor onderhoudswerkzaamheden zoals ramen wassen, reparatie enzovoort, gedogen.

Artikel 20. Bergingen.

De bergingen dienen uitsluitend gebruikt te worden voor het stallen van fietsen of het opslaan van huisraad. Het is verboden de bergruimte te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen. Het is niet toegestaan om in bergingen continu stroomverbruikers zoals ijskasten, diepvries e.d aan te sluiten.

Artikel 21. Parkeren

In de parkeergarage zijn de regels van de wegenverkeersreglement dienovereenkomstig van toepassing. Eigenaren/huurders van een parkeerplaats dienen de snelheid in de parkeergarage te beperken tot stapvoets. De parkeergarage mag uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van een motorvoertuig binnen de aangegeven vakken. Het is niet toegestaan om voertuigen van bezoekers toe te laten in de parkeergarage, tenzij gebruik wordt gemaakt van de eigen parkeerplaats behorende bij het appartement. Het uitvoeren van reparaties aan en/of wassen van voertuigen is niet toegestaan. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het opruimen van alle verontreinigingen zoals olie op de eigen parkeerplaats. Het is niet toegestaan de parkeergarage te gebruiken voor opslag van goederen, noch binnen de parkeerlijnen, noch daarbuiten. Fietsen moeten in de berging worden gestald. Voor een kortere duur is het mogelijk de fietsen in een soort van fietsklem te plaatsen, mits hiervoor binnen de VVE perceelsgrenzen ruimte voor is.

Artikel 22. Huisvuil en overig afval

Het huisvuil dient op ordelijke wijze in de daarvoor aanwezige containers te worden gestort, eventueel gesplitst naar gewoon en verteerbaar huisvuil. Een en ander dient afgestemd te zijn op de voorschriften van de plaatselijke overheid en op de algemeen heersende maatstaven van hygiëne! Vuilopslag binnen in het gebouw is niet toegestaan. Opslag buiten het gebouw, ook al is dit tijdelijk, is niet toegestaan. Opslag van huisafval, overig afval, oud papier e.d. op de dakterrassen is niet toegestaan. Voor de opslag van oud papier en verpakkingsmateriaal zoals plastics, kunnen afwijkende regels worden vastgesteld.

Artikel 23. Privé-goederen

In de gemeenschappelijke (buiten) ruimten mogen zich geen privé-goederen van bewoners bevinden. Voorts geldt dat schilderijen, versieringen e.d. aan de wanden in de gemeenschappelijke ruimten mogen worden aangebracht, echter alleen na goedkeuring van de vergadering en in overleg met het bestuur.

Artikel 24. Schoonmaak centrale ruimten en glasbewassing

De beglazing van de appartementen worden schoongehouden door een schoonmaakbedrijf dat daartoe schriftelijke opdracht heeft ontvangen. Zelfwerkzaamheid ten aanzien van de binnen schoonmaak is geoorloofd mits het de goedkeuring heeft van de vergadering. Iedere eigenaar wordt geacht algemene ruimten en overige delen schoon te houden c.q. schoon achter te laten.

Hoofdstuk III. Het gebruik van privé-gedeelten

Artikel 25. Geluidsoverlast

Tussen 22.00 uur en 08.00 uur en op zon- en feestdagen zijn boren, hakken, timmeren en andere (geluid) overlast veroorzakende werkzaamheden/handelingen niet toegestaan.

Het veroorzaken van geluid door geluid producerende apparaten mag slechts geschieden op zodanige wijze, dat dit in een ander privé-gedeelte niet hinderlijk is; zulks ter beoordeling van het bestuur. Geluidsoverlast veroorzakende muziekinstrumenten mogen in ieder geval niet bespeeld worden tussen 22.00 en 08.00 uur.

Artikel 26. Centrale antenne-inrichting

Uitsluitend de in de appartementen aangebrachte aansluitpunten voor het radio- en televisie antennesysteem (C.A.I.), mogen worden gebruikt voor het aansluiten van ontvangsttoestellen. Men dient hierbij gebruik te maken van de bij deze inrichting passende snoeren en dergelijke.

Bij overtreding van deze bepalingen is de eigenaar/bewoner aansprakelijk voor de eventuele schade aan de centrale antenne-inrichting of anderszins.

Artikel 27. Huisdieren en overige

Het is verboden huisdieren te houden, die door lawaai of anderszins bewoners en/of bezoekers van de andere appartementen tot overlast zijn, dan wel gevaar kunnen opleveren. Bij het uitlaten van huisdieren dient verontreiniging van de gevels van het gebouw en het tot de directe omgeving behorende terrein te worden voorkomen. Huisdieren dienen in de openbare ruimten aangeliend en onder controle van de eigenaar of begeleider van het huisdier te zijn.

Duiven en andere op enigerlei wijze aan bewoners last veroorzakende vogels mogen noch op het balkon, noch in de vlucht gevoerd of op andere wijze naar de gebouwen worden gelokt.

Ook overigens is, ter voorkoming van ongedierte, het strooien van brood en ander voer op de balkons en/of het terrein van de gebouwen niet toegestaan. Schade veroorzaakt door huisdieren komen voor rekening van de betrokken eigenaar/verzorger. Huisdieren houden op de balkons is niet toegestaan.

Artikel 28. Wasgoed

Het behandelen en drogen van wasgoed en dergelijke op de balkons dient zodanig te geschieden, dat deze niet hoger wordt opgehangen dan de hoogte van de balkonhekken.

Droogrekjes of andere hulpmiddelen mogen niet hoger zijn dan een meter. Het bovenstaande geldt ook ten aanzien van een eventueel op de balkons te plaatsen kasten of andere voorwerpen.

Artikel 29. Brandpreventie

Veiligheid binnen een gebouw is een heilig goed. Daarom gelden de volgende aanvullende gebruiks- en gedragsregels ten aanzien van de veiligheid in algemene zin en de brandpreventie.

Het is verboden een verlichtingsinstallatie of een verlichtingstoestel of andere elektrische apparaten op zodanige wijze te gebruiken, dat het gebruik: door de eigenschappen van de installatie of dat toestel zelf gevaar oplevert voor het ontstaan van brand en dat door de wijze waarop die installatie of dat toestel is opgesteld of is aangebracht, gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.

In de CV ruimte mogen geen brandbare stoffen en/of goederen worden opgeslagen/opgesteld. De meterkast moet vrij van opslag zijn. De opening ten behoeve van de mechanische ventilatie in de stookruimte/ketelruimte mag niet worden afgesloten. Het is niet toegestaan in uw woning of berging meer dan voor normaal gebruik aan brandbare vloeistof te hebben, zoals wasbenzine.

Het is niet toegestaan om in het appartementencomplex toestellen of andere gereedschappen te gebruiken,

welke gevoed worden met vloeibaar gas.

Het is niet toegestaan om voor elektrische aansluitingen andere dan goedgekeurde stekkers of contacten te gebruiken. Lampfittingen met uitspruiten of verloopstekkers zijn niet toegestaan.

Het gebruik van stekker verdeeldozen en verlengsnoeren dienen tot een minimum te worden beperkt. Bij incidenteel gebruik dient men ervoor te zorgen dat de maximale belasting per stekker verdeeldoos conform de voorschriften is. Op balkons en privé-terrassen is het gebruik van barbecues wel toegestaan mits het elektrische barbecues zijn. Open vuur is daarom niet toegestaan. De eigenaar/bewoner is zelf verantwoordelijk voor het schoonmaken/onderhouden van zijn cv-ketel, gas- en elektra-installatie.

Bij brand in uw woning waarschuw, nadat eerst de brandweer is gealarmeerd, te allen tijde andere bewoners in het gebouw. Van de zelfsluitende deuren mogen de deurdrangers niet worden verwijderd of onklaar gemaakt en deuren niet worden vastgezet, dit ter voorkoming van rookverspreiding bij brand en/of andere calamiteiten. Het gebruik van de lift is bij brand verboden. Bij brand in uw woning dient u indien mogelijk alle ramen en deuren te sluiten en bij het verlaten van de woning de toegangsdeur achter u dicht te trekken. Kunt u uw woning niet tijdig verlaten, stel u dan zodanig op bij de ramen of op het balkon dat men u vanaf de openbare weg goed kan zien. Probeer de aandacht te trekken van voorbijgangers. Bij begin van brand kan men een bluspoging ondernemen mits uw veiligheid en die van anderen niet in gevaar komt.

Uit voorgaande verbodsbepalingen moet voor iedere eigenaar/gebruiker van het gebouw blijken dat de brandveiligheid van het gebouw en het veiligheidsaspect in algemene zin, de allerhoogste prioriteit heeft. Een (periodieke) controle van het gebouw door de plaatselijke brandweer evenals een brandweeroefening kan deel uit maken van een plan, welk door het bestuur kan worden opgesteld.

Artikel 30. Balkons en balustrade

Men dient uiterst zorgvuldig te werk te gaan bij het reinigen van de balkons en het verzorgen van de eventueel daarop aanwezige plantenbakken. Het is niet toegestaan buiten de balkons kleden te kloppen of bloembakken aan de buitenzijde van de balkons te hangen! Het ondoorzichtig maken van de balustrade van de balkons is niet toegestaan.

Artikel 31. Verbouwingen

Indien een eigenaar een bouwvergunningsplichtige of meldingsplichtige zaken wenst uit te voeren aan zijn of haar woning dient hiervoor tijdig (minimaal twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden) toestemming te worden gevraagd aan de vergadering via het bestuur. Normale onderhoudswerkzaamheden (klein dagelijks onderhoud, waaronder schilderwerk) zijn van dit artikel uitgesloten. Uitwendige wijzigingen aan het gebouw, anders dan die om de toegankelijkheid van minder-validen te verbeteren, worden niet toegestaan. Het is niet toegestaan de mechanische ventilatie en de elektra- installatie te wijzigen zonder toestemming van het bestuur.

Hoofdstuk IV. Diversen

Artikel 32. Verzekeringen

Een uitgebreide opstalverzekering betreffende het gebouw, is afgesloten door de Vereniging van Eigenaars. Daarnaast wordt een aansprakelijkheidsverzekering (WA) voor de VVE afgesloten. Uitgangspunt is dat de aangebrachte voorzieningen (eigenarenbelang) door de VVE wordt meeverzekerd. De hoogte hiervan wordt beslist door de vergadering. De eigenaar/bewoner dient zijn of haar inboedel zelf en voor eigen rekening te verzekeren, bijv voorkeur via dezelfde verzekeraar als van de opstalverzekering van de VVE. Bovendien dient de eigenaar/bewoners een eigen WA aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Artikel 33. Betaling maandelijks servicekosten

De maandelijks servicekosten dienen ter reservering van toekomstig onderhoud en overige gemeenschappelijke kosten. Deze maandelijks bijdrage aan de VVE dient door de eigenaren tijdig betaald te worden, vooraf en telkens per de 1^e van de maand. De hoogte en ingangsdatum van de maandelijks bijdrage wordt op de oprichtingsvergadering besloten. In principe vindt jaarlijks indexatie plaats. Dit besluit wordt genomen tijdens de ledenvergadering.

Artikel 34. Verhuur van bergingen en stallingsplaatsen

Indien een eigenaar van een appartement, de woning, de berging of stallingsplaats wil verhuren of in gebruik wil geven aan een derde, dan is hiervoor geen voorafgaande toestemming van de overige eigenaren nodig. De huurder mag de woning eerst in gebruik nemen na ondertekening en overlegging van een in duplo gemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het modelreglement, de akte van splitsing en het huishoudelijk reglement, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven. Hetzelfde geldt voor verhuur of afstaan in gebruik van een berging of stallingsplaats.

Artikel 35. Restituties kosten VVE bij verkoop

De eigenaar van een appartement of stallingsplaats kan, nadat hij de woning c.q. stallingsplaats heeft verkocht, geen aanspraken meer maken op eventuele restituties m.b.t. na de verkoopdatum door de Vereniging geïnde bedragen. Per verkoopdatum zal de verkoper een opgave worden verstrekt van de nog te betalen kosten. Deze kosten dienen uiterlijk binnen 30 dagen te worden voldaan. Voorts gelden hier de wettelijke regelingen ten aanzien van appartementsrechten.

Artikel 36. Rentevergoeding en kosten bij achterstalligheid

De rente over achterstallige bijdragen, bedoelt in het Modelreglement, is naar tijdsgelang gelijk aan de wettelijke rente. Kosten van incasso door een speciaal incassobureau of deurwaarder worden gescheiden in rekening gebracht bij de eigenaar.

Artikel 37. Overlast

Iedere eigenaar is te allen tijde gerechtigd de door een eigenaar/bewoner als gevolg van de door hem of haar uitgevoerde woon- en/of werkomstandigheden veroorzaakte overlast en/of schade aan tuin, terras, balkon en/of bebouwing op de betrokken eigenaar c.q. veroorzaker te verhalen. Hieronder vallen tevens de te maken kosten voor eventueel noodzakelijk extra toezicht, schoonmaak en herstelwerkzaamheden, gerechtelijke en buitenrechtelijke invorderingskosten.

Artikel 38. Sanctie op niet nakomen van verplichtingen

Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het modelreglement, de splitsingsakte, het splitsingsreglement of het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kunnen door het bestuur sancties worden opgelegd. Deze sancties dienen alvorens opgelegd te kunnen worden, wel met medeweten en met instemming van de vergadering besloten te zijn.

Artikel 39. Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement, is de eigenaar/bewoner mede aansprakelijk voor het handelen of niet handelen van personen, die hem om welke reden dan ook bezoeken, tenzij dit bezoek tegen zijn wil is.

Artikel 40. Afwezigheid

Het verdient aanbeveling zodanige maatregelen te treffen, dat bij afwezigheid in de naaste omgeving, bijvoorbeeld burens, een sleutel aanwezig is. Bovendien verdient het aanbeveling om bij langdurige afwezigheid het bestuur hiervan in kennis te stellen.

Artikel 41. Tijdelijke maatregelen

Het bestuur is gerechtigd in het algemeen belang tijdelijke maatregelen te nemen, met mededeling hiervan aan alle eigenaren. Een als tijdelijk bedoelde en aangekondigde maatregel mag geen permanent karakter krijgen, tenzij deze wordt opgenomen in het Huishoudelijk Reglement, met de vereiste goedkeuring van de vergadering.

Artikel 42. Mogelijkheid tot beroep

Een eigenaar en/of gebruiker kan, indien ten aanzien van hem door het bestuur een beslissing is genomen, waardoor hij zich gegriefd of benadeeld voelt en welke beslissing hem mondeling is medegedeeld, verlangen dat deze beslissing schriftelijk bevestigd wordt binnen tien dagen ná de datum waarop hem de mededeling is gedaan. Binnen een maand ná de datum van de schriftelijke bevestiging, kan beroep op de vergadering worden ingesteld door middel van een brief, gericht aan het bestuur. Het beroep zal op de eerstvolgende jaarvergadering worden behandeld. .

Artikel 43. Niet voorziene situaties

In gevallen waarin het modelreglement, de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement niet voorzien, beslist het bestuur.

Artikel 44. Wijziging Huishoudelijk Reglement

Een wijziging van het Huishoudelijk Reglement dient door het bestuur gelijktijdig met de convocatie voor de jaarvergadering te worden voorgesteld (volledige tekst). De vergadering kan amenderen, waarna stemming volgt conform het bepaalde in de splitsingsakte.

Noot:

Iedere eigenaar wordt geacht uitvoerig kennis te hebben genomen van de artikelen conform de splitsingsakte / het splitsingsreglement. De artikelen gelden voor alle eigenaren/gebruikers, ongeacht of zij deel uitmaken van de VVE Appartementen of de VVE Stallingsgarage.