

Concept

HUISHOUDELIJK REGLEMENT



Lindehove

MOERKAPELLE

VVE LINDEHOVE

(36 HUURWONINGEN EN 34 KOOPWONINGEN)

- **KvK-nummer:**
- **Beheer: Cedrah, afdeling Wonen & Vastgoed, 1^e Barendrechtseweg 40, 2992 XC Barendrecht**



Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren / bewoners / gebruikers van het appartementengebouw VvE Lindehove te Moerkapelle

PREAMBULE

De koop- en huurwoningen in het appartementengebouw Lindehove zijn bestemd om te worden bewoond door ouderen die bewust kiezen voor een woonvorm met een reformatorisch identiteit.

Lindehove vormt een zelfstandig woongebouw. Het gebouw is verbonden met het zorggebouw Beth-San. Dit gebouw is onderdeel van Cedrah Wonen & Zorg, die wonen, zorg en diensten biedt aan ouderen met een reformatorische levensovertuiging.

De in artikel 1.2 genoemde Beheerder is verantwoordelijk voor het toewijzen van de huurwoningen en is op deze wijze verantwoordelijk voor het waarborgen van het reformatorisch identiteitsprofiel van de huurder van een appartement.

De koper van een appartement respecteert de ten tijde van het opstellen van de koop- en splitsingsakten gemaakte afspraken met betrekking tot het identiteitsprofiel van Lindehove. Met in achtneming van de kettingbedingen hierover in de koop- en splitsingsakten zorgt de koper-eigenaar zelfstandig voor het behoud en het in stand houden van het reformatorisch identiteitsprofiel, ook bij een eventuele latere verkoop van de woning. Er wordt in dezen uitgegaan van een inspanningsverplichting.

INLEIDING

De doelstelling van dit Huishoudelijk Reglement is het bevorderen van een zo gunstig mogelijk leefklimaat binnen en rondom de appartementen in het gebouw Lindehove.

Alle bewoners hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat eenieder die zich binnen of in de onmiddellijke omgeving van het appartementencomplex bevindt dit Huishoudelijk Reglement naleeft.

Het basisprincipe is daarom dat een bewoner in eerste instantie zelf een medebewoner aanspreekt indien er overlast ervaren wordt. Heeft dit gesprek niet het gewenste resultaat, dan kan men deze overlast schriftelijk melden bij de Beheerder.

Het Huishoudelijk Reglement behoort specifiek bij het appartementencomplex Lindehove. Middels het ondertekenen van de huur- of koopovereenkomst conformeert men zich aan de inhoud van dit Huishoudelijk Reglement.

Als bewoner bent u niet alleen verantwoordelijk voor uw eigen woning, maar ook medeverantwoordelijk voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.

Mochten er na het lezen van dit Huishoudelijk Reglement nog vragen zijn, neem dan contact op met de Beheerder of met het bestuur van de VvE Lindehove.



INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN

- 1.1 Aanpassen reglement
- 1.2 Beheer en beheerder
- 1.3 Bestemming
- 1.4 Bescherming woongenot

2. BEHEER EN TECHNISCHE ONDERELEN

- 2.1 Algemene c.q. gemeenschappelijke ruimten
- 2.2 Technische aanpassingen
- 2.3 Aansluitingen
- 2.4 Centraal ventilatiesysteem / mechanische installatie
- 2.5 Zonwering
- 2.6 Vloeren
- 2.7 Boren in de woning
- 2.8 Sleutelbeheer
- 2.9 Zonnepanelen

3. MELDINGEN EN TECHNISCH ONDERHOUD

- 3.1 Schade
- 3.2 Onderhoud gevel
- 3.3 Onderhoud installaties

4. VEILIGHEID

- 4.1 Verzekering
- 4.2 Rookvrije gebouw
- 4.3 Gevaarlijke stoffen
- 4.4 Brandpreventie
- 4.5 Vluchtroutes
- 4.6 Blusmiddelen
- 4.7 Lift
- 4.8 Inbraakpreventie
- 4.9 Langdurige afwezigheid

5. GEDRAG EN OVERLAST

- 5.1 Geluidsoverlast
- 5.2 Balkons
- 5.3 Dieren voeren
- 5.4 Houden van huisdieren
- 5.5 Schade door huisdieren

6. DIVERSEN

- 6.1 Uitingen en Reclamemateriaal
- 6.2 Aanbieden afval
- 6.3 Georganiseerde verkoop
- 6.4 Camera's
- 6.5 Berging
- 6.6 Parkeergarage
- 6.7 Parkeren
- 6.8 Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht



1. ALGEMEEN

Inleidende bepalingen

Dit reglement geldt voor alle eigenaren, huurders, bewoners en gebruikers van privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Bewoners worden geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van dit huishoudelijk reglement.

Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.

1.1 Aanpassen reglement:

De VvE mag te allen tijde dit huishoudelijk reglement aanpassen, zulks altijd in samenspraak met de Beheerder. Alle bewoners worden in kennis gesteld over het Huishoudelijk Reglement en over wijzigingen dienaangaande.

1.2 Beheer en Beheerder:

Het operationele beheer wordt uitgevoerd door Cedrah, hierna te noemen: de Beheerder. Deze is als volgt bereikbaar:

Stichting Cedrah, Afdeling Wonen en Vastgoed

1e Barendrechtseweg 40,

2992 XC Barendrecht

088 – 587 00 55 (afdeling wonen) | wonen@cedrah.nl (afdeling wonen) | www.cedrah.nl

Kopers melden reparatieverzoeken voor de algemene ruimte via het portaal van de VvE. Huurders kunnen melding maken via www.cedrah.nl/reparatieverzoek.

1.3 Bestemming:

Het appartement is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woning.

1.4 Bescherming woongenot:

Elke bewoner en bezoeker is gehouden zich zodanig te gedragen dat hij/zij geen hinder veroorzaakt voor anderen. Deze verplichting geldt zowel voor de gemeenschappelijke ruimten, het openbaar groen als het overige terrein van het appartementencomplex.

2. BEHEER EN TECHNISCHE ONDERDELEN

2.1 Algemene c.q. gemeenschappelijke ruimten:

1. De gemeenschappelijke ruimten dienen te worden gebruikt in overeenstemming met hun bestemming, en mogen niet worden gebruikt als opslagplaats of (tijdelijke) berging dan wel stalling van huisraad, vuilniszakken, scootmobiel, fietsen, bromfietsen, scooters, mini-containers, etc.
2. Gangen en ruimtes op de verdiepingen dienen vrij te zijn van obstakels. Het aanbrengen van decoratie aan wanden in algemene ruimtes is niet toegestaan. De indeling van de algemene ruimten mag geen belemmeringen vormen voor hulpdiensten.
3. Het is verboden daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
4. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.



2.2 Technische aanpassingen:

1. Technische aanpassingen dienen te worden gedaan in overeenstemming met de richtlijnen vanuit de Splitsingsakte.
2. Het is niet toegestaan om zonder toestemming veranderingen aan te brengen aan de technische installaties, zoals elektriciteits-, waterleidingen in/op of rondom de gemeenschappelijke ruimten c.q. het complex. Indien u veranderingen wilt aanbrengen, dan kunt u uw verzoek indienen bij het bestuur van de VvE via de Beheerder.
3. Indien u roerende zaken wilt ophangen, zoals een schilderij of klok, dan dient u rekening te houden met de aanwezigheid van leidingen. Bij contactdozen en andere elektronische aansluitingen mag derhalve niet worden geboord in verband met de aanwezige bedrading.
4. Hetzelfde geldt voor de ruimte bij kranen in verband met de aanwezige waterleidingen en/of -afvoeren.

2.3 Aansluitingen:

Uit esthetisch oogpunt en ter voorkoming van schade en overlast is het, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, niet toegestaan om draadloze communicatie, (schotel)antennes of airco units aan te brengen op balkons en bergingen en in of rondom de gemeenschappelijke gedeelten/ruimten,

2.4 Centraal ventilatiesysteem / mechanische ventilatie:

Iedere woning is voorzien van een individueel ventilatiesysteem of mechanische ventilatie. Het is niet toegestaan om afzuigapparaten met motor, droogtrommels e.d. aan te sluiten op deze systemen, het systeem af te sluiten en/of te ontregelen-, of om roosters te verwijderen of te dichtten.

2.5 Zonwering:

1. Extra zonwering kan alleen geplaatst worden met schriftelijke toestemming van het bestuur van de VvE via de Beheerder. Onder zonwering wordt verstaan: uitvalschermen, screens of rolluiken.
2. Een zonwering mag op geen enkele wijze een belemmering zijn voor het door de beheer uit te voeren gevelonderhoud, ramen wassen of schilderwerk.
3. Bij harde wind, regen of afwezigheid langer dan één dag wordt geadviseerd om de zonwering binnen te halen. Eventuele schade (aan andere woningen) ten gevolge van nalatigheid wordt door de VvE verhaald op de veroorzaker.

2.6 Vloeren:

1. Bij het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals plavuizen, harde vloertegels, laminaat en parket) dient een geluidswerende ondervloer van 10 dB gelegd te worden. De bewoner is desgevraagd verplicht zijn medewerking te verlenen aan het aantonen dat deze waarde daadwerkelijk wordt behaald.
2. Daarnaast is het niet toegestaan te spijkeren, nieten of schroeven in de vloeren in verband met de aanwezigheid van in de vloer gestorte leidingen c.q. vloerverwarming. Bij eventuele herstelwerkzaamheden na het verwijderen van een verlijmde vloer zijn voor rekening van de bewoner.



2.7 Boren in de woning:

1. Het is niet aan te bevelen in de tegels van de badkamer te boren. Let hierbij op eventuele leidingen.
2. Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen. Het wordt afgeraden hierin te boren, schroeven of spijkeren. Hierdoor kan de isolatiewaarde van het kozijn verslechteren. Voor het aanbrengen van vitrage en dergelijk zijn speciale steunen in de handel. Bevestig alleen, als het niet anders kan, door middel van plakkers iets op de kozijnen. Daarnaast is het van belang dat de kozijnen geregeld worden schoongemaakt. Gelieve dit te doen met normale reinigingsmiddelen zonder schuurpoeders, zuren, aceton, terpentijn, benzine of andere chemische oplossingen.

2.8 Sleutelbeheer:

Iedere bewoner is verantwoordelijk voor het juist beheren van de sleutels/tags van het appartement. Deze sleutels/tags mogen niet worden gekopieerd, bijgemaakt, etc. Dit dient te allen tijde via de Beheerder te worden geregeld.

2.9 Zonnepanelen:

Het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het appartementencomplex moet ten alle tijden voorgelegd worden aan de Vergadering. De Beheerder geeft vervolgens aan via welke leverancier en onder welke voorwaarden de zonnepanelen geplaatst mogen worden.

3. MELDINGEN EN TECHNISCH ONDERHOUD

3.1 Schade:

1. De bewoner van een appartement is verantwoordelijk en aansprakelijk voor alle schade die veroorzaakt is door de bewoner of diens huisgenoten, bezoekers of dieren.
2. Bewoners zijn verplicht alle maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben om schade te doen voorkomen.

3.2 Onderhoud gevel:

1. De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van het reinigen en/of het onderhoud van de gevels en raamruiten toe te staan.
2. Indien er onderhoud gedaan wordt, is de bewoner verplicht om op eerste aanzegging van de Beheerder de op het balkon geplaatste zaken te verwijderen.

3.3 Onderhoud installaties:

Iedere woning is voorzien van de nodige technische installaties ten behoeve van de verwarming, warm water en ventilatie in uw woning. Het (jaarlijks) onderhoud en eventueel schoonmaak van systemen en/of vervangen van filters komt voor eigen rekening.

4. VEILIGHEID

4.1 Verzekering:

1. De algemene opstalverzekering van het appartementencomplex verloopt via de VVE.
2. Persoonlijke verzekeringen, zoals WA-, inboedel- en aanvullende verzekeringen zijn voor rekening van huurders en kopers.



4.2 Rookvrij gebouw:

1. De algemene ruimten in het gebouw zijn als rookvrije ruimten aangewezen. Uw appartement is uw eigen ruimte, u kunt indien gewenst hierin roken. Hierbij dient u rekening te houden met een goede ventilatie van de ruimte naar buiten.
2. Aanwezige rookmelders zijn scherp afgesteld om te allen tijde over uw veiligheid te waken. Iedere bewoner dient de aanwezige rookmelder in zijn/haar appartement te voorzien van een werkende batterij en dient periodiek te controleren of deze rookmelders nog werken en dient zo nodig de batterij te vervangen door een nieuwe batterij.

4.3 Gevaarlijke stoffen:

1. Het is de bewoner niet toegestaan om chemische middelen, vetten (jus, koffiedik, etensresten) en/of voorwerpen door de gootsteen, toilet of wasbak weg te spoelen. Dit kan namelijk leiden tot verstoppingen en lekkages. De eventuele gevolgschade wordt door de VvE verhaald op de veroorzaker.
2. Ook het gebruik van ontstoppingsmiddelen is niet toegestaan. Door regelmatig gebruik maken van heet sodawater kunnen verstoppingen voorkomen worden.

4.4 Brandpreventie:

1. Voor uw veiligheid en ter voorkoming van brand is het niet toegestaan om grote hoeveelheden benzine, petroleum, spiritus, butagas en ander (licht)ontvlambare c.q. milieu-onvriendelijke stoffen in voorraad te hebben. Dit geldt voor alle ruimten in en om het appartementencomplex.
2. Het is de bewoner niet toegestaan om een barbecue, haard of vuurkorf te gebruiken in de gemeenschappelijke ruimten, bergingen, loggia's of op de balkons.

4.5 Vluchtroutes:

Het is de bewoner niet toegestaan om de brandtrappen en nooduitgangen voor reguliere toegang tot het appartement te gebruiken. Deze voorzieningen mogen slechts gebruikt worden in noodsituaties. Gangen, doorgangen, uitgangen, gangpaden, trappen, hellingbanen en vluchtwegen dienen vrij te blijven van obstakels.

4.6 Blusmiddelen:

Brandhaspels en overige blusmiddelen mogen uitsluitend in geval van brand worden gebruikt.

4.7 Lift:

Liften mogen beslist niet worden gebruikt tijdens brand in het appartementencomplex. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere gebruikers van het gebouw te onttrekken.

4.8 Inbraakpreventie:

1. Bewoners dient zich ervan bewust te zijn dat bij gebruik van het trappenhuis, de entree- en de lifthal, hij deze goed en veilig dient achter te laten.
2. Alle bewoners zijn gezamenlijk verantwoordelijk dat onbevoegden zich geen toegang tot het appartementencomplex kunnen verschaffen.



4.9 Langdurige afwezigheid:

1. Indien u als bewoner voor een langere periode afwezig bent, wordt u verzocht een contactadres en/of contactpersoon aan de Beheerder of de daartoe aangewezen persoon door te geven die kan worden benaderd in geval van calamiteiten.
Deze contactpersoon kan in geval van calamiteiten toegang tot uw appartement geven.
2. Indien er geen contactpersoon is bij langdurige afwezigheid, en beheerder door calamiteiten zich toegang tot uw appartement moet verschaffen, worden de door derden gemaakte kosten doorbelast aan u als bewoner.

5. GEDRAG EN OVERLAST

5.1 Geluidsoverlast:

1. Bewoners en hun huisgenoten, bezoekers en huisdieren mogen geen (geluids-) hinder veroorzaken, in welke vorm dan ook, aan omwonenden.
2. Het is verplicht om bij het verblijf in en het gebruik van de woning, balkon en de gemeenschappelijke ruimten gepaste rust in acht te nemen.
3. Voorkom overlast door onder andere gezang, geschreeuw, gebruik van muziekinstrumenten en geluidsdragers, luidruchtige feesten, dichtslaan van deuren en ramen, hardlopen over gangen en het gebruik van apparaten, machines en andersoortige werktuigen.
4. De rust verstorende werkzaamheden, zoals verhuizen, grote schoonmaak, boren, zagen, timmeren e.d., mogen uitgevoerd worden op maandag tot en met zaterdag tussen 09.00 en 20.00 uur. Op zondag worden geen werkzaamheden uitgevoerd, zulks met uitzondering ingeval van een ernstige storing of calamiteit.
5. Bij verhuizing van zware stukken dient zoveel mogelijk via de lift plaats te vinden in plaats van via het balkon. De verhuizende bewoner dient de lift te bekleden wanneer er verhuisd wordt. Eventuele schades worden verhaald op bewoner.

5.2 Balkons:

1. Het drogen van was en het uitkloppen van kleden moet aan de binnenkant van het balkon geschieden.
2. Hangbakken voor planten of anderszins mogen niet aan de buitenkant van uw balkon bevestigd worden.
3. Ook de glazen balkonhekken dienen vrij te blijven, hetgeen betekent dat hier geen folies opgeplakt mogen worden of afschermingen achter gezet mogen worden.
4. Schoonmaken van het balkon dient in overleg met de onderburen te gebeuren. Onderburen mogen hiervan geen hinder ondervinden.
5. Strooizout kan de balkonconstructie aantasten. Het is daarom niet toegestaan om strooizout te gebruiken om het balkon ijs- en sneeuwvrij te maken.

5.3 Dieren voeren:

Het voeren van vogels en/of andere dieren op of vanaf uw balkon is niet toegestaan.



5.4 Houden van huisdieren:

1. In Lindehove mogen geen (huis)dieren worden gehouden die hinder of last voor omwonenden veroorzaken. De huisdieren die u mag houden, moeten geschikt zijn om deze te houden in een appartement (dus geen vee, duiven en/of grote aantallen huisdieren). Huisdieren moeten in of nabij het appartementencomplex altijd aangelijnd zijn.
2. Een eigenaar van een hond moet voorkomen dat dit dier door aanhoudend geblaf of gejank, hinderlijk is voor de omgeving of de nachtrust verstoort.
3. Voor de overlast die wordt veroorzaakt door uw huisdier bent u als bewoner aansprakelijk. Dergelijk overlast kan uiteindelijk leiden tot opzegging van de huurovereenkomst dan wel een gerechtelijk bevel tot ontruiming van uw woning.

5.5 Schade door huisdieren

1. Bij vervuiling of schade in de algemene ruimten door een huisdier moet de desbetreffende bewoner dit meteen opruimen en/of de schade herstellen.
2. De Beheerder kan zonder tussenkomst van de rechter de aangebrachte vervuiling opruimen of de schade herstellen en de kosten hiervan op de desbetreffende bewoner verhalen.

6. DIVERSEN

6.1 Uitingen en reclamemateriaal:

1. Het is niet toegestaan reclame-uitingen e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke ruimten. Ook het verspreiden hiervan onder de bewoners is niet toegestaan.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, schotels, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden na toestemming van en onder voorwaarden (grootte, model, kleur, materiaal, etc.) van het bestuur van de VvE.

6.2 Aanbieden afval:

1. Het is niet toegestaan afval of voedsel naar buiten te gooien.
2. Afval, grofvuil, vuilniszakken, etc. moeten worden gedeponeerd in de daarvoor aangewezen afvalcontainers. Hiervoor is een afvalpas ter beschikking gesteld door de gemeente Zuidplas.
3. Afvalzakken dienen in de container te worden gedeponeerd en mogen niet eraast worden achter gelaten.

6.3 Georganiseerde verkoop:

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder is het niet toegestaan om in de privé en/of gemeenschappelijke ruimten georganiseerde onderhandse of openbare verkopen te houden of te laten houden.

6.4 Camera's:

Het is niet toegestaan camera's op te hangen in / op / rondom de balkons en gemeenschappelijke ruimten.



6.5. Berging:

Indien tot het gehuurde een berging behoort, is deze bedoeld als opslagruimte. Het uitvoeren van werkzaamheden in de berging is uitsluitende toegestaan indien het gaat om kleine en lichte werkzaamheden met een incidenteel karakter.

6.6. Parkeergarage:

1. Het appartementencomplex beschikt over een eigen parkeergarage. Een deel van de parkeerplaatsen is eigendom en de overige parkeerplaatsen worden verhuurd via de Beheerder.
2. Men wordt geacht de op naam en nummer uitgegeven parkeerplaatsen te respecteren en deze niet zonder toestemming van de eigenaar of de Beheerder in gebruik te nemen.
3. De voor toegang tot de parkeergarage uitgegeven tags mogen niet worden uitgeleend om anderen toegang tot de parkeergarage te verlenen.
4. Het is niet toegestaan travel-sleepers, aanhangwagens, fietsendragers en dergelijke op een parkeerplaats te stallen.
5. De toe- en de uitgang tot de parkeergarage wordt gereguleerd via een rood/groen licht. U wordt verzocht te wachten totdat het licht op groen staat voordat u de garage in- of uitrijdt.
6. In de parkeergarage wordt om veiligheidsredenen stapvoets gereden.
7. Men wordt verzocht de garagevloeren schoon te houden. Bij olie lekkage dient men zelf de door de lekkage veroorzaakte vervuiling op te ruimen. Als hiervoor een (schoonmaak)bedrijf moet worden ingeschakeld, dan worden de kosten doorberekend.

6.7 Parkeren:

1. Beide ingangen van Lindehove dienen te allen tijde vrijgehouden te worden, onder meer voor het in- en uitstappen van hulpbehoevende bewoners of bezoekers dan wel voor de hulpdiensten.
2. Bezoekers worden gevraagd elders aan de Wilde Veenen of in de omgeving te parkeren.
3. Voor het kunnen ledigen van de afvalcontainers dient men geen auto's te parkeren ter hoogte van de afvalcontainers.

6.8 Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. De vergadering stelt het bedrag van de boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van dit reglement.
3. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete tot het maximum van het krachtens het vorige lid door de vergadering bepaalde boetebedrag.
4. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.



5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld op de vergadering d.d.



NOTA BENE....

Als addendum bij het Huishoudelijk Reglement VvE Lindehove is het Modelreglement voor VvE's toegevoegd. Dit model-reglement bevat ook de bepalingen met betrekking tot de governance van de VvE.

Mocht in een voorkomend geval het Huishoudelijk Reglement van de VvE niet voorzien dan wel niet passend voorzien dan dient eerst te worden nagegaan in hoeverre het Modelreglement voorziet.

ALGEMEEN REGLEMENT

Artikel 1

Alle bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2017 en de Akte van Splitsing.

Artikel 2

Indien een bepaling in het Huishoudelijk Reglement in strijd is met één van bovengenoemde documenten of met de wet heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

Artikel 3

Waarin dit reglement 'hij' staat vermeld, kan ook 'zij' worden gelezen.

Waarin dit reglement eigenaar / bewoner staat vermeld, wordt ook huurder bedoeld.

Artikel 4

Wat betreft het gebruik van de algemene ruimten en algemene gedeelten geldt het volgende:

- a. De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik en beheer van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het Huishoudelijk Reglement daarover geen bepalingen bevat;
- b. Het bestuur is bevoegd om de regels uit dit reglement te doen handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van dit reglement;
- c. Het bestuur is bevoegd om bij overtreding van de regels uit dit reglement gevolg te geven aan de artikel 45 uit het Modelreglement. Het bestuur is bevoegd in gevallen van aanhoudende overlast een boete op te leggen conform artikel 28 van dit reglement.
- d. De ontheffing die het bestuur verleent, behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaren.

Artikel 5

In navolging van artikel 2 uit het Modelreglement verklaart iedere appartementseigenaar dat hij bereid is de in het Huishoudelijk Reglement vervatte regels na te leven.

Artikel 6

Een eigenaar binnen de VvE dient bij voorgenomen verkoop van zijn appartement het bestuur en de beheerder van de VvE uiterlijk 48 uur na ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van naam en adres van de beoogde kopers. Bij voorgenomen verkoop is de eigenaar verplicht de potentiële kopers voorafgaand aan de ondertekening van het koopcontract in kennis te stellen van het Huishoudelijk Reglement



Artikel 7

Doel en strekking van dit Huishoudelijk Reglement:

- a. Het voor ieder van de bewoners waarborgen van optimaal woongenot;
- b. Het geven van gedragsregels voor die gevallen waarbij een persoonlijk belang in strijd kan zijn met het algemeen belang;
- c. Het waarborgen van het aanzien en de waarde van het gebouw en de directe omgeving daarvan;
- d. Het dienen als aanvulling op de Akte van Splitsing in die gevallen waarin deze niet voorziet.

Dit reglement bevat huishoudelijk regels voor de eigenaren / bewoners / gebruikers.

HET BESTUUR

Artikel 8

- a. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders;
- b. De bestuursfuncties worden door de leden van het bestuur onderling verdeeld;
- c. In de bestuursvergadering komt aan elke bestuurder één stem toe;
- d. Bij het staken van de stemmen is het stemgedrag van de voorzitter doorslaggevend;
- e. Het bestuur is gerechtigd tot het doen van alle uitgaven welke in de door de vergadering goedgekeurde begroting staan vermeld of welke zijn gebaseerd op een ander soort besluit van de vergadering;
- f. Het bestuur is gerechtigd, zonder machtiging van de vergadering, € 2.500,- per niet begrote gebeurtenis uit te geven in geval van een calamiteit. Indien het door de ernst en de dringendheid van de situatie niet mogelijk is vooraf een vergadering uit te schrijven voor het doen van hogere uitgaven, is het bestuur verplicht zo snel mogelijk verantwoording af te leggen aan de VvE.

Artikel 9

Het bestuur vergadert tenminste 4 keer per jaar of zoveel meer als het bestuur dan wel de beheerder van de VvE noodzakelijk acht. De oproepingstermijn bedraagt tenminste 5 dagen. In de regel wordt een vergadering binnen 14 dagen gehouden.

KASCOMMISSIE

Artikel 10

- a. Er functioneert een kascommissie bestaande uit minimaal 2 eigenaren;
- b. De kascommissie geeft haar oordeel over de ontvangsten en het beheer van de financiën van de VvE;
- c. De kascommissie brengt jaarlijks aan de vergadering verslag uit over het over het afgelopen boekjaar gevoerde beheer en de door de beheerder van de VvE opgestelde jaarrekening;
- d. De kascommissie is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de VvE die betrekking hebben op de administratie en het beheer van de VvE;
- e. De beheerder van de VvE is verplicht aan de kascommissie alle gewenste inlichtingen te verstrekken.

TECHNISCHE COMMISSIE

Artikel 11

- a. Er functioneert een technische commissie bestaande uit minimaal één eigenaar;
- b. De technische commissie draagt voor zover mogelijk zorg voor klein onderhoud in de algemene ruimten;



- c. De technische commissie heeft een signalerende functie en adviseert het bestuur en de vergadering omtrent technische / onderhoudszaken gerelateerd aan het complex en de algemene ruimten in het bijzonder.

NOODMAATREGELEN

Artikel 12

- a. Alleen het bestuur is bevoegd in geval van nood noodvoorzieningen te treffen. Het bestuur kan zich in deze laten vertegenwoordigen door een derde;
- b. De eigenaren worden verzocht aan de VvE op te geven wie is aangewezen om in geval van calamiteiten toegang te verlenen tot het appartement. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het doen en wijzigen van deze opgave indien nodig.

BETALINGEN AAN DE VERENIGING

Artikel 13

- a. De maandelijkse VvE-bijdragen dienen bij vooruitbetaling te worden voldaan;
- b. Jaarlijks wordt door het bestuur, in overleg met de beheerder van de VvE, een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar opgesteld en voorgelegd aan de vergadering. Deze vergadering stelt de begroting vast;
- c. Indien een automatische betaling wordt gestorneerd, dient de betreffende eigenaar zonder dat deze daarop gewezen dient te worden door de beheerder van de VvE, per ommekeer te zorgen voor aanzuivering van de betalingsachterstand;
- d. Indien een eigenaar het nalaat om de VvE-bijdrage bij vooruitbetaling te voldoen, treedt de geldende incassoprocedure in werking.

MACHTIGING IN DE VERGADERING

Artikel 14

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde (al dan niet lid van de VvE) de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Machtigingen dienen voorafgaand aan de vergadering schriftelijk en ondertekend aan het bestuur dan wel de beheerder van de VvE overlegd te worden.

HET GEBRUIK VAN ALGEMENE RUIMTEN EN ALGEMENE GEDEELTEN

Artikel 15

- a. De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd;
- b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf galerijen of uit ramen te werpen;
- c. Het is niet toegestaan om vuilniszakken in de algemene ruimten, op balkons of in de tuinen te plaatsen;
- d. In de dakgoten en andere afvoeren van het gebouw mag geen afval in welke vorm dan ook worden gedeponerd;
- e. Er mag in de algemene ruimten niet geroookt worden;
- f. Kleden, bezems en dergelijke mogen niet buiten worden uitgeklopt / schoongemaakt. Wasgoed mag geen overlast verzorgen en enkel aan de binnenzijde van het balkon worden opgehangen;
- g. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze op geen enkele wijze overlast verzorgen. Het is niet toegestaan om huisdieren los te laten lopen in de algemene ruimten;
- h. Het is verboden artikelen door het toilet te spoelen;
- i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken et cetera mogen niet in de algemene ruimten worden achtergelaten;



- j. De naamplaatjes op het bellentableau dienen uniform van model, kleur en lettertype te zijn. Bij aankoop van een appartement wordt eenmalig een naamplaatje door de VvE beschikbaar gesteld. Gewenste wijzigingen op het naamplaatje komen voor rekening van de individuele eigenaar;
- k. Het is niet toegestaan kinderen in de algemene ruimten te laten spelen;
- l. Iedere eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van de gemeenschappelijk delen van het complex;
- m. In de algemene ruimten – anders dan de daarvoor bestemde gedeelten – is het niet toegestaan voertuigen of andere voorwerpen te stallen;
- n. Het is niet toegestaan om voorwerpen aan de muren in de algemene ruimten of op de voordeuren te bevestigen;
- o. Het is niet toegestaan om reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de algemene gedeelten en / of galerijverlichting te verrichten;
- p. Het is niet toegestaan de toegang tot de algemene ruimten nodeloos lang geopend te laten of te blokkeren;
- q. Het is niet toegestaan de nooduitgangen te gebruiken anders dan in noodsituaties;
- r. Open vuur is niet toegestaan binnen het complex. Zo is het niet toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur en is het uitsluitend toegestaan om gebruik te maken van elektrisch barbecues. Een Bio ethanol haard is wel toegestaan mits er wordt voldaan aan de wettelijke eisen;
- s. Doorgangen mogen nimmer worden geblokkeerd in verband met (brand)veiligheid.

Artikel 16

- a. Iedere op, aan, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden;
- b. Toestemming van de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen gevolgschade voor (eigenaren van) de VvE.

BEPERKING VAN OVERLAST

Artikel 17

Het is niet toegestaan in het appartement een beroep uit te oefenen dat de omwonenden overlast bezorgd.

Artikel 18

Het bestuur treedt bemiddelend op in geval van vermeende overlast.

OVERTREDINGEN

Artikel 19

Bij overtreding of niet-nakoming van de regels uit het Modelreglement bij Splitsing, de Akte van Splitsing en / of het Huishoudelijk Reglement kan het bestuur optreden.

De betrokkene ontvangt per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan deze waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of een dagboete opleggen:

- Voor het gebruiken van een privé of algemene ruimte in strijd met de bestemming:
Eenmalige boete van € 250,- en / of een dagboete van € 50,-;
- Voor het veroorzaken van overlast:
Eenmalige boete van € 250,- en / of een dagboete van € 50,-;
- Voor het overtreden van de zaken als benoemd in artikel 15 tot en met 17 van dit reglement:
Eenmalige boete van € 250,-;



- Voor het overtreden van zaken als benoemd in artikel 18 tot en met 22 van dit reglement:
Eenmalige boete van € 250,- plus de kosten voor het in originele staat terugbrengen van de algemene delen;
- Voor het overtreden van zaken als benoemd in artikel 26 en 27 van dit reglement:
Eenmalige boete van € 250,- plus de kosten voor eventuele onderzoeken die uitgevoerd zijn om het (on)gelijk in deze aan te tonen dan wel de gevolgen van de vloer te onderzoeken.
- Voor het verhuren van privé gedeelten zonder het in kennis stellen van de VvE (zie artikel 35 uit het Modelreglement):
Eenmalige boete van € 250,- en / of een dagboete van € 50,-.

SLOT

Artikel 20

Voor alle gevallen waarin het Modelreglement bij Splitsing, de Akte van Splitsing en / of dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist het bestuur dan wel de vergadering.