

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

Alle onderstaande artikelen zijn aanvullingen c.q. uitbreidingen op het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten d.d. 1992.

De regelgeving van de Vereniging is vastgelegd in de Akte van Splitsing. De Akte van Splitsing verwijst naar het geldende Modelreglement.

Bij twisten over het Huishoudelijk Reglement wordt terug verwezen naar het Modelreglement dan wel de Akte van Splitsing.

Het Huishoudelijk Reglement is derhalve bedoeld als aanvulling op bovengenoemde regels en niet als vervanging daarvan.

Het Huishoudelijk Reglement is van toepassing voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het Appartementengebouw aan de Jonagoldstraat te Oosterhout-Nijmegen

Kadastraal bekend als gemeente Nijmegen sectie D nummer 349.

Waar gesproken wordt van "eigenaren", worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk is aangegeven.

Artikel 1

De gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en galerijen, door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels daken, puien en ruiten, toe te staan.

Artikel 2

Kleden, lopers etc. mogen noch op noch buiten de balkons en terrassen - noch in de gemeenschappelijke ruimten door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of worden geklopt na 21:00 uur. Wasgoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd en beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

Artikel 3

a) De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan.

b) In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mogen niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponneerd

HUISHOUELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

- c) Gebruikers dienen het huisvuil, in gesloten groene gemeentezakken, afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren.
- d) De plantenbakken op de gemeenschappelijke binnenplaats, die behoren tot de Verenigingen, mogen niet verplaatst worden van hun huidige opstelling.
- e) In de berging moeten de tussendeuren na opening direct weer gesloten worden in verband met de brandweer verordening.

Artikel 4

Het is niet toegestaan, anders dan niet toestemming van de vergadering:

- a) in de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, kinderwagens of winkelwagens(AH)of andere voorwerpen te of laten plaatsen. Ook op binnenterrein 1e etage.
- b) zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.
- c) werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.
- d) in de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.

Artikel 5

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is niet toegestaan indien kleur en constructie niet overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn.

Deze voorschriften zijn gevoegelijk bekend en kunnen bij het bestuur worden opgevraagd.

LET OP! Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars dan wel van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 6

De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden.

Bij brand mag de lift niet gebruikt worden.

Artikel 7

Elke nieuwe eigenaar krijgt via het bestuur een naamplaatje. Dit wordt door de vereniging betaald. Bij verandering van tenaamstelling en ook van nieuwe huurders dienen de naamplaatjes zelf besteld en bekostigd worden.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

Artikel 8

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm ook, is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan.

Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

Artikel 9

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

Artikel 10

- a) Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
- b) Het boren, timmeren, muziek maken, en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 08.00 uur.
- c) Het is verboden op de balkons te barbecueën zonder overleg met de naaste burens.
- d) Het is verboden op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.

Artikel 11

De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.

Artikel 12

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.

Zij dienen derhalve onder meer:

- 1. ongewenste personen te signaleren;
- 2. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
- 3. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
- 4. geen toegang aan onbekenden te verlenen, met andere woorden niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
- 5. geen toegang te verlenen aan colporteurs;
- 6. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij de beheerder.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen

HUISHOUELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten.

Artikel 13

In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.

Artikel 14

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Met name is het niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit geschiedt met toestemming van de ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen.

a) De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.

b) De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $I_{co} + 10$ dB. Een en ander op basis van de norm NEN 1070 of MEN 5077.

c) Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, tenzij vanuit het onderzoek blijkt dat de vloer voldoet aan de in punt B gestelde eisen. Indien aan de gestelde eisen wordt

voldaan, zullen de kosten voor rekening van de klager dienen te komen.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden dan dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

Artikel 15

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn.

Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn. De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Artikel 16

De trappenhuizen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 17

In de gangen en trappenhuizen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de ledenvergadering.

Artikel 18

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in een appartement worden aangebracht, mits:

- a) de betreffende eigenaar toestemming heeft gevraagd en gekregen van de vergadering.
- b) een architect is ingeschakeld.
- c) de gemeente, en eventueel de schoonheidscommissie, alle nodige vergunningen hebben verstrekt.

Reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar.

Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaars of via de gezamenlijke eigenaars.

Indien de eigenaar dit wil verzekeren dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor

Artikel 19

De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen. De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken dan wel voor zover mogelijk een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

Artikel 20

Indien bij een der eigenaars een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de Vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om conform artikel 6 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten dd januari 1992 alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 50,--) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

Artikel 21

Bij langere afwezigheid dan een maand moet de eigenaar aan de voorzitter van het bestuur zo mogelijk zijn of haar verblijfsadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe noodzaak ontstaan. Te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enz.

Artikel 22

De wanden die zich bevinden aan de plein / singelzijde mogen nooit dieper geboord worden dan 7 centimeter, omdat anders in de isolatie geboord wordt, wat zeker lekkage tot gevolg heeft.

Artikel 23

Er zal nooit en te nimmer gereden mogen worden over de houten bankirai profielen met in welke vorm dan ook uitgevoerde constructies of vervoersmiddelen die voorzien zijn van harde wieltjes. (rollerskates, skateboards etc.)

Dit om eventuele ernstige schade die eventueel toegebracht kan worden te vermijden.
Luchtbanden zijn toegestaan.

Artikel 24

De afvalcontainers in de containerruimte worden wekelijks per toerbeurt door twee vaste personen buitengezet. Na lediging worden de containers schoongemaakt en weer binnengezet door de schoonmaker. Omwille van de inhoud van de containers dient er per huishouden naar gestreefd te worden niet meer dan 2 vuilniszakken (groene of rode) te deponeren.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

Artikel 25

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door ten minste 5 eigenaars.

II Artikel 26

De stemming geschiedt binnen de VvE in principe volgens het principe van 2/3 meerderheid. Aangezien de opkomst bij een ALV vaak te gering is om besluiten te kunnen nemen is aan de leden een wijzigingsvoorstel voorgelegd.

Het voorstel omvat de volgende tekst:

“Besluiten worden in het vervolg genomen op de ALV met 2/3 meerderheid van de dan aanwezige rechtsgeldige stemmen. Met uw machtiging en/of ingediende stukken kunt u, bij afwezigheid, toch alsnog uw stem en/of wens uitbrengen.”

In de notulen van de ALV is de uitslag opgenomen. Geen lid van de VvE heeft hiertegen gestemd. Dit punt is dus met unanieme stemmen aangenomen om de besluitvorming tijdens de ALV niet te hinderen.

III Artikel 27

Het verhuren van een appartement is aan meerdere regels gebonden. Voor alle duidelijkheid worden de regels, die reeds van kracht zijn, in dit artikel van het HR opgenomen. Allereerst dient de appartementseigenaar toestemming te verkrijgen van zijn/haar hypotheekverstrekker. In de meeste hypotheekaktes is dit opgenomen.

Voor de vervreemding van het appartementsrecht (zoals beschreven in de artikelen 24 tot en met 29 en de annex 1 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten) dient de appartementseigenaar in tweevoud de “Verklaring gebruik van, dan wel vervreemding van het appartementsrecht” volledig en tijdig in te (laten) vullen en vergezeld met kopie(ën) van geldige legitimatiebewijzen bij het bestuur van de VvE in te leveren. Via het mailadres van de VvE of bij de secretaris is de digitale versie van deze verklaring te allen tijden op te vragen. Daarnaast dient de appartementseigenaar zich er op regelmatige basis (minimaal één keer per twee maanden) fysiek van te vergewissen dat er geen onregelmatigheden in zijn eigendom optreden.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

IV Artikel 28

In navolging van artikel 27 dient de appartementseigenaar er op toe te zien dat de huurder zich houdt aan de in dit huishoudelijk reglement overeengekomen zaken. Indien dit reglement niet wordt nageleefd, dient men hiervan melding te maken bij het bestuur der VvE. Bij overtreding van één der bepalingen der Wet, dit Huishoudelijke Reglement, van de Akte van Splitsing en/of splitsingsreglement, hetzij door een eigenaar of de huurder, kan artikel 29 uit de Akte van Splitsing worden toegepast.

De VvE besluit hierbij dat de navolgende boeteclausule gehanteerd zal worden:

- Bij het niet (tijdig) indienen van de volledig en juist ingevulde “Verklaring gebruik van, dan wel vervreemding van het appartementsrecht” kan per week een boete van €250,00 opgelegd worden (tot een maximum van €1000,00) totdat alle benodigde documenten ter ondertekening bij de VvE zijn ingeleverd.
- Bij overtreding van de bepalingen in dit Huishoudelijke Reglement, van de Akte van Splitsing en/of splitsingsreglement, kan per keer of per incident een boete van €250,00 worden opgelegd. Bij voortduren van de overtreding geldt dit boetebedrag per week (met een maximum van € 1000,00). Deze boete zal pas worden opgelegd nadat door de het bestuur, na overleg met de voorzitter, de overtreder schriftelijk een laatste waarschuwing is gegeven. Indien de maandelijkse bijdrages (voorschotten exploitatiekosten) niet bij vooruitbetaling is voldaan wordt een boete opgelegd.

V Artikel 29

Het onderhoud door middel van schilderwerk van de houten delen van de voorzijde en achterzijde wordt geheel gedaan in een periode van 5 jaar. Het bestuur van de VvE geeft tijdig aan wanneer het onderhoud gepland is. In de ALV 2016 is besloten om de hiermee gemoeide kosten op te nemen in het meerjaren onderhoudsplan. Financiering is mogelijk geworden door een aanvulling op de maandelijkse servicekosten per 01-05-2016.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

APPARTEMENTENCOMPLEX GROENESTRAAT WOONPARK OOSTERHOUT

Toevoegingen aan het Huishoudelijke Reglement na de eerste ALV d.d. 2-11-2002

Ad.	Aanleiding:	Datum wijziging:
I	Enquête onder de leden (november 2006) en genotuleerd in de ALV 2007	04-11-2006
II	Stemming onder de leden en opgenomen in de notulen van de ALV 2007	23-04-2007
III .	Stemming onder de leden en opgenomen in de notulen van de ALV 2011	30-03-2011
IV	Stemming onder de leden en opgenomen in de notulen van de ALV 2011	30-03-2011
V	Stemming onder de leden en opgenomen in de notulen van de ALV 2011	30-03-2011
VI	Stemming onder de leden en opgenomen in de notulen van de ALV 2017	06-04-2017
VII		