

HUISHOUDELIJK REGLEMENT



Huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex "Hofstaete, gebouw C", gevestigd te Herveld – Gemeente Overbetuwe en opgericht bij Akte houdende splitsing in appartementsrechten, d.d. 15 september 2000.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van Eigenaren gehouden op 02 april 2002.

ALGEMEEN

Artikel 1: Statuten, Huishoudelijk Reglement, Bestuur.

1. De statuten van de Vereniging van Eigenaren Appartementencomplex "Hofstaete, gebouw C", hierna te noemen "de vereniging", zijn vastgesteld bij en opgenomen in voormelde Akte, houdende splitsing in appartementen, waarna ten deze wordt verwezen.
2. In de voormelde Akte zijn genoemd het modelreglement d.d. januari 1992 van splitsing in appartementsrechten en de daarop van toepassing zijnde wijzigingen, hierna tezamen te noemen "het reglement van splitsing". Hiernaar wordt in dit huishoudelijk reglement verwezen.
3. Dit huishoudelijk reglement neemt over de definities zoals die in artikel 1 van voormeld reglement van splitsing zijn opgenomen, tenzij uit de tekst van dit huishoudelijk reglement uitdrukkelijk het tegendeel blijkt.
4. Het bestuur van de vereniging, hierna te noemen "Het Bestuur", wordt uitgeoefend door een of meer door de ledenvergadering uit de leden gekozen personen.
5. De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn van toepassing op eigenaren, bewoners en gebruikers, tenzij uit het huishoudelijk reglement het tegendeel blijkt.
6. De eigenaren / leden van de vereniging zijn aansprakelijk voor de volledige nakoming van de bepalingen van het huishoudelijk reglement door hun gezinsleden, huisgenoten, huurders, onderhuurders en andere gebruikers.

B. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 2: Gebruik

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken wordt onder meer gerekend hetgeen daarover is opgemerkt in artikel E 1 t/m 41 van het reglement van splitsing, met daarbij de aanwezige tuinen binnen 1 m vanuit de gevel van het gebouw en de parkeergarage, maar uitgezonderd de balkons aan de woonkamerzijde, de begane grondterrassen, de centrale verwarmingsinstallatie in het privé-gedeelte en de daarbij behorende leidingen, althans voor zover deze laatste buiten de vloeren liggen.
2. De gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken dienen tot gemeenschappelijk gebruik, door de respectievelijke Eigenaren en gebruikers of bepaalde groepen daarvan, een en ander met inachtneming van de bestemming daarvan en het in dit artikel en de volgende artikelen bepaalde.
3. Bij de hoofdingang tot de begane grond en de verdiepingen van de gebouwen worden op door het bestuur te bepalen plaatsen naambordjes (bij het bestuur te verkrijgen) aangebracht van een uniform model. Over de naamsaanduiding pleegt het bestuur overleg met de betrokken eigenaar of gebruiker. Voor naambordjes bij de privé-toegang is geen overleg nodig met het bestuur.
4. Alle toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke ruimten dienen – behoudens het normale gebruik daarvan – steeds gesloten te blijven. Elke eigenaar of gebruiker zorgt ervoor dat geen toegang wordt verleend aan andere dan de eigen bezoekers. De toegangverlener is te allen tijde verantwoordelijk voor degene(n) die door hem/haar via het centraal systeem is/zijn toegelaten. Elke eigenaar of gebruiker ontvangt twee of meerdere sleutels die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten. Voor meer kopieën passend op het centrale systeem wordt een borg gevraagd van € 50,-.
5. In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen (brom)fietsen en/of scooters worden gestald, noch mogen deze ruimten worden gebruikt als tijdelijke opslagplaats voor onverschillig, welke goederen of zaken, tenzij hiervoor door het bestuur uitdrukkelijk toestemming is verleend. Een verleende toestemming kan te allen tijde door het bestuur worden ingetrokken. Rollators, rolstoelen en andere bewegingsmiddelen t.b.v. van minder valide bewoners dienen in de privé-ruimte te worden neergezet en niet in het atrium en op de galerijen.

6. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht de voor ieder toegankelijke ruimten zo netjes mogelijk te houden. Door hen, hun bezoek of hun huisdieren veroorzaakte verontreinigingen dienen zij onmiddellijk op te ruimen.
7. Het aanbrengen van aanplakbiljetten, reclameborden, aankondigingen en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten of aan de gemeenschappelijke zaken is verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming door het bestuur. In de hal bevindt zich een mededelingenbord, alwaar mededelingen kunnen worden opgehangen.
8. Indien daartegen door het bestuur geen bezwaar bestaat, is het toegestaan ter verfraaiing van de gemeenschappelijke ruimten, bijvoorbeeld trappenhuisen, schilderijen op te hangen en/of planten te plaatsen. Het bestuur blijft gerechtigd corrigerend op te treden, wanneer daartoe gegronde redenen bestaan.
9. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten te roken. Het Bestuur zal zorgdragen voor het aanbrengen van niet-roken stickers, opdat ook buitenstaanders op de hoogte zijn van deze regel. Bewoners dienen bezoekers op de hoogte te stellen van dit punt.

Artikel 3: Vuilafvoer

1. Voor het verwijderen van het normale huisvuil zijn de eigenaren en gebruikers verplicht gebruik te maken van standaard vuilniszakken of zoals de gemeenteverordening luidt. Deze zakken moeten dichtgebonden worden gedeponereerd in de daarvoor bestemde containers en mogen onder geen enkele voorwaarde buiten deze containers worden geplaatst. Het bestuur kan nadere regels stellen over gescheiden inzameling. Oud papier mag, indien gebundeld, in de containers worden gedeponereerd. Eigenaren en gebruikers zullen, zoveel mogelijk deelnemen aan papierinzamelingsacties van verenigingen etc. Het deponeren van los glasafval in de containers is verboden. Men dient glas zelf naar de speciale glascontainers af te voeren.
2. Afval dat te groot is om in vuilniszakken te worden afgevoerd, mag –indien de afmetingen dit toelaten – los in de containers worden gedeponereerd, of volgens voorschrift van de gemeente.
3. Verwijderen van zeer groot afval, zoals meubilair of bij verbouwing vrijgekomen puin dat niet door de geregelde dienst van de gemeentereiniging wordt meegenomen, dient door de betreffende eigenaar of gebruiker voor zijn rekening te worden verzorgd. Dit afval mag niet voortijdig in of op gemeenschappelijke ruimten van of bij het gebouw worden geplaatst, noch op de parkeerterreinen, noch op de toegangswegen naast en/of voor de gebouwen. In voorkomende gevallen kan goedkeuring worden gevraagd aan het Bestuur.

4. Eigenaren en gebruikers, van wie wordt geconstateerd dat zij zich niet aan de in dit artikel opgenomen regels hebben gehouden, zijn aansprakelijk voor alle kosten welke in verband hiermee door de vereniging moeten worden gemaakt. De hier bedoelde kosten worden nog verhoogd met een onmiddellijke opeisbare boete ad. € 50,-- per geconstateerde overtreding. Deze te verbeuren boete komt ten bate van het reservefonds.

Artikel 4: Liftinstallaties

1. De lift dient door de eigenaren en gebruikers zodanig te worden gebruikt dat daardoor voor de andere eigenaren en gebruikers geen hinder wordt veroorzaakt. Oneigenlijk gebruik van de lift is altijd verboden.
2. De eigenaren en gebruikers zijn bevoegd om personen die van de lift kennelijk een ander gebruik maken, dan om een bepaalde bestemming te bereiken, daaruit te verwijderen.
3. Het is verboden, anders dan in noodgevallen, van de noodrem gebruik te maken. Het is met name verboden een lift te blokkeren bij verhuizing.

Artikel 5: Parkeerterreinen

1. De parkeerterreinen vallen niet binnen de verantwoordelijkheid van de Vereniging en zij laat zich derhalve niet aansprakelijk stellen voor enigerlei schade die ontstaat uit het gebruik hiervan.
2. Het is verboden voertuigen e.d. te plaatsen op het terrein tussen de hoofdingang en de toegangswegen daarnaar toe. Het is alleen toegestaan in en uit te laden voor de ingang, mits er geen hinder ontstaat aan derden.
3. **Milieu:** Het is een ieder verboden op het terrein waarvoor de V.V.E. "Hofstaete, gebouw C" verantwoordelijk is, het wassen van o.a. auto's plaats te laten vinden. Ook iedere vorm van (olie)vervuiling dient te worden voorkomen. Bij constatering van het bovenstaande dient het bestuur onmiddellijk in kennis te worden gesteld van de overtreding; de overtreder wordt aansprakelijk gesteld voor de schoonmaakkosten die hieruit voortvloeien.

Artikel 6: Kabeltelevisie

Aansluiting op het kabelnet is slechts toegestaan met gebruikmaking van deugdelijk materiaal. Bij overtreding van deze bepaling is de desbetreffende eigenaar of gebruiker aansprakelijk jegens de vereniging voor alle schade welke uit de overtreding voortvloeit.

Artikel 7: Systeem voor intercom en deuropeners

Het onderhoud en de reparatie van het intercom- en deuropenersysteem dient uitsluitend te geschieden in opdracht van het bestuur of degenen die het bestuur daartoe heeft aangewezen.

C. REGELING OVER HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN.

Artikel 8: Centrale verwarming

1. Het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallaties (verwarmingsketel, radiatoren, radiatorcransen de buiten de vloeren gelegen leidingen en de daarbij behorende voorzieningen) is voor rekening en verantwoordelijkheid van de desbetreffende eigenaar.
2. Indien door schuld of opzet van de eigenaar of gebruiker schade of overlast wordt veroorzaakt door het defect raken of niet goed functioneren van de centrale verwarmingsinstallatie in zijn privé-gedeelte zijn de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de desbetreffende appartementseigenaar. Onder schuld wordt in dit verband mede verstaan nalatigheid of onoordeelkundig gebruik.

Artikel 9: Gemeenschappelijke installaties in privé-gedeelten

1. De eigenaar of gebruiker is verplicht zorgvuldig om te gaan met de gedeelten van de overige gemeenschappelijke installatie die in de privé-gedeelte aanwezig zijn zoals waterleidingbuizen gelegen vóór de hoofdkraan, afvoerbuizen gelegen vanaf het punt waar deze in de muur of in de vloer verdwijnen, elektrische leidingen gelegen vóór de meter en gasbuizen vóór de meter.
2. De eigenaren en gebruikers hebben het uitvoeren van herstellen en onderhoudswerkzaamheden aan deze installatie te gedogen. Zij zijn verplicht de werklieden die belast zijn met het uitvoeren van deze werkzaamheden, toegang te verlenen tot hun privé-gedeelte, maar dan alleen, tijdens normale werkuren en op andere momenten slechts ten behoeve van het herstellen van calamiteiten.

Artikel 10: Verwarmings-, elektra- en waterleidingen

De situering van verwarming- elektra- en waterleidingen in plafonds en wanden dwingt tot de uiterste voorzichtigheid bij het boren van gaten. Het is verboden in vloeren te boren, te spijkeren of te hakken. Eigenaren en gebruikers dienen zich ervan te vergewissen dat bij het uitvoeren van werkzaamheden in hun privé-gedeelte geen schade kan worden toegebracht aan de leidingsystemen van andere appartementen.

Indien onverhoopt toch schade is ontstaan, is de eigenaar van het appartement waar de werkzaamheden werden verricht waaruit de schade is ontstaan, aansprakelijk jegens zowel de vereniging als de getroffen eigenaar of gebruiker, voor alle schade welke een rechtstreeks gevolg daarvan is.

Artikel 11: Vloerbedekking

Het bestuur verleent toestemming aan een eigenaar of gebruiker die daarom verzoekt, voor het in zijn privé-gedeelte aanbrengen van steenachtige of houten vloerbedekking of vloeren, mits de betrokken eigenaar of gebruiker voldoende aantoont dat afdoende maatregelen zullen worden getroffen om geluidshinder te voorkomen en dat het aanbrengen op een deskundige wijze zal geschieden (een minimale reductie van 10 dBA + een dubbele ondervloer is verplicht). Indien later blijkt dat de door een eigenaar of gebruiker getroffen maatregelen, naar de mening van het bestuur niet afdoende zijn, zal de eigenaar of gebruiker worden gesommeerd de bedoelde vloerbedekking binnen dertig dagen na het uitbrengen van de sommatie voor eigen rekening te vervangen door een bedekking die wel aan de te stellen eisen voldoet. Indien de gesommeerde verwijdering na dertig dagen niet heeft plaatsgevonden, verbeurt de betrokken eigenaar of gebruiker voor elke dag dat hij in gebreke blijft aan de vereniging een bedrag groot € 250,--. Zo nodig zal zo'n betaling in rechte worden afgedwongen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker. Deze te verbeuren boete komt ten bate van het reservefonds. De vloeren van de sanitaire ruimten zijn uitgezonderd van de toepassing van dit artikel.

Artikel 12: Huisdieren

Het houden van kleine huisdieren is toegestaan, mits daardoor geen overlast wordt veroorzaakt. Honden en katten dienen (buiten het privé-gedeelte) binnen het complex en ook op het complex van de Hoge Hof steeds aangelijnd te worden gehouden. Eigenaren van honden worden verzocht hun hond uit te laten op het hondentoilet aan de Mars (zuidzijde gebouw C) of zelf een zakje en schepje mee te nemen. Indien daartoe aanleiding bestaat is de vergadering van de vereniging gerechtigd om, onder mededeling van de gronden, te vorderen dat het huisdier uit het gebouw wordt verwijderd.

(Ritueel) slachten is niet toegestaan.

Artikel 13: Geluidsoverlast

Het voortbrengen van geluid of muziek, op welke wijze dan ook, mag slechts gebeuren op zodanige wijze dat dit niet hinderlijk is voor anderen.

Het gebruik van lawaai veroorzakende apparatuur (zoals boormachines) is verboden in de periode van 21.00 uur 's avonds tot 09.00 uur 's morgens.

Bij het gebruikmaken van wasmachines, afwasmachines en dergelijke dient te worden gezorgd voor afdoende geluidsisolerende maatregelen.

Klachten ten gevolge van geluidsoverlast zullen in eerste instantie door degen die de overlast ondervindt, ter kennis van de veroorzaker worden gebracht. Bij voortduring van de klachten, dient het bestuur te worden ingelicht en kan de vergadering van de vereniging besluiten tot het opleggen van een boete van € 125,- per gebeurtenis.

Artikel 14: Buitengevels

1. De eigenaren en gebruikers hebben het uitvoeren van herstellingswerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden en een eventuele vernieuwing aan de buitengevels te gedogen. Zij zijn verplicht de werklieden die belast zijn met uitvoeren van de werkzaamheden, tijdens normale werkuren doorgang te verlenen.
2. Bij het reinigen en kloppen van kleden, drogen van was en dergelijke dient rekening te worden gehouden met zowel de andere eigenaren en gebruikers als met voorbijgangers. Gezien de aard van het woongebouw mogen de bedoelde werkzaamheden niet buiten het privé-gedeelte worden verricht. Met name mag wasgoed niet buiten het privé-gedeelte worden opgehangen of neergelegd.
3. Alvorens buitenzonwering aan te brengen dient de eigenaar of gebruiker overleg te plegen met het bestuur teneinde zich op de hoogte te stellen van eventueel daaraan te stellen eisen. Kleur, formaat en soort stof zijn gebonden aan een aantal regels, dat bij het bestuur bekend zijn.
4. Individuele vlaggenstokken en schotelantennes aan de gevel zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor het algemeen gebruik.

Artikel 15: Betreden van daken

Daken mogen alleen worden betreden door personen die daartoe toestemming hebben van het bestuur. Voor schade die wordt veroorzaakt door het onbevoegd betreden van een dak door een eigenaar of gebruiker wordt die eigenaar of gebruiker aansprakelijk gesteld.

Artikel 16: Bergruimten

1. De bergruimten mogen slechts worden gebruikt voor opslag van particuliere bezittingen en de stalling van fietsen. Gemotoriseerd vervoer zoals bromfietsen en scooters mogen niet in de berging worden gestald in verband met de brandweervoorschriften.

2. Het opslaan in de bergruimten van licht ontvlambare of ontplofbare stoffen in hoeveelheden of verpakkingen die afwijken van wat kan worden aangemerkt als normaal huishoudelijk gebruik, is ten strengste verboden. Ook de opslag van sterk ruikende of ongedierte aantrekkende stoffen of waren is verboden.
3. Het is verboden de elektriciteitsaansluiting in de bergruimten noch via de wandcontactdoos noch via de lichtsakelaar te gebruiken voor apparatuur die afhankelijk is van een constante stroomvoorziening.
Met name kan dan worden gedacht aan bijvoorbeeld diepvriezers of elektrische kachels.
Om oneigenlijk gebruik te voorkomen is de elektrische installatie reeds voorzien van tijdschakelaars.
Bij misbruik in de vorm van het onklaar maken van een tijdschakelaar of het gebruiken van de elektriciteitsaansluiting voor apparatuur, als bedoeld in de eerste zin van dit lid verbeurt de eigenaar of gebruiker per overtreding ten behoeve van de vereniging een onmiddellijke opeisbare boete van € 250,-- per dag. Deze te verbeuren boete komt ten bate van het reservefonds.

Artikel 17: Uitoefening praktijk of bedrijf

Het is niet geoorloofd een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan te gebruiken of te doen gebruiken als bedrijf- of praktijkruimte. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de eigenaar of gebruiker een direct opeisbare, en in rechte afdwingbare, boete van € 500,-- per dag, te rekenen vanaf de eerste dag van overtreding. Deze te verbeuren boete komt ten bate van het reservefonds.

Artikel 18: Langdurige afwezigheid

Indien een eigenaar of gebruiker van een appartement gedurende lange tijd (langer dan twee maanden) afwezig denkt te zijn, dient zij/hij het bestuur – zo mogelijk – het tijdelijke adres mee te delen.
In ieder geval dient zij/hij op te geven wie is aangewezen – indien zulks noodzakelijk zou zijn – zich toegang tot het appartement te verschaffen.

Artikel 19: Naleving huishoudelijk reglement door gebruikers

1. Indien een eigenaar of gebruiker zijn privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij bereid is de in het huishoudelijk reglement vervatte regels, voor zover die op hem van toepassing zijn, na te leven. Ook zal e.e.a. getoetst

moeten zijn binnen het kader van mogelijkheden inzake de aanvullende overeenkomst met het zorgcentrum. Is gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar aan de hand van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek beslissen dat die regels ten aanzien van de gebruiker komen te gelden. Van bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

2. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geeft zonder voorafgaande schriftelijke melding aan het bestuur verbeurt hij ten behoeve van de vereniging een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.250,--. Deze te verbeuren boete komt ten bate van het reservefonds. Voor de Woningstichting Valburg is dit artikel niet van toepassing op de appartementen in haar eigendom.

D. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Artikel 20: Voorschotbedragen

1. Op basis van de door de vergadering van Eigenaren goedgekeurde en vastgestelde begroting stelt het bestuur, met gebruikmaking van de daarvoor in de Akte houdende splitsing in appartementsrechten vastgestelde verhoudingen, de hoogte vast van de door ieder eigenaar maandelijks te betalen voorschotbedragen.
2. De voorschotbedragen zijn bij vooruitbetaling verschuldigd en wel per de eerste dag van iedere maand.
3. Bij niet naleven van dit Huishoudelijk Reglement kan het Bestuur de eigenaar/gebruiker een door haar nader vast te stellen boetebedrag opleggen.

Artikel 21: Exploitatietekorten

Indien de exploitatierekening een tekort oplevert en de vergadering van Eigenaren beslist dat dit tekort moet worden aangezuiverd door een extra bijdrage van de eigenaren, dient betaling daarvan plaats te vinden binnen één maand na ontvangst van een door het bestuur gedagtekende rekening.

Artikel 22: Wanbetaling

1. De betaling van door de eigenaren verschuldigde bedragen voor de vereniging geleverde prestaties zal dienen te geschieden op de door het bestuur aangegeven wijze. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na afloop van de in artikel 20 lid 2 en artikel 21 genoemde termijnen het door hem verschuldigde heeft voldaan, is hij daarover wettelijke rente verschuldigd.

2. De kosten van eventueel noodzakelijk te voeren procedures, zowel in als buiten rechte, komen volledig voor rekening van de debiteur.

E. BESTUUR

Artikel 23: Commissies

1. Ter bevordering van een vlotte en doelmatige vervulling van de bestuurstaak kunnen aanvullend commissieleden worden benoemd, bestaande uit door de vergadering van Eigenaren aan te wijzen personen, die het bestuur voor bepaalde, bij de benoeming van de commissiewerkzaamheden nauwkeurig omschreven werkzaamheden, bijstaan.
2. De leden van de bedoelde commissies treden in beginsel af op de jaarlijks begrotingsvergadering van de vereniging, doch kunnen door de vergadering van Eigenaren te allen tijde worden ontslagen van hun commissiewerkzaamheden. Na aftreden zijn zij echter meteen herkiesbaar.

Artikel 24: Beroep

Op beslissingen van het bestuur staat beroep open tijdens de vergadering van Eigenaren.

F. SLOTBEPALING

Artikel 25:

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van Eigenaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van Eigenaren

op : 02 april 2002