

Huishoudelijk Reglement

VvE

Bakau

Inhoudsopgave:

Inleiding	2
Artikel 1: Algemeen	2
Artikel 2: Gemeenschappelijke gedeelten	3
Artikel 3: Geluidsoverlast	4
Artikel 4: Verkoop/verhuur van appartementen	4
Artikel 5: Verhuizingen en verbouwingen	4
Artikel 6: Privé-gedeelten	4
Artikel 7: Balkons en terrassen	5
Artikel 8: Huisdieren en vogels	5
Artikel 9: Het bestuur en Huishoudelijk reglement	5
Artikel 10: Overtredingen en boeteclausule	5
Artikel 11: Complexspecifieke regels	6
Artikel 12: Ingangsdatum	6

Huishoudelijk Reglement

Inleiding

De splitsing van het pand en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars is vastgelegd in de splitsingsakte. In de splitsingsakte, meer specifiek in het reglement van splitsing, staan ook (gedrags-)bepalingen opgenomen over het gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten.

Volgens de splitsingsakte kunnen in het Huishoudelijk Reglement over de volgende zaken aanvullende regels worden gesteld:

- a. 1. het gebruik van de algemene ruimten ofwel de gedeelten die niet bestemd zijn om afzonderlijk te worden gebruikt (Burgerlijk Wetboek boek 5: artikel 128, lid 1);
2. de appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren dat hij bereid is de in dit huishoudelijk reglement opgenomen regels na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regels ook voor deze gebruiker gelden (BW 5:128, lid 2);
- b. het gebruik van de privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid van het splitsingsreglement;
- i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft en voor zover dit niet al in het splitsingsreglement is geregeld.

De vergadering van eigenaars heeft aanvullend aan de splitsingsakte het voorliggende Huishoudelijk Reglement vastgesteld.

Artikel 1: Algemeen

- a. Iedere eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen;
- b. Iedere eigenaar, bewoner, gebruiker en/of gezinslid wordt geacht het huishoudelijk reglement te hebben gelezen, te kennen en na te leven.
- c. Nadat het reglement is vastgesteld zal het ter hand worden gesteld aan alle eigenaars en gebruikers.
- d. Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar worden tevens bedoeld de gebruiker(s) / bewoner(s) voor zover uit de tekst niet het tegendeel blijkt.
- e. Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering van eigenaren met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen van eigenaren vertegenwoordigd is.

- f. Dit reglement zal worden ingeschreven in de openbare registers op grond van artikel 3:17 lid 1 sub d BW. Daarmee is het reglement ook opvraagbaar voor derden, etc.

Artikel 2: Gemeenschappelijke gedeelten

- a. Gemeenschappelijke gedeelten zijn die gedeelten van de gebouwen alsmede de daarbij behorende grond, die volgens de splitsingsakte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- b. Iedere eigenaar en gebruiker gebruikt de gemeenschappelijke gedeelten volgens de bestemming daarvan en de regels van het huishoudelijk reglement
- c. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Indien dat toch gebeurt, doet de eigenaar daarvan daarmee afstand van zijn eigendommen en kan het bestuur, na schriftelijke aanzegging, opdracht geven tot verwijderen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de nalatige eigenaar.
- d. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen, zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering (ALV), niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties e.d.
- e. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke gedeelten dieren onbeheerd achter te laten.
- f. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke gedeelten kinderen te laten spelen. De ouders zien toe op de naleving door hun kinderen van de in dit reglement gestelde regels.
- g. De eigenaar/gebruiker dient zich te onthouden van het verontreinigen of doen verontreinigen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien een dergelijke ruimte toch wordt verontreinigd, dient de betreffende eigenaar of gebruiker deze onmiddellijk voor eigen kosten te reinigen.
Is de eigenaar nalatig dan kan het bestuur opdracht tot reiniging aan een derde geven. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de nalatige eigenaar/gebruiker.
- h. In de gemeenschappelijke ruimten is het verboden te roken.
- i. Het is de eigenaar/gebruiker verboden gemeenschappelijke installaties af te sluiten of te openen, respectievelijk in- of uit te schakelen. Eventuele klachten met betrekking tot deze apparatuur dienen aan het bestuur te worden doorgegeven.
- j. Post, kranten, reclamemateriaal en dergelijke, dienen in de daartoe bestemde postvakken te worden gedeponneerd en dienen door de desbetreffende eigenaar/gebruiker te worden meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelten en mogen niet worden achtergelaten in de gemeenschappelijke gedeelten.
- k. Het is niet toegestaan het dak te betreden of anderen via de woning toegang tot het dak te verlenen anders dan bedoeld voor het verrichten van door het bestuur opgedragen werkzaamheden. Tevens is het niet toegestaan om zaken op het dak te plaatsen of te bevestigen.
- l. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de algemene leden vergadering (ALV).
Het is tevens niet toegestaan om de in het voorgaande artikel genoemde zaken zodanig te plaatsen zodat ze buiten de gevel van het gebouw hangen. Tevens is het niet toegestaan om deze zaken aan de galerijzijde te plaatsen.
- m. Het is niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, anders dan voor werkzaamheden betreffende die

gemeenschappelijke gedeelten (zoals onderhoud en schoonmaak); voor werkzaamheden van persoonlijke aard is dit alleen toegestaan indien ze kort duren en van incidentele aard zijn;

Artikel 3: Geluidsoverlast

- a. Iedere eigenaar/gebruiker heeft het recht zijn privé gedeelte te gebruiken mits hij aan de andere eigenaars geen onrechtmatige hinder toebrengt. Hierbij dient onder meer gedacht te worden aan gezang en gebruik van muziekinstrumenten en geluidsdragers en het geven van feesten.
- b. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} = +10\text{dB}$ of meer. Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals genoemd uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze zal geschieden met een zogenaamde "zwevende" vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren/gebruikers.
- c. Alle werkzaamheden die overlast veroorzaken zoals boren, timmeren etc. zijn alleen toegestaan op de volgende tijden:
Op werkdagen van 08.00 uur tot 20.00 uur;
Op zaterdag van 10.00 uur tot 18.00 uur;
Op zon- en feestdagen van 12.00 tot 18.00 uur.

Artikel 4: Verkoop/verhuur van appartementen

Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en dit huishoudelijk reglement zal naleven.

Artikel 5: Verhuizingen en verbouwingen

- a. De eigenaren/gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
- b. De eigenaar die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventuele daardoor toegebrachte schade aan gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij dient deze schade op eerste aanmaning van het bestuur te herstellen ten genoegen van de vereniging, dan wel de door de vereniging betaalde kosten van herstel te voldoen.
- c. De eigenaar die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor daardoor toegebrachte schade aan een ander appartement. Hij/zij dient deze schade op eerste aanmaning van het bestuur te voldoen aan de desbetreffende eigenaar.

Artikel 6: Privé-gedeelten

- a. De eigenaar/gebruiker dient de woning overeenkomstig de bestemming te gebruiken en dient zich daarbij te gedragen naar hetgeen daaromtrent is voorgeschreven in de splitsingsakte en in het huishoudelijk reglement.
- b. Het is verboden in de privé-gedeelten en bergruimten bezigheden uit te voeren, die gevaar of onrechtmatige hinder voor de andere bewoners kunnen veroorzaken. Het is evenmin toegestaan gevaarlijke stoffen, anders dan in kleine hoeveelheden voor huishoudelijk gebruik, en/of onwelriekende stoffen op te slaan.

- c. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht een lid van het bestuur en eventueel door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot hun privé gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. (BW 5:132)
- d. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd als tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van besluiten van de vergadering. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
Het onderhoud betreft het bijhouden en snoeien van bomen, struiken of heggen, en laat geen wildgroei ontstaan van onkruid en beplanting.
Tevens is het niet toegestaan de tuin te gebruiken:
 - voor het houden van dieren;
 - voor het al dan niet tijdelijk opslaan van goederen, zoals afval, (brom- of motor-)fietsen;
 - als werk- of parkeerplaats, of voor bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7: Balkons en terrassen

- a. Het is niet toegestaan wasgoed, dekens etc. aan de buitenzijde van de balkons te hangen. Verder dient men er naar te streven dat wasgoed en dergelijke zo min mogelijk zichtbaar is vanaf buitenaf.
- b. Het kloppen of uitslaan van kleedjes, lopers, matten, tafellakens e.d. is niet toegestaan buiten de balkons of ramen.

Artikel 8: Huisdieren en vogels

- a. De bewoners mogen slechts huisdieren houden die in de woning kunnen worden gehuisvest. Het hebben van volières en andere dierenverblijven op bij het complex behorende buitenruimten is niet toegestaan.
- b. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze onrechtmatige hinder bezorgen aan de medebewoners.
- c. Honden, katten e.d. mogen het gebouw, de terrassen en het terrein niet bevuilden. Zij dienen op deze plaatsen aan de lijn te worden gehouden. Dierlijke uitwerpselen dienen door de eigenaar van het dier direct verwijderd te worden, en de locatie te worden schoongemaakt.
- d. Zaken zoals brood, etenswaren e.d. mogen niet naar buiten worden gegooid. Ook het plaatsen van voedselbakken of het los uitstrooien van voer op de balkons, de galerijen, de terrassen, de parkeerplaatsen en op de daken is niet toegestaan.

Artikel 9: Het bestuur en Huishoudelijk reglement

- a. Het bestuur is belast met het toezicht op de naleving van dit huishoudelijk reglement.
- b. Klachten, voor zover men die niet zelf heeft kunnen oplossen, dienen schriftelijk te worden ingediend bij het bestuur.
- c. Alleen in geval van een calamiteit kunt u een der bestuursleden persoonlijk benaderen.

Artikel 10: Overtredingen en boeteclausule

- a. Bij overtreding of niet nakoming van een der bepalingen wordt gehandeld conform artikel 41 lid 1.
- b. Indien betrokkenen geen gevolg geeft aan de waarschuwing wordt gehandeld conform artikel 41 lid 2. Ter aanvulling van dit artikel is bepaald dat: als overtreder de

overtreding niet ongedaan maakt er een boete zal volgen van **Euro 50,- per dag / per gebeurtenis** dat de overtreding (voort)duurt.

- c. De te verbeuren boete komt ten goede van de Vereniging van Eigenaren.
- d. Indien de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 lid 1 van het Reglement van Splitsing van toepassing.
- e. De kosten of vergoeding van schade die als gevolg van dit reglement of aan de andere kant voor rekening van de eigenaar zijn, dienen door de eigenaar binnen vier weken te worden voldaan.
- f. Indien de eigenaar in gebreke blijft, zal hij zonder nadere ingebrekestelling, de wettelijk geldende rente verschuldigd zijn.
- g. Indien de eigenaar zijn voorschotbijdrage en/of tekort in de exploitatierekening niet of niet tijdig aan de vereniging voldoet, is het bestuur- na aanmaning of ingebrekestelling- gemachtigd tot het treffen van rechtsmaatregelen, waarbij de hieraan verbonden kosten worden verhaald op de eigenaar.

Artikel 11: Complexspecifieke regels

Artikel 12: Ingangsdatum

Dit reglement is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering (ALV), d.d. 8-8-2012

van de Vereniging van Eigenaars Bakau