

## **HUISHOUDELIJK REGLEMENT Versie: 7 (11-12-2019)**

Bij akte, verleden voor notaris S.J.J. Wiersma, werd gesplitst in appartementsrechten het gebouw (in aanbouw), bij welke akte tevens werd opgericht de Vereniging van eigenaars Duyvenhage 2, gevestigd te Duivendrecht en vastgesteld het splitsingsreglement van de vereniging. Bij deze zal naast vorenomschreven splitsingsreglement, van toepassing zijn en wordt bij deze vastgesteld het navolgende Huishoudelijk Reglement als bedoeld in artikel 44 van voormeld splitsingsreglement:

### **Artikel 1.**

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken: De vergadering van eigenaars is conform het bepaalde in artikel 11 van het splitsingsreglement bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zo ver het reglement daarover geen bepalingen bevat. Het bestuur is bevoegd om regels uit dit reglement te handhaven alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van het reglement. De ontheffingen die het bestuur verleent, worden terstond gemeld aan de voorzitter van de vergadering en behoeven de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaars.

### **Artikel 2.**

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten en garage:

1. fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken, vuilnisbakken, wasgoed en dergelijke te plaatsen en/of te houden. Met uitzondering van het plaatsen van fietsen van bewoners/leden van de vereniging in de daarvoor bestemde fietsenrekken.
2. boormachines, voertuigen, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling, vervuiling of stank overlast kunnen veroorzaken te gebruiken of te repareren.
3. voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de vergadering van Eigenaars.
4. Het blokkeren van de liften of de goede werking daarvan is verboden. Het gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, zulks met uitzondering van huisraad en klein materiaal. Het in de lift aangegeven toegestane maximale gewicht mag niet worden overschreden.
5. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten en de lift kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen enzovoorts; de ouders zien toe - voor zover hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft - op de naleving door hun kinderen van het in dit lid en de voorgaande leden bepaalde.
6. Reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar-/gebruiker te worden meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelte en mogen niet worden achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimten.
7. De eigenaar/gebruiker van een appartement is het niet toegestaan reclame aanduidingen en dergelijke aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten en aan of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft. Het is niet toegestaan om zonneschermen (doek en/of screens) aan de gevels aan te brengen in een andere vorm en kleur dan in de algemene ledenvergadering is overeengekomen. De toegestane kleuren zijn groen (RAL 6021) en crème (RAL 1015) voor zover ze het uniforme aanzicht van het appartementencomplex intact laten. Zonwering in markiesvorm is niet toegestaan. Voor rolluiken verwijzen wij u naar de splitsingsakte Artikel 13 en 14.
8. Het is niet toegestaan om energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, voor niet gemeenschappelijke gebruik.
9. Het is niet toegestaan om buiten de gevel en de balkons wasgoed en bloembakken op te hangen en kleden uit te kloppen.
10. Het is niet toegestaan om onbekenden toegang tot het gebouw te verlenen.

**Artikel 3.**

1. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals het lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen, zoals vilt, kurk(ment), kurk(parket), plavuizen linoleum ed. verboden, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van  $L_{co} = + 10$  dB of meer. Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals genoemd uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze geschiedt met een "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 en gebruikers. Voor eigenaren van appartementen op de begane grond en eerste etage waar geen appartementen onder liggen, is deze regel niet van toepassing.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13, lid 1 van vorenbedoeld splitsingsreglement zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van hun privé-gedeelten slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van de administratief beheerder en het voltallige bestuur van de vereniging van Eigenaars. Zij zijn gerechtigd vooraf, en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken van buitenmuren, woningscheidende muren, draagmuren en kozijnen. De volgende criteria worden er gesteld:

**a.** De aanvraag voor bouwtechnische wijzigingen dienen schriftelijk te worden gedaan bij het bestuur van de VvE. Binnen 2 weken krijgt men bericht van ontvangst.

**b.** De aanvraag dient zo nodig vergezeld te gaan van een (bouwtechnische) tekening waarop de oude situatie en de nieuwe situatie zijn afgebeeld. Als het een ingrijpende wijziging betreft dan is een bouwtechnisch rapport van een erkend bouwtechnisch bedrijf noodzakelijk.

**c.** De wijziging dient esthetisch verantwoord te zijn, dan wil zeggen te passen bij de bouwstijl en kleuren van het appartementencomplex.

**d.** De aanvraag van voorgestelde wijziging komt voor rekening van de aanvrager.

**e.** De wijziging komt voor rekening van de aanvrager.

**f.** Als gevolgschade zich voordoet na het aanbrengen van de wijziging komende herstelkosten voor rekening van de aanvrager. De VvE is niet aansprakelijk voor gevolgschade.

**g.** Binnen 8 weken ontvangt de aanvrager bericht van het bestuur met een uitspraak of met een vraag om nadere gegevens. Het bestuur kan gebruik maken van externe expertise.

**h.** Als de aanvrager het niet eens is met de uitspraak, kan een second opinion worden aangevraagd bij het bestuur. Het bestuur stelt een onafhankelijke commissie in voor de beoordeling van de aanvraag. De uitspraak van de commissie is bindend.

3. Het is de vereniging van eigenaars dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een antenne te hebben, die niet behoort tot de centrale antenne installatie voor radio en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten.

4. Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem casu quo kabelsysteem te voorkomen, zullen de eigenaars/-gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.

5. Het hebben of houden van duiven, kippen, pluimvee en reptielen door de bewoners in- of bij het gebouw is niet geoorloofd. Tevens is het verboden om vanaf de balkons en ramen beesten te voederen.

6. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast en schade bezorgen aan medebewoners en dat huisdieren in de algemene ruimten aangelijkend dienen te zijn.

7. Het is niet toegestaan om een afzuigkap met motor op de mechanische ventilatie aan te sluiten.

8. Het is niet toegestaan dat eigenaar/gebruiker in de gemeenschappelijke tuin planten of afscheidingen aanbrengt. Alleen de eigenaren op de begane grond (huisnummers 71 t/m 83) mogen vlak langs hun terras een smalle strook (max. 100 cm vanuit de betonrand van het terras) van de tuin benutten om hun terras van kleine beplanting te voorzien. De beplanting mag niet hoger zijn dan max. 250 cm.

**Artikel 4.**

1. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen twintig (20.00) uur en acht (8.00) uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen enzovoorts.
2. De eigenaar/gebruiker heeft de plicht zorg te dragen voor rust in het gebouw en voorts ten allen tijde geen overlast van geluidsapparatuur en/of muziekinstrumenten te geven. In bijzondere gevallen kan met toestemming van de voorzitter van de vereniging van bovenvermelde regels worden afgeweken.
3. Iedere eigenaar of gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
4. De bewoners zijn verplicht om de temperatuur in het appartement te handhaven op minimaal 5 graden Celsius.
5. Elke bewoner dient (twee)jaarlijks de CV-ketel te laten onderhouden door een erkende installateur. Van het onderhoud dient binnen twee weken een bewijs van het onderhoudsrapport in bezit te zijn bij de administratief beheerder. Bewoners die meedoen in het collectieve onderhoudscontract zijn hiervan uitgesloten.

**Artikel 5.**

Indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de voorzitter of administratief beheerder.

**Artikel 6.**

1. Voor zover dit reglement voorziet in regels betreffende het gebruik van die gedeelten van het gebouw, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, gelden deze zowel voor eigenaar als gebruiker.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 24 lid 4 van vorenbedoeld splitsingsreglement kan iedere appartementseigenaar een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is de in lid 1 bedoelde regel na te leven.  
Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden, conform het bepaalde in artikel 5: 120 nieuw BW lid 3.

**Artikel 7.**

1. De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5: 112 nieuw BW lid 2 onder d van het Burgerlijk Wetboek dient te worden gehouden te Ouder Amstel.
2. De bestuursleden worden gekozen voor een periode van 3 jaar. Aftredende bestuursleden kunnen zich voor een zelfde periode herkiesbaar stellen. Tussentijds aftredende bestuursleden worden, tot het tijdstip waarop zij normaliter zouden aftreden, vervangen. Indien geen ledenvergadering plaats vindt binnen één maand voor of na hun aftreden, draagt het bestuur schriftelijk een kandidaat voor. Worden binnen één maand na voordracht geen schriftelijke bezwaren kenbaar gemaakt aan het bestuur dan vindt benoeming plaats. Bij gebleken bezwaren blijft de vacature open tot de eerstvolgende ledenvergadering. Het bestuur zal een rooster van aftreden maken.

**Artikel 8.**

1. Het maximum bedrag waartoe de administratief beheerder onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering als bedoeld in art. 38 lid 2 van het splitsingsreglement is vier duizend en vijfhonderd achtendertig euro (€ 4.538,00) per jaar.
2. Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmen meerderheid in de vergadering nodig is, als bedoeld in artikel 38 lid 5 van het splitsingsreglement, is vier duizend en vijfhonderd achtendertig euro (€ 4.538,00) per gebeurtenis.
3. De administratief beheerder behoeft de in artikel 41 lid 4 van vorenbedoeld splitsingsreglement bedoelde machtiging van de vergadering slechts indien het belang de som van tweeduizend en tweehonderd negenenzestig euro (€ 2.269,00) te boven gaat.
4. Het maximum bedrag tot waarvoor de administratief beheerder voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering als bedoeld in artikel 41 lid 5 van vorenbedoeld splitsingsreglement is drieduizend en vierhonderd en drie euro (€ 3.403,00). Genoemd bedrag moet wel passen binnen de begroting.
5. De eigenaars zijn verplicht voor of op de eerste van elke maand een/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. De eerste betaling vindt plaats op een nader door de administratief beheerder te bepalen tijdstip e.e.a. afhankelijk van de voortgang van de bouw.

**Artikel 9.**

1. Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
2. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

**Artikel 10.**

In alle gevallen waarin dit reglement of het reglement van splitsing niet voorzien beslist de vergadering van eigenaars.

Duivendrecht, 11 december 2019

VvE Duyvenhage II/hh