

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaars appartementencomplex Bloemhof, gelegen op de hoek van de Bloemsingel/P.J. van Kerckhoffstraat te Groningen



1. Doelstelling

De bepalingen van het huishoudelijk reglement beogen een waarborg te scheppen voor alle bewoners voor een optimaal woon en gebruiksgenot, alles binnen het kader van de sociale saamhorigheid. De bepalingen vormen één geheel met de bepalingen, als genoemd in de splitsingsakte. Is in het huishoudelijk reglement niets geregeld, dan zijn automatisch de bepalingen van de splitsingsakte van toepassing. In de gevallen, waarin noch het huishoudelijk reglement noch de splitsingsakte voorziet, beslist het bestuur als bedoeld in 5:131 BW.

2. Artikel 5; 128 BW

2.1

De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten, die niet zijn bestemd om als afzonderlijk deel te worden gebruikt, dit alles voor zover het huishoudelijk reglement daarover geen bepalingen bevat.

2.2.

Iedere appartementseigenaar dient vooraf een toekomstige gebruiker schriftelijk te laten verklaren dat hij bereid is het huishoudelijk reglement na te leven. Bij nalatigheid zal de bevoegde kantonrechter beslissen of de regels dienen te worden nageleefd. De kosten van deze rechtszaak komen voor rekening van de nalatige eigenaar.

3. Algemene bepalingen

3.1

Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op zowel eigenaren als huurders en/of gebruikers. Gebruiker is hij die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald deel van het gebouw, hierbij inbegrepen personen in dienstbetrekking van de eigenaar, huurder en/of gebruiker. Iedere bewoner dient het huishoudelijk reglement in acht te nemen en te bevorderen dat ook zijn of haar bezoekers zich naar de regels gedragen, een en ander conform het splitsingsreglement art. 41.

3.2

Bij voorgenomen verkoop van het appartementsrecht dient de verkoper de notaris op de hoogte te brengen van het huishoudelijk reglement. De verkrijger dient een verklaring te ondertekenen, waaruit blijkt dat hij of zij bekend is met de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement en bereid is de bepalingen hiervan na te leven. Een kopie van de getekende verklaring dient de verkoper aan het bestuur te zenden, onder opgave van de naam van de koper.

4. Gebruik van gemeenschappelijke ruimten en zaken

4.1

Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de bewoners. Huisdieren mogen niet uitgelaten worden in de gemeenschappelijke ruimten. Onverhoopte verontreiniging dient de eigenaar van het betreffende huisdier terstond op te ruimen. Bij nalatigheid zal het bestuur de betreffende plaats laten schoonmaken op kosten van de eigenaar van het huisdier. Het is niet toegestaan meer dan twee huisdieren te houden. Op balkons en serres mogen geen dieren worden gehouden. Het houden van exotische en uitheemse dieren, zoals reptielen en slangen, is verboden.

4.2

Het aanbrengen van naamplaten op het bellentableau bij de brievenbussen dient in uniforme uitvoering te geschieden en wordt door de vereniging van eigenaren geregeld. Indien een eigenaar of gebruiker zich hieraan niet houdt, zal een dergelijk naambord op zijn of haar kosten door het bestuur worden verwijderd. Het aanbrengen van andere naamborden op hetzij de woningtoegangsdeuren hetzij op de naastgelegen penanten is toegestaan.

4.3

Mede in verband met de veiligheid dienen de toegangs- en tussendeuren in de gemeenschappelijke ruimten steeds gesloten te worden.

4.4

Het blokkeren van liften is verboden. Voorts is het verboden liften te bezetten met meer personen dan in de lift is aangegeven. Het gebruik van de noodrem of het alarm is alleen toegestaan in noodsituaties. Bij vastzitten in de lift dient de alarmknop enkele minuten ingedrukt te worden gehouden.

4.5

Reclamemateriaal, kranten, e.d. dienen door de eigenaar/ bewoner direct te worden meegenomen naar het eigen appartement dan wel rechtstreeks in de (vuil)container te worden gedeponeed.

4.6

Het is niet toegestaan energie te betrekken van aansluitingen die in de gemeenschappelijke ruimten aanwezig zijn.

4.8

Het is verboden in trappenhuizen, hallen en gangen naar de berging vloermatten, vloerroosters of andere voorwerpen te plaatsen of aan te brengen anders dan voor de woningtoegangsdeur.

4.9

In de gemeenschappelijke ruimten mag niet door kinderen worden gespeeld, terwijl kinderen de liften uitsluitend mogen gebruiken om naar en van het appartement te gaan.

4.10

Het is eigenaren of gebruikers niet toegestaan aan de buitengevel van het privé-gedeelte zonneschermen/screens/rolluiken aan te brengen anders dan met toestemming van de vereniging van eigenaren. Aan een eventuele toestemming van de VvE kunnen voorschriften omtrent kleur, constructie en wijze van aanbrengen worden verbonden. Aan iedere toestemming is de voorwaarde verbonden dat het aanbrengen geschiedt voor rekening en risico en onderhoudsverplichting van de betreffende aanvrager, met vrijwaring van aanspraken door derden.

4.11 Het is niet toegestaan vlaggenstokhouders aan te brengen, dan met toestemming van de algemene ledenvergadering.

4.12

Huisvuil dient in afgesloten vuilniszakken in de daartoe bestemde container te worden geplaatst. Het is verboden huisvuil buiten het privé-gedeelte te plaatsen. Indien geen huisvuilcontainer aanwezig is of indien de container vol is, dienen de gesloten huisvuilzakken uitsluitend op de ophaaldagen op een daarvoor aan te wijzen plaats te worden gedeponeerd.

4.13

Eigenaren en gebruikers zijn gehouden de galerijen over een breedte van 150 cm vrij te houden.

4.14

Het is verboden de brandtrap anders dan voor het daarvoor bestemde doel te gebruiken.

4.15

In de gemeenschappelijke ruimten is roken, overmatig drankgebruik, verbaal geweld en hinderlijk gedrag richting eigenaars/gebruikers niet toegestaan.

4.16

De gemeenschappelijke fietsenrekken zijn primair bedoeld voor bezoekers en bedoeld voor tijdelijke stalling. Fietsen die langer dan 10 dagen ongebruikt in de stalling c.q. Bloemhofterrein staan worden verwijderd. Binnen het hek kunnen tweewielers enkel in het daarvoor bestemde vak geplaatst worden, en fietsen enkel in de daarvoor bestemde rekken.

5. Het gebruik van het privé-gedeelte

5.1

Iedere eigenaar is verplicht de temperatuur in zijn appartement te handhaven op minstens 5° C, zodat bevroering van de waterleiding en de overige installaties wordt voorkomen.

5.2

Om storingen in het CAI-kabelsysteem te voorkomen mogen uitsluitend goedgekeurde kabels en aansluitmaterialen worden gebruikt.

5.3

Om het optreden van drukverlagingen en andere storingen in de watervoorziening te voorkomen mogen wijzigingen aan de waterleidingen in het privé-gedeelte slechts worden uitgevoerd door een erkend installateur. Alle gemeenschappelijke afvoeren en afsluiters zijn uitsluitend toegankelijk voor door de vereniging aangestelde waarborginstanties. Dit laatste is tevens van toepassing indien gedeelten daarvan zich in het privé-gedeelte bevinden. Eventuele schade, ontstaan door het niet navolgen van deze bepaling, is voor rekening van de overtreder.

5.4

Het is verboden etenswaren of voorwerpen naar buiten te gooien. Het aanbrengen van woekerende planten op de balkons en de terrassen is niet toegestaan. Plantenbakken zijn slechts toegestaan aan de binnenzijde van de balustrade. Voorts is het niet toegestaan schotelantennes op de balkons of de terrassen te installeren. Ook het branden van fakkels, het afsteken van vuurwerk en het aanbrengen van open vuur is niet toegestaan. Het is niet toegestaan wasgoed, beddengoed, kleding e.d. buiten de balkons of in de gemeenschappelijke ruimten te hangen. Het is slechts toegestaan wasgoed, beddengoed, kleden e.d. op de balkons te hangen.

5.5

Iedere bewoner is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Tussen 22.00 en 8.00 uur alsmede op zon- en feestdagen is het niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals timmerwerk, boren etc.

5.6

Vloerbedekking, die bij het belopen met hard schoeisel geluidsoverlast kan veroorzaken, is niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat de samenstelling van de vloerbedekking en onderlaag zodanig is, dat de isolatie-index voor contactgeluid (ICO) van de vloer een geluidsreductie van tenminste 10 dB met zich meebrengt.

Voorts dient bij deze categorie vloerbedekking contact met alle wanden en ondervloer worden vermeden. De aansluiting van plinten dient om dezelfde redenen eveneens isolerend te zijn en met elastische kit te zijn afgedicht. De uitvoering van de totale vloerconstructie dient te geschieden met een TNO-attest en kan door of namens het bestuur worden gecontroleerd. Het voorstaande is niet van toepassing op vloeren van sanitaire ruimten.

5.7

Iedere bewoner is verplicht om een afwezigheid langer dan zes weken (bijv. vakantie) te melden bij de bestuurder met opgave van het adres waar (voor noodgevallen) de sleutel van het appartement ter beschikking ligt.

5.8

Iedere eigenaar is, ter voorkoming van gevaar, verplicht om aan de cv-installatie in het privégedeelte tenminste één keer per vierentwintig maanden een onderhoudsbeurt te laten uitvoeren.

5.9

Wanneer bij constatering van lekkage niet direct duidelijk is wat de oorzaak is van de lekkage, schakelt het bestuur een gespecialiseerd bedrijf voor lekdetectie in. Aan de eigenaar van het appartement, dat blijkt de lekkage te veroorzaken, worden de kosten van lekdetectie in rekening gebracht. Vanzelfsprekend zijn de kosten van het schadeherstel ook voor de veroorzaker.

6. Verhuur

6.1.

Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. (zie artikel 35 Modelreglement)

Voor invulling van dit artikel wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Huurdersverklaring

6.2

Huurdersverklaring moet vóór en niet later dan moment van ingebruikname van appartement afgegeven te zijn aan het bestuur

6.3

Voor het verhuren van een appartement zonder getekende Huurdersverklaring wordt een boete opgelegd van € 750,-.

6.4

Voor de administratieve kosten rond het verhuren van een appartement brengt het bestuur € 70,- in rekening aan de eigenaar. Dit bedrag geldt bij elke nieuwe huurder.

6.5

Kamergewijze verhuur van de privégedeelten is niet toegestaan.

6.6

Het is niet toegestaan een appartement door middel van bijv. AirBnB aan te bieden voor (korte) verhuur. De minimale verhuurtermijn is drie maanden.

7. Bestuur

7.1 Maandelijks bijdrage

De inkomsten van de vereniging bestaan uit maandelijks bijdragen van de leden, een en ander als vastgesteld in de splitsingsakte, artikel 4. De voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand zijn voldaan door overmaking op de rekening ten name van de VvE. Het bestuur ontvangt hiervoor van de eigenaren/gebruikers een machtiging tot automatische overschrijving.

Deze machtiging dient van kracht te zijn zolang men eigenaar is c.q. de bewoning duurt.

7.2 Administratieve kosten

Extra administratieve werkzaamheden voortvloeiend uit het innen van de maandelijks bijdrage, bijvoorbeeld als gevolg van onvoldoende saldo of storneren, kunnen in rekening worden gebracht bij de eigenaar.

7.3 Boetes (cf. Modelreglement)

Het bestuur is gemachtigd tot het opleggen van boetes bij het niet naleven van het Huishoudelijk Reglement. Eigenaar kan in beroep gaan tegen deze boete door dit voor te leggen aan de Algemene Ledenvergadering.

7.4 Register

Bestuur houdt een register bij van eigenaars en gebruikers (conform art. 54 van het Modelreglement)

7.5 Wijziging huishoudelijk reglement

Wijziging en aanvulling van het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

7.6 Slotbepaling

In alle gevallen, waarin het huishoudelijk reglement of de splitsingsakte niet voorziet, beslist het bestuur onder verantwoordelijkheid van de eerstkomende algemene vergadering van eigenaren. Een lid kan zich nooit beroepen op onbekendheid met de clausules van het huishoudelijk reglement of andere gepubliceerde instructies. Elk lid tekent voor de ontvangst van een exemplaar van het huishoudelijk reglement.

7.7

Iedere eigenaar/gebruiker is te allen tijde bevoegd en gehouden tot het nemen van maatregelen die strekken tot het

**afwenden van voor gemeenschappelijke gedeelten of zaken dreigende schade of gevaar voor eigenaars/gebruikers.
Daarnaast is de eigenaar/gebruiker gehouden om het bestuur/de beheerder onmiddellijk te waarschuwen.**

Vastgesteld: ALV d.d. 29 april 2021

Gedeponoerd KVK d.d.

Gedeponoerd Kadaster d.d.