

Huishoudelijke Reglement

Vereniging van Eigenaars 'Wolderwijdse Blik',

Vastgesteld op algemene ledenvergadering van
19 februari 2020

INHOUD

ARTIKEL 1 - Doel

ARTIKEL 2 - Geluidshinder

ARTIKEL 3 - Op-, aan-, onder- of bijbouw

ARTIKEL 4 - Kinderen

ARTIKEL 5 - Huisdieren

ARTIKEL 6 - Afval/Reclame

ARTIKEL 7 - Parkeerplaatsen en stallen van voertuigen.

ARTIKEL 8 - Open vuur/BBO./Brandbare stoffen

ARTIKEL 9 - Roken

ARTIKEL 10 - Veiligheid! Beveiliging

ARTIKEL 11 - Bergingen

ARTIKEL 12 - Riool/afvoer/leidingen

ARTIKEL 13 - Balkon

ARTIKEL 14 - Lift

ARTIKEL 15 - Langdurige afwezigheid

ARTIKEL 16 - Overig

Bijlage I

Splitsingsakte

Inleiding

Dit document is een toevoeging op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten en de aanvullingen daarop uit de splitsingsakte. Naleving van deze regels zal het woongenot zeker ten goede komen.

In de tekst staan verwijzingen naar het Model- en Splitsing Reglement met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen van de akte van splitsing.

ARTIKEL 1 - Doel

1.1 - De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner en/of gebruiker van een appartement een waarborg te realiseren voor een optimaal leef- en woonklimaat. Alsmede zodanige omstandigheden te creeren teneinde te voorkomen dat ten gevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en/of het aanzien van het appartementencomplex aangetast zou kunnen worden.

1.2 - Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het huishoudelijke reglement in acht te nemen. Alle zaken waarin de splitsingsakte, het reglement van splitsing en dit huishoudelijk reglement niet in voorziet, moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bestuur. Zo nodig worden deze daarna voorgelegd tijdens de vergadering van de Vve.

1.3 - Bij onenigheid over de uitleg van de bepalingen in de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement zal het bestuur beslissen op aanvraag van de belanghebbende partij(en).

1.4 - Elke aanvraag moet schriftelijk worden ingediend. Het bestuur is vrij om zich, op kosten van de eigenaar/gebruiker die in het ongelijk word gesteld, een onafhankelijke gespecialiseerde derde partij in te schakelen.

1.5a - Het wijzigen van zaken zonder toestemming of beslissing van het bestuur komt voor rekening en risico van de desbetreffende gebruiker.

1.5b - De bewoners dienen er voor te zorgen dat hun bezoekers de bepalingen van dit huishoudelijk reglement naleven.

1.6 - Een nieuwe of eerste eigenaar ontvangt het dan geldende huishoudelijk reglement uit handen van de verkopende makelaar, notaris of administrateur.

ARTIKEL 2 - Geluidshinder

2.1 - Het voortbrengen van muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is te allen tijde verboden.

Het voortbrengen van geluidsoverlast (werkzaamheden/muziek/etc. is niet toegestaan tussen: 22.00 uur 's avonds tot 08.00 uur 's morgens.

ARTIKEL 3 - Op-, aan-, onder- of bijbouw

3.1 - Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van verlichting, (schotel)antennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, windschermen, vlaggen, spandoeken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het buiten het balkon hangen van wasgoed, is niet toegestaan.

Uitzonderingen hierop zijn:

- Luchtbehandelings- en koelinstallaties
- Airco-installatie

Het installeren van luchtbehandelings- en koelinstallaties mag alleen na overleg met het bestuur van de VVE op vakkundige wijze worden aangebracht.

Het plaatsen van airco-installaties op het dak mag alleen met toestemming van de VVE en is voorbehouden aan erkende installateurs.

Eventuele schade (zoals lekkage enz.) voortkomende uit een desbetreffende plaatsing komt voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar van de installatie.

Zonwering mag alleen na overleg met het bestuur van de VVE op vakkundige wijze worden aangebracht. Hiervoor zal door het bestuur van de VVE een richtlijn worden vastgesteld m.bt. de kleurstelling, afmetingen, punt van plaatsing etc. Dit voorstel wordt voorgelegd aan de leden van de VVE.

Het plaatsen van beplanting op de privé terrassen, balkons, mits deze binnen de grenzen van het balkon blijft en er rekening is gehouden met het draagvermogen.

Het plaatsen van een deurmat mits deze van een normale, gangbare afmeting is en geen hinder oplevert voor de doorloop.

3.2 - Tevens is het niet toegestaan:

- Werkzaamheden aan de verlichting in de trappenhuisen en /of galerijen te verrichten.

-Het uitkloppen/reinigen van dekens, lakens, kleding en andere goederen op de balustrades en buiten de balkons te hangen of te plaatsen.

-Planten(bakken) te plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten. (Dit is op last van de brandweer)

-Voor de bewoners, om via afvoerleidingen door de muur of het dak naar buiten enige vorm van afvoer te maken.

3.3 - Bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaarduitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de beheerder en bij afwezigheid het bestuur van de VVE.

ARTIKEL 4 - Kinderen

4.1- Bewoners en bezoekende ouders met kinderen zien er op toe dat hun kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw, inclusief de liftinstallatie niet als speelplaats gebruiken. De VVE is niet verantwoordelijk/aansprakelijk voor eventuele schade hieruit voortvloeiend.

ARTIKEL 5 - Huisdieren

5.1 - Het houden van huisdieren is alleen toegestaan zolang deze geen overlast bezorgen.

5.2 - In de gemeenschappelijke ruimtes dienen huisdieren aangelijnd te zijn.

5.3 - Door huisdieren aangerichte schade of verontreiniging aan of in de gemeenschappelijke ruimten of andermans privégedeelten moeten door de houder op eigen kosten terstond worden hersteld of ongedaan gemaakt.

ARTIKEL 6 - Afval/Reclame

6.1 -Ter voorkoming van ongedierte en om verontreiniging van de gebouwen en de omgeving tegen te gaan, is het niet toegestaan om (huis) dieren, waaronder vogels, op de balkons en/of dakterrassen of vanuit de ramen te voeren.

6.2 - Het opslaan van huisvuil en andere mogelijk geur- stank verspreidende zaken op de balkons, galerij/trappenhuis of garage voor meer dan één dag is niet toegestaan.

6.3 - De eigenaren/gebruikers dienen het huisvuil in dichtgebonden zakken in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Het afvoeren van grofvuil dient de eigenaar/gebruiker zelf te regelen zonder overlast te bezorgen aan de overige bewoners.

6.4 - Het is niet toegestaan:

- a. reclamemateriaal, kranten en dergelijke achter te laten.
- b. posters, affiches, reclameaanduidingen, borden en spandoeken etc., aan te brengen op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen. Het bestuur van de VVE is bevoegd om grievende of ongepaste aanduidingen op eigen gelegenheid te verwijderen.

ARTIKEL 7 - Parkeerplaatsen en stallen van voertuigen.

7.1 - Het is niet geoorloofd om de parkeerplaats anders dan als parkeerplaats te gebruiken voor de tijdelijke stalling van een (motor)voertuig. Het is derhalve niet geoorloofd om de desbetreffende parkeerplaatsen voor commerciële doeleinden te gebruiken of als opslagruimte c.q stalling voor containers, materialen en/of bedrijfsvoorraden. Evenmin is het toegestaan om de parkeerplaats te (doen) gebruiken voor het langdurig en/of bestendig plaatsen c.q stallen van caravans of bedrijfsmatige aanhangers.

7.2 - Het repareren, olie verversen of andere werkzaamheden van/aan het motorvoertuig mag niet plaatsvinden op de parkeerplaats.

7.3 - Het is alleen toegestaan te parkeren binnen de daartoe bestemde vakken.

7.4 - Het is nimmer toegestaan (snor-/brom-)fietsen in het trappenhuis te plaatsen.

ARTIKEL 8 - Open vuur/BBQ/Brandbare stoffen.

8.1 - De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

8.2 - Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is verboden.

8.3 - Het hebben van open vuren (barbecueën) op de balkons, parkeerplaatsen is niet toegestaan.

ARTIKEL 9 - Roken

9.1 - In alle afgesloten gemeenschappelijke ruimten, dus ook in de lift, is een rookverbod van kracht.

ARTIKEL 10 - Veiligheid / Beveiliging

10.1 - Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (waaronder voertuigen, vuilniszakken, al of niet verplaatsbare bloembakken en meubelstukken)

10.2 - Eigenaren/gebruikers dienen onder meer:

a. ongewenste personen te signaleren

b. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren

c. geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie, de entree deur te openen

d. geen toegang te verlenen aan colporteurs

e. storingen en/of defecten dan wel schade aan het gebouw melden aan de beheerder van de VvE of het bestuur

f. iedere eigenaar of gebruiker is verplicht bij het binnenkomen en verlaten van de gemeenschappelijke ruimten, de garage/deuren goed te sluiten of te wachten tot deze zijn gesloten.

10.3 - Eigenaren/gebruikers zijn en blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren geraakte sleutel(s).

10.4 – In geval van brand is het verboden gebruik te maken van de lift.

ARTIKEL 11 - Bergingen

11.1 - De garage mag niet bedrijfsmatig in gebruik zijn.

11.2 - Ruiling van garage tussen eigenaren is niet toegestaan, zulks in verband met de onverbreekelijkheid van een woning met de garage.

11.3 - In de garage gangen mogen geen motorvoertuigen, andere voorwerpen of gebruiksartikelen, waaronder fietsen, bromfietsen, snorfietsen enz. worden geplaatst.

ARTIKEL 12 - Riool/afvoer/leidingen

12.1 — De kosten van het ontstoppen van gemeenschappelijke afvoeren, stand leidingen, rioleringen, hemelwaterafvoeren, putten, rookkanalen en ontluchtingskanalen worden door alle betrokken eigenaren en/of gebruikers voor gelijke delen gedragen, tenzij kan worden bewezen dat de stank c.q. verstopping c.q. vervuiling door een van de eigenaars en /of gebruikers door schuld of nalatigheid werd veroorzaakt.

12.2 - Het is niet toegestaan een toestel of andere gas- of rook afvoerende apparaten aan te sluiten op een bestaand rookafvoer- of ventilatiesysteem.

12.3 - Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;

b. het is iedere eigenaar of gebruiker niet toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motor-loze wasemkap aan te sluiten;

c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeeltes mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.

ARTIKEL 13 - Balkon

13.1 - De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons en terrassen door personen belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puin en ruiten toe te staan.

13.2 - Het is niet toegestaan om voorwerpen op of aan de balustrade van het balkon te bevestigen die op welke wijze dan ook uitsteken aan de buitenzijde van het balkon.

ARTIKEL 14 - Lift

14.1 - De lift is in principe bestemd voor personenvervoer.

14.2 - Het is niet toegestaan om voorwerpen met de lift te transporteren waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze voorwerpen beschadigingen en overbelasting van de liftkooi tot gevolg kunnen hebben.

14.3 - Er dient op te worden toegezien dat de maximale liftbelasting niet wordt overschreden.

14.4 - Het onnodig geopend houden van de liftdeur is niet toegestaan.

14.5 - Het is verboden de lift te gebruiken in geval van brand. (zie ook art.10.4)

14.6 - Het is niet toegestaan de lift te gebruiken bij grote verhuizingen. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van een z.g. verhuislift.

ARTIKEL 15

15.1 - Bij langdurige afwezigheid is men verplicht alle normale voorzorgsmaatregelen te nemen tegen bevriezing, diefstal, enzovoorts.

15.2 - De bewoners/gebruikers zijn verplicht om de temperatuur in de privé-ruimten te handhaven op minimaal vijftien (15) graden Celsius.

15.3 - Het verdient aanbeveling om bij langere afwezigheid aan het bestuur of medebewoner mededeling te doen van het tijdelijke adres en daarbij aan te geven wie is aangewezen zich toegang tot het appartement mag verschaffen (brand, waterlekkage, bevriezing, diefstal, enzovoorts).

ARTIKEL 16 - Overig

16.1 - Bij verhuizing dient de verkoper zijn nieuwe adres mede ten behoeve van de jaarlijkse afrekening aan het bestuur door te geven.

16.2 - De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen als onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur, calamiteiten daargelaten.

16.3 - Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond het bestuur/contactpersoon van de VVE te worden gemeld.

Bijlage I

Uit de splitsingsakte

Art. 20

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is

verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Het is niet toegestaan om de platte gedeelten van het gebouw (de daken) te betreden of te belopen (bedoeld zijn die gedeelten die daarvoor niet uitdrukkelijk — bestemd zijn) tenzij in opdracht van het bestuur dan wel met toestemming van het bestuur.

In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Art. 21

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.

Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken is te allen tijde verboden, terwijl het voortbrengen van buiten een privé gedeelte — hoorbare muziek tussen 22.00 uur en 08.00 uur geheel verboden is. Bij huishoudelijk reglement kunnen andere tijdstippen worden bepaald en/of kunnen — nadere voorwaarden hieromtrent worden vastgesteld

Art. 22

Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.

Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het balkon is niet toegestaan.

Het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de desbetreffende eigenaar of gebruiker. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens de door de vergadering opgestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden

Het is op geen enkele wijze toegestaan om in en/of rondom het appartementencomplex, obstakels, afval, containers of andere voorwerpen (hoe ook genaamd) te plaatsen waardoor het vrije uitzicht of gebruiksgenot wordt belemmerd.

De eigenaren en gebruikers mogen geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken zonder toestemming van de vergadering, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Op het dak van het appartementencomplex zijn photo voltaïsche cellen aangebracht ten behoeve van alle individuele eigenaren.

Art. 23

De eigenaren en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar, die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht, verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur, vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Art. 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Art. 25

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, *te weten*: woonruimte, balkon, parkeerplaats en fietsenstalling.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.

In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen, geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Art. 26

Met betrekking tot de inpandige privé gedeelten van de woningen geldt het navolgende: Vloerbedekkingen, waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken, zijn niet toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd.

De eigenaren en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Art.27

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na

verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

2. Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centraal mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

- a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeeltes mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.

Art.28

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name: herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden, alsmede de balkonzijde.
Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeeltes of gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht, respectievelijk de vereniging, vergoed voor zover de eigenaar datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om

bedoelde schade te voorkomen.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen, dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker, indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover er een verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Art.29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Art.30

1. Alle privégedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaren gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Art. 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft recht/toegang tot de tuin. In de algemene vergadering wordt besloten tot een invulling van deze tuin. Aanleg, onderhoud en beheer komt geheel ten laste van de VVE.
2. De privé terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de terrassen, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de

tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaren of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Art. 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVE GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Art. 35

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.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan, indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar.
Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan

- het bestuur beschikbaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
 4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
 5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
 6. Niettegenstaande het te verhuren van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en het voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borg zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borg per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijksse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan het in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft gemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.