

Vereniging van Eigenaars

**'t Duinweid**

Huishoudelijk  
Reglement

## ALGEMEEN

Teneinde de huidige en toekomstige bewoners van het 't Duinweid een zo optimaal en ongestoord wooncomfort te bieden, is het gewenst een aantal gedragsregels samen te stellen.

Het Huishoudelijk Reglement geeft nadere regels betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke zaken en privé gedeelten.

Daarbij kan het Huishoudelijk Reglement niet in strijd zijn met het Burgerlijk Wetboek, de splitsingsakte met de daarin opgenomen splitsingsreglement en Statuten.

Waar gesproken wordt van "eigenaren" worden steeds alle bewoners, gebruikers en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

### Artikel 1

Het Huishoudelijk Reglement geldt niet alleen voor de eigenaren en gebruikers, maar ook voor hun huisgenoten, gasten en bezoekers.

De eigenaren zijn gehouden er voor te zorgen dat hun huisgenoten, gasten en bezoekers de bepalingen van dit reglement naleven.

Ieder lid is jegens de vereniging aansprakelijk voor de schade aan het gebouw en/of de haar toebehorende installatie en inventaris goederen toegebracht, welke wordt veroorzaakt door schuld of nalatigheid van de huisgenoten of de gebruiker van het appartement, diens huisgenoten hun gasten en/of personeel.

Voor schade door verhuizers e.d. toegebracht, is jegens de vereniging aansprakelijk de betrokken vertrekkende dan wel inkomende nieuwe eigenaar.

Schade door schuld of nalatigheid (bijv. het laten openstaan van kranen, het niet afzetten van apparaten e.d.) door een bewoner, zijn huisgenoten, personeel of gasten toegebracht aan het privégedeelte van een andere bewoner, komt voor rekening van de schuldige of nalatige.

### Artikel 2

#### **Betalingsbeleid**

Bij het beheer en de administratie van een Vereniging van Eigenaars wordt in de tariefstelling ten aanzien van het betalingsbeleid uitgegaan van de volgende voorwaarden:

- Eigenaren ontvangen naar aanleiding van de vaststelling van de VvE-bijdragen in de Algemene Ledenvergadering schriftelijk een kennisgeving over de hoogte van het bedrag.
- VvE-bijdragen worden door middel van automatische incasso voldaan.
- Automatische incasso vindt plaats op de eerste werkdag van de betreffende maand tenzij anders vermeld in het splitsingsreglement.
- Als de VvE-bijdrage niet tijdig is voldaan, ontvangt de betreffende eigenaar een verzoek om ervoor te zorgen dat het openstaande bedrag binnen 14 dagen is bijgeschreven op de bankrekening van de VvE. Deze brief kan worden gezien als **betalingsherinnering**. Voor deze herinnering wordt € 10,00 excl. btw aan administratiekosten in rekening gebracht. Vanaf het moment dat de herinnering verstuurd wordt zijn deze administratiekosten verschuldigd, ook als de herinnering en de betaling elkaar gekruist hebben. De VvE beheerder zorgt dat de betalingen altijd zijn bijgewerkt alvorens over te gaan tot het versturen van herinneringen cq. aanmaningen.
- Als niet aan dit verzoek wordt voldaan, ontvangt de betreffende eigenaar een **aanmaning** waarin gesteld wordt ervoor te zorgen dat het bedrag binnen 7 dagen is bijgeschreven op de bankrekening van de VvE, hierbij wordt aangegeven dat als betaling uitblijft, als sanctie de vordering naar de deurwaarder wordt gestuurd. Voor deze aanmaning wordt **nogmaals** € 10,00 excl. btw administratiekosten in rekening gebracht.

- Bij uitblijven van betaling wordt de vordering uit handen gegeven aan de deurwaarder. Het uit handen geven is onherroepelijk. De deurwaarder zal verzocht worden de vordering maandelijks met de verschuldigde VvE-bijdrage te verhogen, totdat de vordering van de deurwaarder volledig is voldaan.

Indien een eigenaar niet de mogelijkheid heeft om tijdig aan zijn verplichtingen te voldoen, dient er voortijdig contact te worden opgenomen met de VvE beheerder om tot een betalingsregeling te komen. De VvE beheerder zal een eventuele betalingsregeling alleen in overleg met het bestuur overeenkomen. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, die in verband met het niet, niet behoorlijk, of niet tijdig nakomen door een eigenaar van zijn uit wet of akte van splitsing voortvloeiende verplichtingen, voor de VvE en/of andere eigenaren zijn ontstaan, waaronder met name begrepen de kosten van deurwaarder en/of rechtskundige bijstand, komen voor rekening van de nalatige eigenaar.

### Artikel 3

De eigenaar dient bij voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur hiervan tijdig in kennis te stellen en zijn nieuwe adres aan de beheerder door te geven, mede ten behoeve van de jaarlijkse afrekening.

## REGELING OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN

### Artikel 4

De ingang, de liftportalen, de trappenhuizen, de tuin en andere ruimten welke voor gemeenschappelijk gebruik zijn aangewezen, mogen niet anders worden benut dan voor het doel waarvoor zij bestemd zijn.

### Artikel 5

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten en liften:

1. rijwielen, bromfietsen, scooters, kinderwagens, vuilniszakken en/of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen (in het kader van brandveiligheid) m.u.v. deurmatten;
2. kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen enz.
3. te roken;
4. overbodig reclame materiaal, kranten e.d. achter te laten. Deze dienen door de eigenaar te worden meegenomen naar zijn/haar privégedeelte:

Tevens is het niet toegestaan;

5. de lift door meer personen tegelijk te gebruiken, dan het in de lift aangegeven maximaal aantal personen, terwijl het gewicht aan personen en goederen het aangegeven hefvermogen niet mag overschrijden;
6. energie/water te betrekken van aansluitpunten in de gemeenschappelijke ruimten voor niet gemeenschappelijk gebruik;
7. zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen of ornamenten van de trappenhuisverlichting te verrichten;
8. werkzaamheden (bijv. reparaties), van welke aarde dan ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten;
9. motorvoertuigen te wassen voor de ingang van het gebouw.

### Artikel 6

De technische ruimten en daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel, vertegenwoordigers van het bestuur en de bestuurder.

## Artikel 7

De trappenhuisen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Iedere bewoner wordt verzocht hierop toe te zien.

Het plaatsen van goederen, al dan niet met goedkeuring van de overige bewoners, is geheel voor eigen risico. In geen enkel geval is de VvE aansprakelijk voor schade aangebracht aan de geplaatste goederen.

Indien als gevolg van het plaatsen van goederen schade aan het gebouw ontstaat kan het bestuur van de VvE deze schade verhalen op de eigenaar van de goederen.

Het bestuur van de VvE is gerechtigd goederen te verwijderen en elders op te slaan.

Alvorens het bestuur over gaat tot verwijdering, tracht zij eerst de eigenaar te achterhalen en deze te bewegen zelf de goederen te verwijderen.

Door het bestuur verwijderde goederen worden elders opgeslagen. De kosten van het verwijderen en de opslag komen voor rekening van de eigenaar van de goederen.

## REGELING OMTRENT HET GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

### Artikel 8

Omtrent geluidsoverlast dienen de navolgende regels gehanteerd te worden:

1. Iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
2. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden is niet toegestaan tussen 23.00 en 07.00 uur
3. Muziek, ook mechanische, dient tussen 23.00 en 07.00 uur op zodanige wijze te worden voortgebracht dat zij voor de eigenaren van andere appartementen niet te horen is. In de andere uren dient het voortgebrachte geluid zodanig te zijn dat het de eigenaren van andere appartementen niet kan storen.
4. Bij bijzondere dan wel spoedeisende technische/reparatieve werkzaamheden is melding vooraf aan omwonenden gewenst.
5. Ter voorkoming van overlast en of bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, vensterruiten e.d. mogen geen vogels op de balkons worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.
6. Per huishouden zijn er maximaal twee huisdieren toegestaan.
7. Het is verboden om aan de gevels naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen uitstekende voorwerpen te plaatsen.
8. Het is verboden vanaf de balkons/loggia's vuurwerk te ontsteken.
9. Telen van drugs boven de wettelijk toegestane hoeveelheid zal gedwongen verkoop van de woning of bedrijfsruimte door bestuur en haar leden tot gevolg hebben.
10. Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan het bestuur melden wie eventueel bevoegd zou zijn tot het betreden van zijn of haar object, in geval van een noodzaak / calamiteit.
11. De bewoners/gebruikers zijn verplicht om de temperatuur in de privéruimten te handhaven op minimaal vijf graden Celsius.
12. (Luidruchtige) feesten moeten van tevoren kenbaar worden gemaakt aan overige bewoners

### Artikel 9

Kleden, lopers etc. mogen noch buiten de loggia's en terrassen, noch in de gemeenschappelijke ruimten door eigenaren worden schoongemaakt of worden geklopt. Wasgoed en andere zaken mogen alleen worden opgehangen aan de binnenzijde van de fransebalkons.

#### Artikel 10

Erf afscheidingen zijn uitsluitend toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 meter, geplaatst binnen de erf grens.

#### Artikel 11

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.; Vloerbedekkingen die de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren, zijn in beginsel toegestaan. Deze verbeteringsnorm staat beschreven in Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NRP 5079: 199. Bij harde vloeren, zoals parket, plavuizen, vilt, kurk, linoleum en dergelijke dient vooraf schriftelijk toestemming van het bestuur te worden verkregen.
2. Harde vloeren dienen geheel contactvrij met de wanden te worden aangebracht.
3. Om schriftelijke toestemming van het bestuur te verkrijgen, dient de eigenaar van de betreffende vloer vooraf een Nederlandstalige verklaring van de leverancier te kunnen overleggen, waarin bepaald staat dat de vloer inclusief de ondervloer voldoet aan een 10 dB eis en daarmee aan de NEN-normen, zoals beschreven in het eerste lid.
4. Bij twijfel is het mogelijk dat een akoestisch onderzoek wordt gedaan, waarbij contactgeluidisolatiemetingen worden uitgevoerd aan een betonvloer en aan dezelfde vloer met de betreffende vloerbedekking. Uit het onderzoek moet blijken dat de verbetering van de contactgeluidsisolatie een waarde bereikt van  $\Delta L_{lin}=10dB$  of hoger. De kosten hiervan komen ten laste van de betreffende eigenaar.
5. Mocht de betreffende vloer niet voldoen aan de eisen, dan zullen de volgende zaken aan de eigenaar van de betreffende vloer worden opgelegd:
  - a. de betreffende vloer wordt vervangen of verbeterd naar de eisen in het eerste lid; dit zal gebeuren vóór een einddatum, die door het bestuur zal worden vastgesteld;
  - b. elke dag dat de betreffende eigenaar de einddatum overschrijdt zonder te hebben voldaan aan het onder a. gestelde, is de betreffende eigenaar de VvE per dag een bedrag van € 1000,- verschuldigd.
  - c. de kosten van het akoestisch onderzoek zullen aan de betreffende eigenaar worden doorberekend.
6. De vloeren in de keuken en de sanitaire ruimten zijn uitgesloten van het bepaalde in het eerste tot en met vierde lid.

#### Artikel 12

1. Constructieve verbouwingen c.q. wijzigingen van privégedeelten door de eigenaar zijn slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bestuur is gerechtigd vooraf en op kosten van de aanvrager, bouwtechnisch advies in te winnen.
3. Het bestuur kan als Welstandscommissie optreden.

### BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

#### Artikel 13

Bij schade, vallende onder de opstal- of glasverzekering, dient men zich zo spoedig mogelijk met de beheerder in verbinding te stellen, die voor de afwikkeling zal zorg dragen.

#### Artikel 14

Het plaatsen van zonwering is uitsluitend toegestaan indien deze aan de volgende eisen voldoet:

Koof rolscherm: van aluminium	kleur: grafiet-grijs	RAL 7024
Screendoek: van glasvezel	kleur: antraciet-grijs (effen)	RAL 7016

### Artikel 15

De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk en ladderwerk en het betreden van terrassen door personeel, belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puin en ruiten toe te staan.

### Artikel 16

Eigenaren dienen zich bewust te zijn van hun mede- verantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.

Zij dienen derhalve onder meer:

1. ongewenste personen te signaleren
2. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren
3. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn
4. geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie de haldeur te openen.
5. geen toegang te verlenen aan colporteur, kooplieden, venters, vertegenwoordigers e.d. met uitzondering van collectanten.
6. de lift op zodanige wijze te gebruiken dat het normale liftverkeer niet ernstig wordt belemmerd
7. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij de technische commissie.

### Artikel 17

Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. In de gemeenschappelijke ruimten en liften dienen de huisdieren begeleid en aangeliind te zijn. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaats vinden, dan is betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

De eigenaren dienen er gezamenlijk voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

## REGELING OMTRENT HET BESTUUR

### Artikel 18

Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen, zonder machtiging van de vergadering bedraagt € 2.500,-.

### Artikel 19

Bij overtredingen of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet (burgerlijk wetboek), van het modelreglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van vijf honderd euro.

### Artikel 20

Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van twee duizend euro te boven gaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter.

### Artikel 21

Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen indien deze een belang van twee duizend euro te boven gaan.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

## OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

### Artikel 22

Voor alle gevallen waarin de Akte van Splitsing c.q. Model Splitsingreglement niet of onvoldoende voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

### Artikel 23

Voor alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet of in onvoldoende mate voorziet, beslist het bestuur.

### Artikel 24

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk, onder vermelding van redenen bij het bestuur worden ingediend door minimaal drie eigenaren of door het bestuur, echter minimaal vier weken voor datum ledenvergadering.

### Artikel 25

Alle genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd met het consumentenprijsindexcijfer zoals gepubliceerd door het CBS.

Aangenomen in de Algemene Ledenvergadering d.d. 12 juni 2008

Voorzitter:

  
  

---