

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

van de Vereniging Van Eigenaars Cees Laseurlaan /Th.Mann Bouwmeesterlaan

ex. art. 28 van het reglement van splitsing van eigendom, februari 1973,

met gebruikmaking van de daarin genoemde definities.

met lijst van AANBEVELINGEN

zoals nader vastgesteld in de vergadering van eigenaars van 3 maart 2011 met als datum

van inwerkingtreding 3 maart 2011

De in dit reglement neergelegde regels dienen om in onderling respect het wonen in de Eickenhorst voor de (mede)bewoners zo aangenaam mogelijk te maken.

"Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt." uit het reglement van splitsing van eigendom februari 1973, art 9 lid I

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

van de vereniging van eigenaars Cees Laseurlaan/Th. Mann Bouwmeesterlaan

ex. art. 28 van het reglement van splitsing van eigendom, februari 1973

Artikel I College van commissarissen en commissies

- a. De vergadering van eigenaars, hierna te noemen de vergadering, benoemt uit haar leden een college van commissarissen. Leden van dit college zijn de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en tenminste een en ten hoogste drie leden. De voorzitter geeft leiding aan dit college.
Het college ziet erop toe dat de bestuurder (voorheen administrateur) zijn taak uitvoert overeenkomstig het bepaalde in art. 40 van het reglement van splitsing, welke taak nader wordt geregeld in een overeenkomst van dienstverlening. Het college controleert de financiële administratie van de bestuurder. Het college brengt jaarlijks over haar werkzaamheden verslag uit aan de vergadering.
- b. De vergadering benoemt op voorstel van het college een kascommissie, die uit tenminste twee personen bestaat.
- c. De vergadering kan op voorstel van het college een technische commissie, een garagecommissie en een tuincommissie vormen.
- d. De vergadering kan op voorstel van het college uit elk trappenhuis een of meer vertrouwenspersonen benoemen.
- e. Leden van het college en de onder b genoemde commissie worden jaarlijks door de vergadering benoemd of herbenoemd.
- f. De technische commissie adviseert het college over voorbereiding en uitvoering van technische maatregelen die nodig worden geacht om het flatgebouw, inclusief de technische installaties, in goede staat te houden en waar nodig aan te passen aan de eisen van de tijd. Zij adviseert en bemiddelt voor de bewoners over kleine onderhouds- of reparatiewerkzaamheden.
Zij kan overleg plegen met iedere gewenste persoon of instantie, doch niet dan na goedkeuring door de voorzitter indien dit overleg financiële gevolgen kan hebben voor de vereniging of voor een of meer eigenaars.
- g. De garagecommissie adviseert het college over voorbereiding en uitvoering van technische maatregelen die nodig worden geacht om het afzonderlijke complex der 36 buitengarages in goede staat te houden en waar nodig aan te passen aan de eisen van de tijd..
- h. De tuincommissie adviseert het college over aanleg en onderhoud van de tuinen rondom het gebouw en op het dak van het garagecomplex, alsmede over het jaarlijks benodigde budget en ziet toe op de werkzaamheden van het tuinbedrijf.
- i. De vertrouwenspersoon onderhoudt het dagelijks contact tussen de voorzitter en de bewoners. Haar of zijn takenpakket wordt in overleg met de voorzitter nader omschreven.
- j. De kascommissie controleert de jaarrekening van de bestuurder en brengt jaarlijks aan de vergadering verslag uit van haar bevindingen.
- k. Met uitzondering van het lidmaatschap van de kascommissie kan ieder lid van de vereniging lid zijn van zowel college als van een of meer commissies.
- l. De commissies en de vertrouwenspersonen brengen jaarlijks verslag uit aan het college over hun bevindingen, zulks t.b.v. het door het college uit te brengen jaarverslag.
- m. Bij ontbreken van de in lid c. genoemde commissies of van de vertrouwenspersonen wordt de functie waargenomen door het college.

Artikel 2. Technische voorzieningen

- a. Storingen aan technische installaties met de daarbij behorende leidingen (centrale verwarming, warmwatervoorziening, luchtbehandeling, riolering, gas, water, hydrofoor, elektriciteits- en telefoonleidingen, T V/radio/kabel, liften, videofoon, dak afzuigventilatoren e.d.) voor zover deze installaties behoren tot de gemeenschappelijke voorzieningen, moeten worden gemeld aan de technische commissie of de vertrouwenspersoon. Overleg met de technische commissie is eveneens nodig bij reparaties aan radiatoren van de centrale verwarming in een privé-appartement omdat de algemene installatie daarbij betrokken is; de kosten van een dergelijke reparatie zijn uiteraard voor de desbetreffende eigenaar.
- b. Het plaatsen van gashaarden kan alleen geschieden door een erkende installateur (en) volgens de regels van de desbetreffende energie leverancier.
- c. Veranderingen aan de gemeenschappelijke afvoer/afzuigsystemen van het flatgebouw behoeven de toestemming van de technische commissie. Een zg. crusher in de keukenafwasbakken is niet toegestaan. De afzuigopeningen in keuken, toilet en badkamer mogen noch tijdelijk noch permanent worden afgesloten of gewijzigd.

Artikel 3 Spelende kinderen

In de gemeenschappelijke ruimten met inbegrip van de lift mag niet door kinderen worden gespeeld .

Artikel 4 Huisdieren

Huisdieren zijn toegestaan, maar de bewoners dienen er zorg voor te dragen dat deze geen overlast bezorgen.

Artikel 5 Geluidsoverlast

In principe geldt dat geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt dient te worden.

- a. Het voortbrengen van buiten het appartement hoorbare muziek en andere geluiden is tussen 24.00 uur en 07.00 uur verboden. Wasmachines, centrifuges, drogers e.d. mogen behoudens uitzonderlijke gevallen, zoals ziekte e.d., niet worden gebruikt tussen 22.00 uur en 08.00 uur. Het gebruik van boormachines is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 08.00 uur. Wasmachines dienen door vaklui te worden geïnstalleerd. Hinderlijke resonanties van waterleidingen in de badkamer dienen te worden gemeld aan de technische commissie.

Bij verbouwingen dienen werkzaamheden van bouwkundige aard, zoals boren, hakken, breken, frezen en timmeren, te worden uitgevoerd op werkdagen, en wel tussen 08.00 uur en 17.00 uur.

- b.. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer, de keuken en de toiletruimte, is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. De vloeren dienen te voldoen aan de huidige eisen van geluidswerendheid. Een uiterste zorgvuldige uitvoering door een erkend bedrijfskundige is hierbij een vereiste. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend appartement niet voldoet aan de norm zoals hierboven bedoeld, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen. De eigenaar van het aangrenzend appartement is gehouden om zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het college zal in overleg met betrokken partijen het onderzoeksbureau aanwijzen.

De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de hierboven genoemde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartement waarvan blijkt dat de

vloer of vloerbedekking niet voldoet aan eerdergenoemde norm.

Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de bovenbedoelde norm dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. Indien deze norm wordt bereikt door het leggen van voldoende deugdelijke losse kleden is dit toegestaan.

Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld in de vorige alinea dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

Indien reeds thans parket, plavuizen of ander slecht geluiddempend materiaal als vloerbedekking in gebruik is en deze vloerbedekking niet aan de bedoelde norm voldoet, dient de desbetreffende eigenaar in overleg met de aangrenzende eigenaar(s) een zodanig gedeelte van het vloeroppervlak door deugdelijke losse kleden te bedekken, zodat deze bewoners geen geluidsoverlast meer ondervinden.

De uitvoering van dit artikellid vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

c. Muziek- of stemgeluidproducerende apparaten dienen zodanig te worden geplaatst dat geluidsoverdracht door, bijvoorbeeld, verwarmingsbuizen of het rookkanaal van de open haard niet mogelijk is.

Artikel 6 Parkeren,.

a. Op de weg tussen het flatgebouw en het ondergrondse garagecomplex kan parkeren slechts worden toegelaten voor het laden en lossen en onder voorwaarde dat men de garage-ingangen niet blokkeert en geen hinder veroorzaakt bij het in- en uitrijden.

b. Bovengenoemde weg mag niet worden gebruikt voor het (doen) parkeren van caravans, aanhangers, vracht- en bestelauto's, (brom)fietsen, e.d.

c. Alleen auto's van bewoners mogen op dit terrein worden gewassen met dien verstande dat men anderen geen overlast aandoet.

d. Het is niet toegestaan auto's te wassen bij vriesend weer.

e. Het is verboden een auto met gasinstallatie te stallen in de garages.

Artikel 7 Bromfietsen en andere objecten

a. Het is niet toegestaan (brom) fietsen en andere objecten in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.

b. (Brom)fietsen buiten dienen in of bij de daartoe bestemde fietsblokken te worden geplaatst.

Artikel 8 Naamplaatjes

Naamplaatjes dienen op de gebruikelijke plaatsen te worden aangebracht en zoveel mogelijk identiek aan de bestaande naamplaatjes te zijn.

Artikel 9 Zonwering

Het aanbrengen van zonweringen is toegestaan, mits deze voldoen aan de bestaande afmetingen en kleuren.

Artikel 10 Wasgoed

Het is niet toegestaan lakens, dekens of matten e.d. over de balkons uit te kloppen en wasgoed e.d. op van buiten zichtbare wijze op te hangen.

Artikel 11 Balkons

- a. Op de balkons mogen geen kisten, dozen of andere obstakels zodanig worden opgesteld dat deze als vluchtweg voor medebewoners niet zou kunnen functioneren of het aanzicht van het flatgebouw schaden.
- b. Het is niet toegestaan bloembakken e.d. op een zodanige wijze aan de balkons te bevestigen, dat deze buiten de balkons uitsteken of gevaar of lawaai kunnen opleveren.
- c. Het plaatsen van schotelantennes op balkons en aan de gevel is niet toegestaan, tenzij de vergadering van eigenaars hiervoor toestemming geeft.
- d. Het is niet toegestaan vogels te voeren of op andere wijze naar de omgeving van het gebouw te lokken.

Artikel 12 Roken

In de gemeenschappelijke ruimten van het flatgebouw mag niet gerookt worden

Artikel 13 Vlaggen

Vervallen.

Artikel 14 Huisvuil

Huisvuil en papier dienen in afzonderlijke zakken en niet vroeger dan 20.00 uur op de avond voorafgaand aan de daartoe aangewezen dagen te worden geplaatst voor de deur van de bewoners voor verdere afvoer door de schoonmaakdienst, dan wel door de bewoners zelf gedeponeed in de daartoe bestemde containers in de containerruimte. Het is niet toegestaan ander materiaal dan huisvuil in de zakken of containers te doen. Papier bestemd voor de papiercontainer dient vrij te zijn van plastic. Bewoners dienen erop toe te zien dat de deur van de containerruimte na gebruik steeds vergrendeld wordt.

Het zgn. grofvuil dient op de met de Gemeentelijke Reinigingsdienst afgesproken dag door de bewoners zelf langs de stoeprand te worden geplaatst.

Artikel 15 Bergruimte en garages

Het verbruik van elektriciteit voor het licht en voor de contactdoos in de bergruimten en uitpandige garages is voor gezamenlijke rekening. Elektrische apparaten mogen alleen worden aangesloten met tussenmeter en na melding aan de bestuurder

Artikel 16 Brandgevaar

Licht ontvlambare stoffen, mits verpakt in goed gesloten en deugdelijk vaatwerk (b.v. flessen), mogen overeenkomstig het bepaalde in de Gemeenteverordening tot een hoeveelheid van ten hoogste vijf liter worden opgeslagen. Het gebruik van petroleum of benzine voor verwarming of voedselbereiding is niet toegestaan.

Artikel 17 Vervreemding

Gelet op het bepaalde in art. 25 lid 3 van het reglement van splitsing dient een eigenaar die zijn appartement wil vervreemden dit te melden aan de bestuurder.

Dit stelt tevens de bestuurder in staat de verkoper c.q. de makelaar ten behoeve van de nieuwe eigenaar te voorzien van het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement.

Indien een eigenaar van een appartement over wil gaan tot gehele of gedeeltelijke verhuur of in gebruikgeving aan derde(n) dient daaraan voorafgaand schriftelijk expliciete toestemming te worden verkregen van het college.

Een appartement mag door derden pas in gebruik worden genomen na:

- de verkregen toestemming van het college,
- de ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring dat de huurder/derde heeft kennisgenomen van het Reglement van Splitsing, de Akte van Splitsing en dit Huishoudelijk Reglement en deze, voor zover betrekking op hem hebbend, zal naleven.

Indien, ondanks herhaald verzoek, niet aan deze bepalingen wordt voldaan, kan het bestuur besluiten een boete op te leggen van € 450,- (vierhonderd vijftig euro) per kalendermaand of gedeelte daarvan, zolang de met dit artikel strijdige situatie voortduurt.

Bekendmaking personalia

In alle gevallen dient de eigenaar de personalia van de huurder of de derde tijdig, vóór de datum van verhuur of in gebruikgeving aan het college bekend te maken.

Vervreemding

Van het voornemen tot het in vruchtgebruik geven of verhuur van (een deel van) het appartementsrecht dient de eigenaar het college daarvan tijdig, vooraf, in kennis te stellen.

De eigenaar dient de personalia van de vruchtgebruiker of huurder aan het college en aan de beheerder bekend te maken.

Artikel 18 Verhuizing en verbouwing

a. Bij verhuizing en verbouwing dient men voor het vervoer van huisraad en bouwmaterialen gebruik te maken van een zogenaamde externe/uitpandige lift, met uitzondering van vervoer van kwetsbaar huisraad en verpakte gebruiksgoederen zoals koelkasten, keukenkasten e.d., die met de personenlift mogen worden vervoerd.

b. Nieuwe bewoners dienen erop toe te zien dat de bepalingen van het huishoudelijk reglement tijdens werkzaamheden ook door derden worden nageleefd. De gemeenschappelijke ruimten moeten ter voorkoming van schade worden afgeplakt en zo nodig worden schoongemaakt, en de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt als opslag voor materieel.

c. Onder schade of hinder als bedoeld in art.12 van het reglement van splitsing wordt ook verstaan schade of hinder die wordt veroorzaakt bij uitvoering van werkzaamheden die in opdracht van of namens de eigenaar of zijn huisgenoten worden verricht.

d. de kosten van herstel van schade die aantoonbaar het gevolg is van verhuizing of verbouwing kunnen in rekening worden gebracht bij de eigenaar.

Artikel 19 Waarborgsom

Nieuwe bewoners dienen een waarborgsom van euro 500,- te storten als eerste voorziening in geval van schade, als bedoeld in het vorige artikel. Dit bedrag dient tezamen met de eerste voorschotbijdrage aan de bestuurder te worden voldaan.

Bij aanvang en na beëindiging van de werkzaamheden wordt door de bestuurder op schade gecontroleerd en wordt zo nodig verrekend.

Het resterende bedrag wordt gerestitueerd.

Artikel 20 Sleutels

Alle bewoners, zowel eigenaars als huurders, zijn verplicht een exemplaar van hun voordeursleutel(s) te deponeren bij een van de andere bewoners opdat de woning onder alle omstandigheden, ook tijdens leegstand, verbouwing of inrichting, toegankelijk is. De vertrouwenspersoon houdt hiervan een register bij,

Artikel 21 Rentepercentage

Met verwijzing naar art. 18 lid 6 van het reglement van splitsing van eigendom wordt het percentage, verschuldigd bij achterstallige betaling, bepaald op 12% per jaar.

Artikel 22 Bestaande voorschriften

De plichten en rechten van eigenaars zijn opgenomen in het B.W. art. 875 e.v." van appartements-rechten", de splitsingsakte en dit huishoudelijk reglement. De bepalingen van het huishoudelijk reglement laten onverlet die van het reglement van splitsing.

Onverminderd het bepaalde in art. 10 van de splitsingakte dienen verbouwingen van het privé gedeelte te worden gemeld aan de bestuurder.

Zonder toestemming van de vergadering mag geen verandering worden aangebracht, die het uiterlijk of de constructie van het gebouw zou wijzigen. In geval van geschil kan een uitspraak van de rechter worden gevraagd. Voorts wordt er nog op gewezen dat ingevolge artikel 20 van het reglement van splitsing het in gebruik geven van een appartement aan een ander dan die eigenaar bv. bij verhuur, slechts is toegestaan, nadat die ander een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring heeft ondertekend dat hij het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement zal naleven.

Een exemplaar van die verklaring dient bij het college te berusten. In artikel 28, derde lid, van het reglement van splitsing is een overeenkomstige bepaling opgenomen ten aanzien van de nieuwe eigenaar bij verkoop van een flat.

Artikel 23 Overtredingen

Bij overtreding van één der bepalingen van dit reglement is met name het bepaalde van artikel 27 van het reglement van splitsing van toepassing.

ENKELE AANBEVELINGEN TER AANVULLING OP HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT 2011

Het sluiten van de deuren

Het wordt met klem aanbevolen de deuren van entreehal en achteringang alsmede de toegangen tot de bergruimten en de containerruimte steeds na gebruik te sluiten en bezoekers en leveranciers daarop te attenderen.

Het binnenlaten van vreemden

Het wordt met klem aanbevolen om geen gevolg te geven aan verzoeken van onbekenden om te worden toegelaten tot het trappenhuis.

Partijen en ontvangsten

Het verdient aanbeveling om bij voorgenomen feest of ontvangst de medebewoners daarover te informeren.

Brandblussers

Het verdient aanbeveling brandblusapparaten aan te schaffen zodat bij brand schade aan eigen en andermans interieur kan worden beperkt.

Waterafvoer

Het verdient aanbeveling om de waterafvoer zo veel mogelijk vrij te houden van stoffen die verstopping kunnen veroorzaken, zoals voedselresten.

Het verdient aanbeveling de horizontale aluminium randen van de balustraden regelmatig te (doen) reinigen ter voorkoming van corrosie.

Plantsoenen

Men wordt verzocht de aanplant in de tuinen te ontzien.

Postvakken

Het verdient aanbeveling de postvakken altijd volledig te ledigen en geen reclame en andere stukken in de hal achter te laten.