

Huishoudelijk Reglement “Vereniging van Eigenaars Casa di Raggio”

Teneinde de huidige en toekomstige bewoners van de “Casa di Raggio” een zo optimaal en ongestoord wooncomfort te bieden, is het gewenst een aantal gedragsregels samen te stellen. Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor eigenaren en gebruikers (huurders) van appartementen “Casa di Raggio” te Heerhugowaard.

Artikel 1. Reglement

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het huishoudelijk reglement in acht te nemen. Het huishoudelijk reglement mag niet strijden met het splitsingsreglement. Bij strijd gaat het splitsingsreglement vóór. In principe is alles waar dit reglement niet in voorziet, ter goedkeuring van het bestuur van de vereniging van eigenaars (VvE).

Een aanvraag dient schriftelijk te gebeuren. Het bestuur beoordeelt de aanvraag en beoordeelt bovendien of deze aanvraag aanleiding is tot aanpassing van het huishoudelijk reglement.

Artikel 2. Servicekosten

Betalingsbeleid

Het betalingsbeleid van de beheerder wordt gehandhaafd met inachtneming van de bepalingen in de akte van splitsing (VvE-bijdragen worden bij vooruitbetaling voldaan vóór de eerste van iedere maand). Het actuele betalingsbeleid is op te vragen bij de beheerder.

Artikel 3. Gemeenschappelijke Ruimten

1. Het schoonhouden en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en installaties geschiedt onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de VvE.

Niet normale vervuiling b.v. als gevolg van werkzaamheden of ontlasting van huisdieren dient door de verantwoordelijke direct zelf te worden schoongemaakt/opgeruimd.

2. De toestemming van het bestuur van de VvE is vereist voor het betreden van de ruimten, waarin zich gemeenschappelijke installaties bevinden,

3. Storingen en/of defecten dan wel schade aan het gebouw dient men z.s.m. te melden aan het bestuur van de VvE of een van de bestuurders.

4. Het is een eigenaar of gebruiker niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.

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

6. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is de eigenaar/gebruiker verplicht zijn toestemming te verlenen.

7. Zonder toestemming van het bestuur van de VvE mogen de gemeenschappelijke ruimten niet voor privé-doeleinden worden gebruikt.

8. Uit brandveiligheidsoverwegingen en uit oogpunt van orde en netheid is het plaatsen of stallen van goederen als fietsen of andere voertuigen dan wel enig materiaal in de gemeenschappelijke ruimten en op de galerijen verboden.

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.

Artikel 4. Zonneschermen, vlaggen, verlichting, etc.

1. Zonneschermen en vlaggenstokhouders mogen alleen na overleg met het bestuur van de VvE op vakkundige wijze worden aangebracht.

2. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, schijnwerpers, enzovoorts is niet toegestaan.

3. Zonneschermen dienen aangebracht te worden overeenkomstig de bepalingen van de architect van het complex:

- Verticale screens fabrikant Schellekens, type Compact (bevestiging op het metselwerk)
- Kleur screen Ral 7038
- Kleur doek lichtgrijs

4. Het plaatsen van een tuinhuisje in akkoord mits deze voldoet aan de volgende zaken: gekozen wordt voor neutrale kleuren, afmetingen niet groter worden dan 500x250 cm en ongeveer 230 cm hoog.

Daarnaast dient er voor plaatsing van het tuinhuisje een kettingbedingovereenkomst afgesloten te worden waar de volgende zaken worden vastgelegd:

De volgende voorwaarden dienen in acht te worden genomen:

De functionaliteit van het gebouw of onderdelen ervan moet te allen tijde gewaarborgd worden;

1. Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door gecertificeerde bedrijven;
2. De werkzaamheden dienen volgens de geldende wet- en regelgeving te worden uitgevoerd;
3. Schade welke veroorzaakt wordt aan het VvE- eigendom bij latere onderhoudswerkzaamheden en/of vervangingen, komt voor rekening van de aanvrager;
4. De VvE behoudt zich het recht voor om de uitgevoerde werkzaamheden op, in of aan het gemeenschappelijk eigendom van de VvE, na oplevering van het werk, te controleren. Eventuele certificaten dienen door de aanvrager te worden overlegd;
5. Het object is en blijft eigendom van de aanvrager;
6. Het object dient voldoende verzekerd te zijn om de VvE te vrijwaren van aansprakelijkheden;
7. Alle verdere kosten en risico's die verband houden met het plaatsen, toekomstig onderhoud en/of vervanging en het gebruik van het genoemde zijn voor rekening en risico van de desbetreffende eigenaar/gebruiker;
8. Bij verkoop of verhuur van het appartementsrecht, dient de betreffende voorziening geheel te worden verwijderd en dient e.e.a. conform de originele situatie te worden hersteld, tenzij de opvolgende koper of huurder deze overeenkomst onverkort wenst voort te zetten. De huidige eigenaar heeft dan de verplichting het hele beding op te

leggen aan de rechtsopvolger(s), bij het niet nakomen van deze voorwaarde zal er een direct opeisbare boete opgelegd worden van € 2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro).

Artikel 5, Huisvuil en afval

Eigenaren en gebruikers dienen zelf zorg te dragen voor het plaatsen van vuilnis, afval etc. in de containers, conform de hiervoor geldende voorschriften van de gemeente Heerhugowaard. Het is niet toegestaan grof vuil bij het huisvuil te deponeren.

Het plaatsen van grof vuil dient te geschieden op de wijze en op de tijden die door de gemeente Heerhugowaard zijn opgegeven.

Artikel 6, Geluidsoverlast

1. Geluidsoverlast van welke aard ook (audio-, video-, televisieapparatuur of door andere geluidsdragers voortgebrachte hinderlijke muziek of hinderlijk geluid) dient te worden vermeden.

2. In geen der tot het gebouw behorende gemeenschappelijke ruimten of de tot de appartementsrechten behorende ruimten mogen muzieklessen worden gegeven, of uit hoofde van beroep muziek oefeningen worden gehouden.

3. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan een houten of stenen vloer aan te brengen (badkamer uitgezonderd) tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en/of gebruikers. Vraag bij de leverancier van uw vloer om een geluidsdempende ondervloer, hierbij krijgt u een certificaat geleverd waarin de geluidsdemping vermeld staat

Artikel 7, Ongedierte

Ter voorkoming van ongedierte en om verontreiniging van de gebouwen en de omgeving tegen te gaan, is het niet toegestaan om vogels over de balkons en/of dakterrassen of vanuit de ramen op de grond of in de lucht te voeren.

Artikel 8, Open vuur

1. Het hebben van open vuren (anders dan onder punt 2 bedoeld) in tuinen, op galerijen, op de balkons of dakterrassen is niet toegestaan.

2. Het bereiden van maaltijden met behulp van open vuur dient te geschieden met de daartoe geschikte apparatuur.

Artikel 9, Rook- en ventilatiesysteem

1. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn..

Artikel 10, Huisdieren

1. Het is de eigenaar of gebruiker verboden dieren te houden die overlast of ongerief veroorzaken.

2. Alle huisdieren dienen te allen tijde in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw, dus ook in de liften, te zijn aangelijnd.

3. Verontreiniging door mens en/of huisdier moet onmiddellijk door de verantwoordelijke eigenaar, bewoner of gebruiker worden verwijderd.

Artikel 11, Balkons

1. De balkons 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 balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons.

2. Tevens zullen op de balkons 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 lichtopbrengst voor de belendende percelen niet meer optimaal is.

3. De bestaande afdekklagen van de balkons en terrassen dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 12, Parkeerplaats

Het is de gebruiker van de parkeerplaats en of van de tot de appartementsrechten bergingen niet toegestaan om de parkeerplaats c.q. berging te gebruiken voor het opslaan van benzine, gas, motor- en andere brandstoffen, alsmede licht ontvlambare gevaarlijke of ontplofbare stoffen, dan wel om handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het pand met gevaarlijke of chemische of giftige stoffen wordt of kan worden verontreinigd, dan wel beschadigd.

Artikel 13, Afwezigheid

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

De bewoners/gebruikers zijn verplicht om de temperatuur in de privé-ruimten te handhaven op minimaal vijf graden Celsius.

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

Artikel 14, Verhuizing

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

Artikel 15, Berging

Ruiling van bergingen tussen eigenaren is niet toegestaan, zulks in verband met de onverbrekelijkheid van een woning met de berging.

Artikel 16, Drukwerk

In de brievenbussen aangetroffen drukwerk, reclamefolders en dergelijke mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw of in de nabijheid van het gebouw worden gedeponeerd.

Regeling omtrent het bestuur

Artikel 17

Bij overtredingen of niet-nakoming van een der bepalingen van het 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 maximaal € 500,00.

Artikel 18

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 € 2000,00 te boven gaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter.

Artikel 19

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 € 2500,00 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 20

Voor alle gevallen waarin de akte van splitsing c.q. model splitsingreglement niet of onvoldoende voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Artikel 21

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

Artikel 22

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 23

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

Aangenomen in de Algemene Ledenvergadering d.d. 15-12-2020.....

Voorzitter:
