

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Helperzoom 167 t/m 219

te Groningen

1. Doel

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat. Eveneens zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementencomplex aangetast zouden kunnen worden.

2. Artikel 5:128 BW

- 2.1 De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat (artikel 5:128 BW).
- 2.2 Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het 1^o lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden (artikel 5:128 BW).

3. Algemene bepalingen

- 3.1 Het huishoudelijk reglement is een aanvulling op / een verdere uitwerking van de bepalingen zoals opgenomen in de Akte van Splitsing d.d. 30 september 2010.
- 3.2 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of de akte van splitsing worden voor niet geschreven gehouden (artikel 59:3 Akte van Splitsing).
- 3.3 Gevallen waarin het reglement van splitsing of het huishoudelijk reglement niet voorzien, worden door het bestuur middels een voorlopige maatregel opgelost (conform artikel 5:131 BW). Dergelijke maatregelen zijn van kracht tot de eerstvolgende algemene ledenvergadering, zodat alsdan eventueel noodzakelijke wijzigingen in het huishoudelijk reglement kunnen worden aangebracht.
- 3.4 De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen (artikel 2:1 Akte van Splitsing).
- 3.5 De bewoners dienen er voor te zorgen, dat ook hun bezoekers de bepalingen van dit huishoudelijk reglement naleven (artikel 2:4 Akte van Splitsing).

4. Hinderbepalingen

- 4.1 Ongestoord woongenot
Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.
- 4.2 Voorkomen geluidshinder
Iedere bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, opdat er geen overlast ontstaat c.q. er geen verstoring van de rust kan optreden. In dit verband is onder ongewenst geluid in elk geval te verstaan:
het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van handelingen zoals het hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur, storend gebruik van muziekinstrumenten en alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor bewoners in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.
Het voortbrengen van luide muziek of op zodanige wijze maken van geluid zoals hiervoor omschreven, waardoor voor één of meerdere bewoners hinder of overlast kan ontstaan is verboden.
Het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van bepaalde (klus)werkzaamheden, zoals timmeren, boren, schuren, knutselen e.d. is slechts toegestaan tussen 08:00 en 20:00 uur. Op zonen feestdagen is het niet toegestaan te boren, timmeren e.d.. Ook dient luidruchtigheid in het trappenhuis 's avonds en 's morgens vroeg zoveel mogelijk te worden vermeden.
- 4.3 Kinderen
De bewoners zien er op toe, dat zowel hun eigen kinderen als bezoekende kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw niet als speelplaats gebruiken.

4.4 Huisdieren

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

Honden, katten e.d. mogen het gebouw en de ruimte rondom het gebouw niet bevuilden. Dierlijke uitwerpselen dienen door de eigenaar van het dier zelf verwijderd te worden.

Huisdieren dienen buiten de privé gedeelten te allen tijde aangelijnd te zijn.

5. Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken

5.1 Orde en netheid

De bewoners dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementsgebouw als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon en netjes worden gehouden. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- het deponeren van vuilniszakken, oud papier, reclamefolders etc. in de gemeenschappelijke gedeelten is verboden;
- het is verboden afval vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren (vogels) vanaf het balkon te voeren. Vuil en restanten voer trekken ongedierte aan;
- het aanbrengen van schilderijen, posters, affiches, reclameaanduidingen, borden, vlaggen en spandoeken of andere decoraties is verboden, zowel op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen als in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij ter gelegenheid van speciale gebeurtenissen de VvE daarvoor toestemming verleent. Het aanbrengen van posters, affiches en verkoopborden bij verkoop van een appartement is toegestaan;
- het plaatsen van (schotel)antennes of andere uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het complex (inclusief de balkons) is niet goedgekeurd;
- het plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten van wasrekken, meubilair, plantenbakken of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit i.v.m. veiligheid bij calamiteiten. Galerijen en trappenhuisen zijn uw vluchtwegen en dienen derhalve te allen tijde vrij te zijn;
- behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging is het verboden fietsen, bromfietsen of scooters elders in het gebouw te plaatsen of deze mee te nemen naar uw appartement;
- bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaard uitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de bestuurder van de VvE;

5.2 Roken

In alle gemeenschappelijke ruimten is een rookverbod van kracht.

5.3 Beveiliging

Iedere bewoner dient zich ervan te overtuigen, dat na het betreden of het verlaten van het complex de toegangsdeuren van de entrees (zowel binnen- als buitendeuren) gesloten zijn.

Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor eigen bezoek. Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom de voordeur opent. Ook het mee naar binnen laten lopen van derden (onbekenden) via een ingang is niet toegestaan.

5.4 Overige regels

5.4.1 De bewoners en hun gasten zijn verplicht de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten - zowel in als rondom het complex - te ontzien en in goede orde te houden.

5.4.2 Het is de bewoners verboden aan de gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren. Indien noodzakelijk kunt u hiervoor afspraken maken met de bestuurder.

5.4.3 De stopcontacten in de algemene gedeelten mogen niet voor privé-gebruik worden gebruikt.

5.4.4 Bij verontreiniging van de algemene gedeelten door morsen, huisdieren etc. dient dit meteen door de veroorzaker te worden opgeruimd. Indien vervuiling/verontreiniging geconstateerd wordt, zal de bestuurder dit laten opruimen en de kosten hiervan ten laste brengen van de vereniging. Indien de vervuiling/verontreiniging is toe te wijzen aan een eigenaar/gebruiker, zullen de kosten voor reiniging worden doorbelast aan de betreffende eigenaar/gebruiker.

5.4.5 Bewoners zijn aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke eigendommen, welke door henzelf dan wel door verhuizers, installateurs, leveranciers, woninginrichters etc. is veroorzaakt die in opdracht van de betrokken bewoner(s) werkzaamheden uitvoeren.

- 5.4.6 Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan de bestuurder of (indien aanwezig) aan de centrale contactpersoon te worden gemeld.
- 5.4.7 Iedere bewoner ziet er op toe, dat de voorzieningen in de gemeenschappelijke gedeelten ten algemene nutte blijven.

6. Gebruik van privé gedeelten

6.1 Algemeen

Iedere bewoner is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als woonruimte c.q. bergruimte (een en ander conform de bestemming).

De bewoner is verplicht, het plaatsen van steigermateriaal of andere hulpmiddelen (hangbakken) tegen diens appartement toe te staan ten behoeve van reiniging- of onderhoudswerkzaamheden aan de ramen en gevels.

6.2 Bergingen

Het is niet toegestaan de bergingen voor een ander doel te gebruiken dan voor de opslag van huishoudelijke zaken. De bergingen mogen dus niet bedrijfsmatig of als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden.

6.3 Vloeren

Het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals parket, laminaat of stenen vloeren e.d.) in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan, indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (lco) 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 volgend de norm "NEN5077 geluidwering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer c.q. wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

Mocht de VvE klachten over geluidshinder tengevolge van contactgeluiden bereiken, dan kan de VvE een onafhankelijk akoestisch adviesbureau inschakelen om geluidsmetingen te laten verrichten. De bevindingen van dit bureau zijn bindend voor alle betrokken partijen, zijnde de geluidsveroorzakers en één of meerdere klagers terwijl de kosten van de meting voor rekening komen van de in het ongelijk gestelde partij.

6.4 Gebruik balkon

Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten het balkon te luchten of uit te kloppen. Het is niet toegestaan om voorwerpen aan de balustrade van het balkon te bevestigen die op welke wijze dan ook uitsteken aan de buitenzijde van het balkon.

Het is niet toegestaan zware plantenbakken/bouwsels e.d. aan te brengen welke het draagvermogen van het balkon overtreffen. Daarnaast is het niet toegestaan bouwsels c.q. beplanting aan te brengen waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

Het gebruik van open vuur op de balkons is niet toegestaan.

6.5 Zonneschermen

Het is niet toegestaan aan de buitengevel van het privé gedeelte zonneschermen / screens / rolluiken aan te brengen anders dan met toestemming van de vereniging van eigenaars. Aan een eventuele toestemming van de VvE kunnen voorschriften omtrent kleur, constructie en wijze van aanbrengen worden verbonden.

6.6 Afwezigheid

Bij langdurige afwezigheid (langer dan 1 maand) wordt men verzocht dit kenbaar te maken aan een van de medebewoners onder vermelding van een sleuteladres.

7. Wijziging huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars is vertegenwoordigd dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

8. Bestaande situaties

Bestaande situaties ten tijde van de splitsing d.d. 30 september 2010 dienen te worden geduld (artikel 26 lid 4 akte van splitsing). Bij mutaties door verhuur of verkoop is het bepaalde in zowel de genoemde akte van splitsing als het huishoudelijk reglement onverkort van toepassing. Met andere woorden, artikel 26 lid 4 is dan niet langer van toepassing.

Naleving van deze regels zal het woongenot zeker ten goede komen!

Aldus goedgekeurd en vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering te Groningen d.d. 3-11-2011.