



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

HERZIENE UITGAVE 2017 HUISHOUDELIJK REGLEMENT IJSEENDPLEIN 2-48 TE DEN HAAG

Het doel van dit reglement is het behartigen van de belangen van eigenaars/gebruikers.

ARTIKEL 1- BEGRIPSBEPALINGEN.

1. In het Huishoudelijk Reglement wordt met “het reglement” bedoeld de statuten, zoals opgenomen onder algemeen en bijzonder reglement in de splitsingsakte.
2. Onder ‘akte’ wordt verstaan Splitsingsakte (reglement splitsing in appartementen, uitgave van het Koninklijk Notariële Broederschap).
3. Met ‘artikel’ wordt bedoeld een artikel in de Splitsingsakte, tenzij het anders is aangegeven.
4. Met ‘gemeenschappelijke zaken’ wordt bedoeld, de aansluiting van nutsbedrijven, (gas, water, elektriciteit, centrale antenne, telefoon, riolering, aan- afzuiging).
5. Met ‘gemeenschappelijke gedeelten’ wordt bedoeld, de ruimtes buiten het privé-gedeelte (o.a. centrale hal=hal bij de hoofdingang, bewonershal=hal waar de voordeuren op uit komen, brandhal=hal tussen bewonershal en trappenhuis, parkeerterrein, onderdoorgang, bergingsgangen, buitenterras.). De eigenaar/gebruiker van het appartementsgebouw is verantwoordelijk voor het in goede staat houden van het gehele gebouw en de tot het complex behorende parkeerterrein.

ARTIKEL 2- GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

1. Iedere eigenaar/gebruiker kan gebruik maken van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van andere eigenaars/gebruikers.
Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden.

Artikel 2.2- Niet toegestane aanpassingen in privégedeelten

1. Het is een eigenaar of gebruiker niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke toestemming (zie artikel 2.2.2) van het bestuur veranderingen en/of aanpassingen aan te brengen in de privé gedeelten als dit ook veranderingen en/of aanpassingen in de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken veroorzaakt.
Het gaat hierbij niet alleen om zichtbare zaken, want ook met constructionele eisen aan het gehele gebouw dient rekening te worden gehouden, zoals bijvoorbeeld draagmuren in de eigen woning.
2. In het geval dat een eigenaar of gebruiker veranderingen en/of aanpassingen wil, zoals beschreven in artikel 2.2.1, dient een eigenaar of gebruiker vooraf een aanvraag in te dienen bij het bestuur.
Het bestuur zal deze aanvraag voorleggen middels een voorstel aan de bewoners. Indien minimaal 66% van de bewoners akkoord is, ontvangt de eigenaar of gebruiker binnen 3 weken na raadpleging van de bewoners een schriftelijke toestemming voor de verandering en/of aanpassing van het bestuur.
Na goedkeuring dient de verandering en/of aanpassing plaats te vinden conform de wijze waarop deze is voorgelegd aan het bestuur en de bewoners. Bij afwijking hiervan dient het bestuur vooraf schriftelijk



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

op de hoogte te worden gesteld en hernieuwde goedkeuring afgewacht te worden.

3. Bij het niet aanvragen van een in artikel 2.2.1 genoemde verandering en/of aanpassing volgens de in artikel 2.2.2 beschreven procedure, behoudt het bestuur het recht om herstel in de originele staat af te dwingen. Eventuele kosten die voor dit herstel moeten worden gemaakt, komen voor rekening van de eigenaar of gebruiker.

ARTIKEL 3- LIFTEN EN VERHUIZING / VERBOUWING IN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

1. De liften zijn bestemd voor personen, inclusief hun bagage en huisdieren. Transport van andere aard via de lift vereist de toestemming van het bestuur of een door het bestuur aangewezen eigen/gebruiker. Deze toestemming wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden, dat het vervoer van personen voorrang behoudt en dat zodanige voorzieningen worden getroffen dat beschadiging, verontreiniging en overbelasting van de liften wordt voorkomen.
2. Iedere verhuizing **of grote verbouwing met aan-/afvoer van bouwmaterialen** dient minstens 1 week voor de verhuisdatum gemeld te worden bij het bestuur van de VVE. Ter voorkoming van beschadiging van de lift, zullen de liftwanden en vloer bij iedere verhuizing van beschermingsplaten worden voorzien, kosten per verhuizing € 50,00 te voldoen bij opgave verhuizing.
3. Er mogen geen vrachtwagens/verhuishagens op het parkeerterrein, bewonersverkeer heeft altijd voorrang.

ARTIKEL 4- HUISDIEREN IN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

1. Het is niet toegestaan, in de gemeenschappelijke gedeelten dieren los te laten en/of uit te laten.
2. Bevuilingen in de algemene gedeelten (hondenharen en/of uitwerpselen) dienen zo spoedig mogelijk opgeruimd te worden door de eigenaar/verzorger.

ARTIKEL 5- DIVERSEN IN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

1. Het laten spelen van kinderen.
2. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht zich te onthouden van:
 - a. Luidruchtigheid.
 - b. Het onnodige verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten.
 - c. Het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen, scooters, andere voertuigen, surfplanken en dergelijke te plaatsen.
 - d. Het betreden van het dak.
 - e. Mededelingen of aankondigen op te hangen in de trappenhuizen, de liften of centrale hal.
3. De vloeren, wanden en/of plafonds van de hallen, parkeerplaatsen, trappenhuizen en andere gemeenschappelijke ruimten mogen niet gebruikt worden voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
4. Ter verfraaiing van de bewonershal is het toegestaan, mits in goed overleg met de bewoners van de betreffende verdieping en het bestuur, deze ruimte, zonder dat daarmee de vrije toegang wordt belemmerd, aan te kleden.
5. De vergadering kan tot de in het eerste, tweede en derde lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een al verleende toestemming intrekken.



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

6. Het is niet toegestaan in de brandhal en het trappenhuis planten en/of andere voorwerpen te plaatsen.
7. Het is niet toegestaan huishoudelijk afval in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw te deponeren, deze moeten in de daarvoor bedoelde containers gedeponeerd worden. Voor afgedankte apparaten, meubilair, grof huisvuil, chemisch afval, **verhuisafval** etc. dient de bewoner de afvoer zelf te regelen via het grofvuil, chemokar of de gemeentewerf.

ARTIKEL 6- OVERIGE VERPLICHTINGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

1. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht bij het binnenkomen of verlaten van de gemeenschappelijke ruimten de deuren afdoende achter zicht te sluiten! Alle bewoners moeten erop toezien dat onbekende personen het gebouw zonder toestemming betreden. Er mogen geen collectanten of onbekenden in het gebouw worden toegelaten zonder begeleiding van een bewoner.
2. Iedere eigenaar/gebruiker van een parkeerplaats is verplicht bij het constateren van olievlekken op de parkeerplaats deze onmiddellijk te (laten) verwijderen. Eventuele verwijderingskosten zijn voor rekening van de eigenaar van de parkeerplaats.
3. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht zich te houden aan de vorm en het lettertype van het naambordje dat bij de bel wordt bevestigd, de naambordjes worden door de technische commissie besteld en aangebracht.
4. Het is niet toegestaan:
 - a. Ruiten te beplakken of ondoorzichtig te maken, meer dan 1 aanplakbiljet op het raam (niet op de gevel) aan te brengen bij verkoop of verhuur.
 - b. Ongewenst drukwerk bovenop of nabij de brievenbussen te deponeren.
 - c. Te roken in de gemeenschappelijke ruimten en liften.
 - d. Iedere gemeenschappelijke ingang deur onnodig open te laten staan.
 - e. Op de parkeerplaats te parkeren buiten zijn/haar privé-parkeerplaats.
 - f. De auto met zeep te wassen op de parkeerplaats.

ARTIKEL 7- GEVELS

1. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, antennes, schotels en dergelijke aan de buitenzijde, is niet toegestaan. Het uithangen van de Nederlandse driekleur is toegestaan, op de daarvoor passende gelegenheden.
2. Het is toegestaan bloembakken te bevestigen aan de binnenzijde van het hekwerk van de balkons en/of terrassen, mits bevestiging daaraan geen schade kan veroorzaken aan het gebouw.
3. Zonweringen en/of windschermen aan de buitenzijde van de privé-gedeelten zijn toegestaan mits de uitvoering en kleur overeenstemmen met de keuze van de vergadering. Doek grijs wit gestreept, kleur 7562.
4. Er mag niets aan de buitenkant van de kozijnen/ramen in het hout worden bevestigd. Horren, welke tussen het raam/kozijn worden ingeklemd en verder niet vast zitten zijn wel toegestaan.
5. Onderhoud, (anders dan schoonmaken aan de buitenzijde van de appartementen, daaronder te verstaan de balkons en terrassen), is in principe een gemeenschappelijke zaak. De kosten komen echter voor rekening van de eigenaar indien er wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke uitvoering zijn aangebracht.



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

ARTIKEL 8- GEBRUIK VAN PRIVÉ-GEDEELTEN.

1. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken als woning en op de parkeerplaatsen mogen alleen personenauto's of motorfietsen (d.w.z. motorfietsen op twee wielen al dan niet met zijspan) worden geparkeerd.
2. Het is niet toegestaan om aan vervoermiddelen op de parkeerplaatsen olie te verversen en uitgebreide en langdurige reparaties te verrichten.
3. Het is toegestaan in de privé-gedeelten huisdieren te houden, mits deze geen overlast, ongerief of gevaar veroorzaken. De eigenaar van de huisdieren is verantwoordelijk voor deze dieren. Het is beslist niet toegestaan duiven te houden.
4. Bij afwezigheid is het verplicht bij het bestuur een sleuteladres op te geven voor noodgevallen.
5. Het gebruik van “open vuur barbecues” op de balkons en terrassen is niet toegestaan.
6. Indien zich binnen een privé-gedeelte een gemeenschappelijke zaak bevindt (zie Artikel 1 lid 4), is de eigenaar/gebruiker van dit privé-gedeelte verplicht deze voor inspectie, onderhoud, vernieuwing of anderszins toegankelijk te maken.
7. Fietsen, bromfietsen en scooters dienen uitsluitend in de privé-berging op de begane grond te worden gestald. (niet in de onderdoorgang). Het is niet toegestaan brandstof bij te vullen in de privé-berging, dit dient in de openlucht te gebeuren.
8. Eigenaars/gebruikers zijn verplicht medewerking te verlenen bij nieuw aan te brengen gemeenschappelijke zaken, waartoe door de vergadering of op last van de overheid wordt besloten.

ARTIKEL 9- REGELS VOOR PRIVÉ-GEDEELTEN.

Het is eigenaars/gebruikers NIET toegestaan:

1. Muziek en geluiden voort te brengen die een onredelijke hinder veroorzaken.
2. Geluiden te veroorzaken, die voortkomen uit gebruik van gereedschappen voor inrichting van de privé-gedeelten (zoals boren, zagen, e.d.) van maandag tot en met vrijdag voor 08.00 uur en na 20.00 uur, op zaterdag voor 10.00 uur en na 18.00 uur en op zon- en feestdagen.
3. Elektrische apparaten te gebruiken, die de televisie, PC en/of radio ontvangst van anderen kunnen verstoren.
4. Wasgoed, kleding, dekens enz. op vanaf de begane grond zichtbare plaatsen op de balkons en/of terrassen op te hangen.
5. Vogels te voeren vanaf balkons, terrassen en vanuit ramen, of te laten nestelen. Deze dieren veroorzaken door hun ammoniakhoudende uitwerpselen grote schade aan zonweringen en verfwerk.
6. Hokken, kooien, kasten, schotelantennes, zonnepanelen en dergelijke op een zodanige wijze op de terrassen en balkons te plaatsen dat deze vanaf de begane grond zichtbaar zijn en/of overlast aan medebewoners bezorgen.
7. Binnen de appartementen (de zogenaamde privé-gedeelten) zodanige verbouwingen te verrichten, dat scharnierende deuren of constructies contact maken met vloeren en/of plafonds of het betonskelet van het gebouw, waardoor zeer hinderlijke contactgeluiden voor boven en benedenburen zouden kunnen optreden.
8. Aan het betonskelet van het gebouw te zagen of te hakken.



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

9. Kattenbakkorrels, vet, damesverband e.d. door de gootsteen en/of w.c. te spoelen.
10. Het is toegestaan om in de woning, de warmte-terugwin-unit te vervangen voor een centrale uitgebalanceerde afzuigventilator. Om de ventilatiebalans in het gebouw niet te verstoren, dient deze het liefst door een erkend installateur aangesloten en ingeregeld te worden. Het centrale luchttoevoerkanaal in de woning dient hierbij afgesloten te worden. Indien bij de periodieke controle van het ventilatiesysteem blijkt, dat een ventilatiesysteem ondeugdelijk aangesloten is, behoudt het bestuur het recht voor om de installatie alsnog deugdelijk te laten aan sluiten. De hiermee gemoeide kosten worden door het bestuur doorberekend aan de veroorzakende bewoner.
Om geurklachten en onbalans in het ventilatiesysteem te voorkomen, is het verder niet toegestaan om in de keuken, badkamer, huiskamer en slaapruintes gemotoriseerde afzuigventilators aan te sluiten op de ventilatiekanalen. Mocht tijdens de periodieke controle van het ventilatiesysteem blijken dat dit toch het geval is, kan het bestuur een boete aan de veroorzakende bewoner opleggen conform artikel 15 van dit reglement.

ARTIKEL 10- VLOEREN PRIVÉ-GEDEELTEN.

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is niet toegestaan om harde vloerbedekkingen (zoals parket, vilt, kurk, grind, plavuizen, linoleum, steen, enzovoort) aan te brengen.

Tenzij de volgende regels in acht worden genomen:

1. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
2. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient samen minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $l_{co} \geq +10\text{dB}$. Eén en ander op basis van de vorm NEN 1070, NEN 5077, NEN 5079.
3. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met vloerbedekking dienen te worden voorkomen.
4. Als zich toch een klacht voordoet dient de klager een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau in te schakelen om aan te tonen dat de desbetreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde niet voldoet.
5. Indien de vloer voldoet aan de gestelde eisen, zijn de kosten voor rekening zijn van degene die de klacht heeft ingediend. Indien aangetoond wordt dat de vloer niet voldoet aan de gestelde normen, zullen de kosten voor rekening van de eigenaar van de desbetreffende vloer komen. Deze zal de correcties moeten (laten) uitvoeren, zodat de vloer aan de norm voldoet.

ARTIKEL 11- MACHTIGING VAN HET BESTUUR INZAKE ONDERHOUD.

Het bestuur is gemachtigd onderhoudswerkzaamheden betreffende het gebouw uit te laten voeren, voor zover de kosten daarvan niet de lopende begroting te boven gaan en het maximum bedrag niet overschrijden.

ARTIKEL 12- FINANCIËLE ZAKEN.

1. Jaarlijks, minstens 14 dagen voor de algemene ledenvergadering (A.L.V.), stelt het bestuur alle eigenaars in het bezit van:
 - a. Een exploitatierekening over het voorgaande jaar evenals een overzicht van de reserveringen.
 - b. De conceptbegroting voor het lopende jaar.
 - c. Overige door het bestuur noodzakelijke geachte stukken.



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

2. De vergadering voorziet in een kascommissie, bestaande uit ten minste twee door haar benoemde leden van de vergadering, niet zijnde de voorzitter of iemand uit het bestuur. De benoeming van deze leden is voor de periode van 2 jaar. Zij zijn onmiddellijk herkiesbaar. De commissie heeft tot taak de kas, de boeken en de exploitatierekening van de vereniging over het afgelopen kalenderjaar te controleren en daarover tijdens de algemene ledenvergadering in het daarop volgend jaar verslag uit te brengen aan de vergadering. Het bestuur is verplicht alle desbetreffende financiële gegevens tijdig aan deze commissie ter beschikking te stellen.
3. De leden zijn verplicht een machtiging te verstrekken aan het bestuur voor het automatisch incasseren van de maandelijkse VVE bijdragen, zoals vastgesteld in de algemene ledenvergadering d.d. 18 januari 2000. Indien deze machtiging later door de eigenaar wordt ingetrokken, dan wordt de eigenaar een boete van € 75,00 in rekening gebracht, uitgezonderd bij overdracht naar een nieuwe eigenaar.
4. Indien de maandelijkse bijdragen achterwege blijven, zal na één aanmaning, een incassobureau de vordering overnemen, de vordering zal met 15% + BTW worden verhoogd, met een minimum van € 100,00.
5. Bij verkoop van een appartement gaat een evenredig deel van het reservefonds over op de volgende eigenaar en vindt daarom geen restitutie plaats.

ARTIKEL 13- TECHNISCHE COMMISSIE (T.C.).

De vergadering kan uit haar midden één of meer leden benoemen die in onderlinge werkverdeling toezicht houden op de uitvoering van de contracten betreffende schoonmaken en het functioneren van de techniek van het gebouw. Deze leden worden aangeduid als de Technische Commissie. **De bestuurder die verantwoordelijk is voor de techniek, geeft leiding aan deze technische commissie.**

ARTIKEL 14- ALGEMENE LEDENVERGADERING.

1. Eén gemachtigde kan maximaal 3 leden vertegenwoordigen. In alle gevallen, waarin het Reglement van Splitsing of het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaren.
2. De notulen dienen uiterlijk 6 weken na de gehouden vergadering aan iedere eigenaar te worden verstrekt.
3. Het verslag dient tenminste de navolgende facetten te bevatten:
 - a. De naam van de vereniging
 - b. De datum van de vergadering
 - c. Een objectieve en volledige weergave van datgene wat op de vergadering is besproken.

ARIKEL 15- BOETE.

Bij overtreding van één der artikelen van de Wet, van de Akte van Splitsing of van het Huishoudelijk Reglement kan de overtreder per geval door de vereniging een boete van ten hoogste € 500,00 worden opgelegd. De te betalen boete komt ten bate van het reservefonds.

ARTIKEL 16- SLOTBEPALINGEN.

1. Bij het verhuren van een appartement, is de huurder verplicht zich te houden aan het Huishoudelijk Reglement, bovendien kan de verhuur pas ingaan na ontvangst van een getekend huurcontract, het huurbedrag mag hierbij ontbreken.
2. Iedere eigenaar/gebruiker moet toezien dat deze regels nageleefd worden.



“VVE TOPPEREEND”

Huishoudelijk reglement

IJseendplein
Den Haag
13 April 2017

3. Bij besluit van de vergadering van eigenaars d.d.16 maart 2006 is het Huishoudelijk Reglement aangepast en zal vanaf deze datum worden gehanteerd.

Namens de Vereniging van Eigenaren
Het Bestuur
J. Hogendoorn
B. Gerrebrands
P. de Rijk