

HUISHOUELIJK REGLEMENT

V v E K r a n e m e l k s l o o t

Dit Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op de Akte van Splitsing en het Splitsingsreglement van VvE Karnemelksloot van juni 2024. In dit huishoudelijke reglement staan richtlijnen, regels en afspraken om het wonen in ons appartementencomplex prettig te maken en te houden. Eveneens heeft het tot doel zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat ten gevolge van handelingen of nalatigheden van eigenaren en bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van VvE aangetast zullen worden. Daarnaast bevat het richtlijnen voor het gebruik van gemeenschappelijke delen en technische richtlijnen in verband met veiligheid. De regels gelden voor alle bewoners, eigenaren en huurders/gebruikers van het appartementen complex. De bewoners zijn verantwoordelijk voor naleving hiervan door derden (zoals bezoekers en gasten).

Artikel 1

Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen.
2. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
3. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
4. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
5. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan, de Akte van splitsing, het Splitsingsreglement en de Splitsingstekeningen en de Wet. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.

Het gebouw

Artikel 2

Verbouwing privé gedeelte, woningomzetting, -vorming en -onttrekking

1. Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane verbouwing in/van privé gedeelten van het gebouw mag pas worden aangevangen nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunningen en/of toestemming zijn verkregen.
2. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat de daarvoor bedoelde vergunningen en/of toestemmingen zijn verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunningen en/of toestemming mogen niet worden uitgeoefend, als daardoor strijd ontstaat met het in de reglementen bepaalde.
3. Van de aanvraag van de publiekrechtelijke vergunningen c.q. toestemming en de eventueel daarbij overgelegde bijlagen, alsook van de op die aanvraag gegeven beslissing, dient aan het bestuur per gelijke post een kopie te worden verstrekt.
4. Bij een verbouwing in/van privé gedeelten van het gebouw dienen de plannen te worden voorgelegd ter toetsing en goedkeuring. Als deze akkoord zijn bevonden zijn eigenaren

verantwoordelijk voor de naleving hiervan, ook door derden.

5. Zodra de bovenbedoelde verbouwing is voltooid en voordat het appartement in gebruik wordt genomen c.q. gegeven, dient dit te worden gemeld bij de beheerder van de Vereniging van Eigenaars (VvE). De melding dient per e-mail of per brief te worden gedaan.
6. Het bestuur van de VvE is bevoegd steekproefsgewijs en/of naar aanleiding van een klacht controles (te doen) uit te voeren. Hiervoor dient toegang tot het appartement te worden verleend.
7. Indien nodig dienen aanwijzingen van de VvE in verband met de veiligheid van het gebouw opgevolgd te worden. Het bestuur is gerechtigd te handhaven en de (ver-) bouw per onmin- delijk te doen staken wanneer instructies niet worden opgevolgd en de veiligheid van het gebouw daarmee in het geding komt.
8. Het bestuur is gerechtigd te handhaven en zo nodig de in lid 1 van dit artikel bedoelde acti- viteiten te doen staken zolang de vereiste publiekrechtelijke vergunningen of toestemming voor verbouw en/of gebruik niet aan haar zijn overgelegd en/of wanneer de door haar gege- ven instructies niet worden opgevolgd.
9. Aanpassingen in de privé ruimten aan waterleidingen, elektra- en overige installaties of lei- dingen, mogen alleen uitgevoerd worden door terzake deskundigen.
10. Reparaties aan en vervanging van de CV installatie, vloerverwarmingsverdeler en thermostatische kranen dienen uitsluitend te worden uitgevoerd door de, door de VvE goedgekeurde, CV installateur.
11. Voor de appartementen in VvE die uitgerust zijn met een individuele afzuig- systeem geldt dat reparaties of gewenste aanpassingen van de afzuiginstallatie in het appartement slechts uitgevoerd mogen worden door de, door de VvE goed gekeurde, installateur. Dit is noodzakelijk aangezien iedere verandering in dit systeem kan leiden tot ongewenste effecten in de afzuigcapaciteit in de appartementen.
12. De afsluitkranen voor koud water in ieder appartement dienen ten alle tijden bereikbaar te kunnen zijn, ter voorkoming van eventuele calamiteiten.

Artikel 3

Onderhoud gebouw en andere gemeenschappelijke zaken

1. De bewoners zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels toe te staan.
2. Het bestuur zal erop toezien dat de fietsen berging wordt onderhouden, de kopers/ huurders hebben de plicht deze netjes te gebruiken en te onderhouden.

Gebruiksvoorschriften gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4

Algemeen

1. Het is verboden daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te wor- den gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen. Ook is het niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te verontreinigen door middel van het deponeren van peuken, papier of ander afval.
3. Het plaatsen van kennisgevingen is uitsluitend toegestaan op de daartoe aanwezige borden. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast dat zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan op kosten van de eigenaar professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is.
4. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen of te gebruiken op

een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

5. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades en op de daken banieren, vlaggen, reclame aanduidingen, antennes, schotels, airconditioning en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Het tijdelijk aanbrengen van aankondigingen voor verkoop of verhuur van het appartement is daarentegen wel toegestaan.
6. Het ophangen van plantenbakken aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan. Beugels of klemmen van bloembakken mogen niet aan of over de reling/balustrade worden bevestigd.
7. Men dient zich te onthouden van het spannen van waslijnen, dan wel het ophangen van wasgoed op de balkons en in de ruimte.
8. Het plaatsen van wasrekken, op de balkons van de verdiepingen en op terras op de begane grond is wel toegestaan.
9. De naambordjes bij de brievenbus dienen uniform van formaat en belettering te zijn. De Deze zal het bestuur verzorgen en dien daar ook te worden aangevraagd.

Artikel 5.

Afval

1. Huishoudelijk afval Groen dient uitsluitend in de daartoe bestemde containers van de gemeente aan op de Johan den Heanstraat te worden gebracht op basis van de aan te vragen pas bij Cyclus. Verder dient men zich te houden aan gemeentelijk voorschriften voor het ophalen huishoudelijk afval en Papier en karton. Grofvuil mag alleen op de daartoe door de gemeente bestemde plaatsen en tijdstippen worden aangeboden.
2. In verband met ongedierte is het niet toegestaan vuilnis op het balkon, of in andere gemeenschappelijke ruimte te plaatsen.
3. Het is niet toegestaan om frituurvet, bakvet en of elk ander vet door te spoelen in de gootsteen afvoer, badkamer afvoer en de toilet afvoer. Bij een verstopping door welke vorm van vet dan ook, kan het bestuur laten onderzoeken in welk appartement de verstopping zijn oorzaak heeft. Het bestuur kan daartoe toegang vorderen tot de appartementen, waar mogelijk de oorzaak te vinden is. De kosten van dit onderzoek en van het ontstoppen zijn voor rekening van de eigenaar of huurder van het desbetreffende appartement.

Artikel 6

Veiligheid

1. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
2. Iedere bewoner onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood. Iedere bewoner onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood.
3. De deurdrangers op de verdiepingen van de appartementen aan moeten ten allen tijd blijven functioneren. Mocht blijken dat de drangers niet goed meer functioneren moet het bestuur hiervan ter stond van op de hoogte worden gebracht. Mocht bij een controle door de brandweer dan wel het bestuur blijken dat de deurdranger onklaar zijn of niet functioneren, dan een boete verschuldigd te hoogte van de betaal de borg voor het desbetreffende appartement met een maximum van € 2500,-
4. Iedere bewoner wordt dringend verzocht het bestuur per omgaande te informeren van hem/haar bekende gebreken, onvolkomenheden aan (veiligheids-) voorzieningen en/of dreigend gevaar in het gebouw, van welke aard ook.
5. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveel-

heden vuurwerk en andere zaken te hebben, welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.

6. Open vuur is niet toegestaan in de gemeenschappelijke & privé gedeelten. Het gebruik van barbecues is niet toegestaan op de balkons, en in de andere publieke ruimten, inclusief de voortuin op de begane grond.
7. Nooddeuren, vluchttrappen en vluchtwegen, mogen niet worden afgesloten en/of door enig voorwerp worden geblokkeerd.
8. Het is aan de gebruikers van een auto om op de in/oprit vrij te maken en houden van sneeuw & ijs. Het gebruik van de oprit is ten alle tijde en in iedere weersgesteldheid het risico van de gebruiker.
9. Het is aan de gebruikers van de woningen om het onder afschot liggende pad naar de hoofd entree vrij te maken en houden van sneeuw & ijs. Het gebruik van dit pad oprit is ten alle tijde en in iedere weersgesteldheid het risico van de gebruiker.

Artikel 7

Lift

1. Het maximaal toelaatbare gewicht, als vermeld op de omschrijving in de lift, mag niet overschreden worden.
2. De lift mag niet bezet worden gehouden en het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw voor andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten.
3. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.
4. Het is niet toegestaan de verhuizing de lift te gebruiken, het aantal verdiepen is beperkt, er kan verhuisd worden via het hoofdtrappen huis, noodtrappen huis en via de balkons van de woning. Dit is om schade aan de lift te voorkomen. Te meer omdat ook om een klein lift gaat.

Artikel 8

Fietsenstalling

1. Fietsen dienen in het fietsenberging te worden geplaatst. Het is niet toegestaan gemotoriseerde rijwielen (snorfietsen, scooters, motoren) en bak- fietsen in en nabij toegang bied naar fietsenberging te plaatsen.
2. Deze gemotoriseerde rijwielen en bakfietsen kunnen in de garage op de eigen parkeerplaats worden gestald. Echter, dit dient zodanig te gebeuren dat dit het gebruik van de andere parkeerplaatsen niet beperkt en geen schade kan veroorzaken aan geparkeerde voertuigen.
3. Fietsen en gemotoriseerde rijwielen mogen niet worden meegenomen in de liften naar de etages, met uitzondering van invalidenrijtuigen.
4. Het bestuur is gerechtigd om fietsen, die tegen de gevel worden gezet en en andere gemotoriseerde rijwielen, die niet conform dit reglement zijn gestald, te laten verwijderen op de kosten van de eigenaar van dit vervoermiddel. Rijwielen waarvan gebleken is dat zij kennelijk niet meer worden gebruikt en/of verweesd zijn, kunnen ook in opdracht van het bestuur worden verwijderd
5. Scootmobielen, dienen In de eigen woning te worden gestald, en kunnen niet worden gestald in het hoofd trappenhuis. Omdat dit volgens de brandweervoorschriften niet is toegestaan.

Artikel 9. Verhuizingen

1. Indien door een verhuizing of ander gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de toegang tot VvE, schade wordt veroorzaakt aan het gebouw, de vloerbedekking, matten, betegeling, bestrating in en rond het gebouw, komt deze voor rekening van de eigenaar, die deze heeft veroorzaakt.
2. In geval van verhuizingen is het wordt van te voren een inspectie uitgevoerd naar de staat trappenhuis, en of de hal en het voorterrein. Om te voorkomen dat er discussie staande we de mogelijke nog aan te brengen schade heeft veroorzaakt. De verhuisende bewoner moet dit kenbaar maken aan de beheerder of aan het bestuur.
3. Het gebruik verhuislift voor verhuizingen van appartementen op de 1e en 2e verdieping is toegestaan. Mits de bewoners dit van te voren hebben afgesproken met de mede bewoners ivm overlast en dat de mogelijke (parkeer) plek wordt vrij gemaakt of gehouden.
4. De eigenaren en of huurders van de appartementen moeten ten alle tijd medewerking verlenen bij verhuizing middels de (zij)tuin en of balkons. Bewoners/Eigenaren zijn verplicht hier mede werking aan te verlenen. Deze moeten hier van op de hoogte worden gebracht. Eventuele toe gebrachte schade komt voor rekening van de verhuisde bewoner, ongeacht of hij/zij de verhuizing al dan niet zelf uitvoeren.

Gebruiksvoorschriften privé gedeelten

Artikel 10

Verhuur en ingebruikgeving

1. Verhuur en ingebruikgeving van een privé gedeelte in wat voor vorm dan ook (appartement met of zonder parkeer- parkeervergunning) is niet toegestaan. Indien anders overeengekomen met het bestuur.
2. ~~Het is niet toegestaan de bij het appartement behorende berging separaat te verhuren.~~
3. De eigenaar dient alle huurders of gebruikers van zijn privé gedeelte, appartement en/of parkeerplaats, bij het sluiten van de huurovereenkomst de Gebruikersverklaring te laten ondertekenen, overeenkomstig het als bijlage aan dit reglement gehechte exemplaar (Bijlage 3. Gebruikersverklaring).
4. De Gebruikersverklaring dient door de eigenaar voor de ingang van het gebruik van het appartement aan de VvE beheerder te worden toegezonden.
5. De eigenaar dient zowel zijn eigen correspondentiegegevens en telefoonnummers als die van de gebruikers bekend te doen zijn bij de beheerder.
6. Bij vermoedens en/of signalen dat een appartement aan een of meer derde(n) in gebruik is gegeven/verhuurd, is het bestuur bevoegd ter zake een onderzoek in te stellen en is de eigenaar verplicht aan hem/haar gevraagde informatie te verstrekken.
7. Het niet verstrekken van de gevraagde informatie wordt behandeld alsof het appartement zonder Gebruikersverklaring in gebruik is gegeven/verhuurd.
8. De eigenaar dient de bewoner(s) van zijn/haar appartement, dan wel de gebruiker van zijn parkeerplaats, van iedere aanvulling of verandering van het Huishoudelijk Reglement op de hoogte stellen.
9. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 t/m 8 van dit artikel heeft het bestuur de mogelijkheid om voor elke ontbrekende verklaring omtrent ingebruikgeving/verhuur een boete op te leggen van € 200,- per week, zolang die verklaring niet is overgelegd dan wel de ingebruikgeving niet is beëindigd.
10. Het is de huurder/gebruiker verboden om het betreffende privé gedeelte onder te verhuren, dan wel in gebruik te geven aan derden. De leden in dit artikel zijn ook in deze situatie van toepassing.

Artikel 11

Overige regels omtrent gebruik privé gedeelte,

1. De fietsen berging is *niet* bestemd voor de opslag van kleine (huishoudelijke) zaken. Het is

verboden om de berging voor enig ander doel te gebruiken. Afval, brand- en explosie gevaarlijke zaken mogen er niet worden opgeslagen. ~~Tevens is het niet toegestaan koel-/vries kasten, verwarmingselementen en acculaders, die aan het gemeenschappelijke elektriciteitsnet zijn aangesloten, in de berging te hebben.~~

2. Commerciële exploitatie van een appartement en/of de fietsenberging is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, en logies verblijf.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement en/of de fietsenberging in strijd met de goe- de zeden, de wet en/of de openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toege- staan.
4. Voor elke uitoefening van commerciële exploitatie van een appartement, het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, kan het bestuur een boete op te leggen van ten hoogste € 1000,- voor elke week dat die overtreding plaatsvindt.

Artikel 12

Overige regels omtrent gebruik privé gedeelte: parkeren

1. De toegang tot de parkeerterrein is slechts toegestaan tot de bewoners van de appartementen en de, bij de beheerder geregistreerde, gebruikers van de parkeerplaatsen.
2. De Parkeerplaatsen mogen slechts gebruikt worden voor het parkeren van auto-
Mobielen, motoren en scooters, beschreven conform artikel 8. punt 2.
3. Parkeerplaatsen mogen niet gebruikt worden voor opslag van huisraad en andere zaken.
4. Het vullen van gemotoriseerde voertuigen met brandstof, het plaatsen van gas flessen of jerrycans met olie en/of brandbare stoffen en/of het verrichten van onderhoud en reparaties op het parkeerterrein zijn verboden.
5. ~~De bediening van de garagedeur geschied van de buitenkant via een mobiel telefoon van een geregistreerde gebruiker, waarvan het nummer is geregistreerd bij de beheerder, of een handzender / afstandsbediening, die tevens is geregistreerd bij de beheerder. Vanuit de bin-
nenzijde kan de deur eveneens geopend worden met het geregistreerde mobiele nummer en de handzender, maar ook met een vaste bedinkoop (zie bijlage 2. 'Garagedeur bedienen').~~
6. ~~Per gebruiker van de parkeerplaats kunnen maximaal 2 mobiele telefoonnummers worden geregistreerd, of 1 mobiel telefoonnummer en 1 handzender.~~
7. ~~De registratie van nieuwe gebruikers en mobiele telefoonnummers dient te worden doorge-
geven aan de beheerder voordat de verandering van het gebruik van de parkeerplaats aan-
vangt. Aan deze registratie zijn kosten verbonden, die verschuldigd zijn aan de beheerder.~~
8. ~~Het aanschaffen van een nieuwe handzender kan via de beheerder gedaan worden.~~

Artikel 13

Huisdieren

1. Het is Eigenaren/bewoners enkel toegestaan kleine huisdieren te houden met een maximale schofthoogte van 40 cm. Het houden of voederen van dieren op het balkon, de tuin en andere gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
2. In de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de fietsenberging en parkeerterrein en voortuin, dienen huisdieren te zijn aan- gelijnd.
3. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod.

Artikel 14

Geluidhinder

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziek- instrumenten verboden.

2. Ook buiten die tijdstippen is het de plicht van elke eigenaar het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt zo veel mogelijk te voorkomen.

Artikel 15

Geluidoverlast vloeren

1. Het aanbrengen van een harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder deze vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidwering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie, te worden uitgevoerd.
2. Indien een van de eigenaars last heeft van geluidsoverlast van een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte, dan dient deze eigenaar ten eerste dit te overleggen met de eigenaar van het betreffende appartement. Indien dit niet leidt tot een oplossing, dan is de eigenaar die overlast ervaart gerechtigd een onderzoek te laten uitvoeren ter vaststelling of de betreffende vloer voldoet aan het gestelde in lid 1 van dit artikel.
3. De eigenaar van het appartement met het in lid 2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal het onderzoeksbureau aanwijzen en opdracht geven.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartement met het privé gedeelte, waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen, binnen de termijn van 2 maanden, dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Bij niet-meewerken aan bedoeld geluidsonderzoek dan wel bij gebreke om de maatregelen te treffen als bedoeld in lid 6 en lid 7 van dit artikel kan het bestuur een boete opleggen van € 200,- per week dat geen gevolg wordt gegeven aan de door het bestuur gestuurde waarschuwing daaromtrent.

Beheer en administratie

Artikel 16

Algemene ledenvergadering

1. De voorzitter kan toestaan dat bij uitzondering andere bestuursleden via communicatieapparatuur (telefoon, internet) aan de vergadering kunnen deelnemen.
2. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 1. schriftelijk met stembiljetten op naam;
 2. per handopsteking;
 3. op afroep.
3. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie, te geven

Correspondentie

Artikel 17

1. Alle correspondentie van het bestuur en de beheerder aan de eigenaars worden per e-mail gestuurd naar het door de respectieve eigenaren aan de beheerder opgegeven correspondentie e-mail adres. Wellicht ten overvloede, conform het gestelde hierover in de Akte, is het verzenden van de uitnodiging van de Algemene Leden Vergadering hierop een uitzondering. Indien een eigenaar toezending van de reguliere correspondentie per gewone post wenst, dan wel zijn/haar e-mailadres niet bekend wenst te maken, dan kan het bestuur overwegen daarvoor per brief € 3,- vermeerderd met de portokosten in rekening brengen.

Artikel 18

Overige financiële verplichtingen

1. De eigenaar/huurder is aansprakelijk voor de door hem toegebrachte schade aan het gebouw, de gemeenschappelijke zaken en de financiële belangen van de VvE, onder andere door het aanbrengen van een wijziging aan de gemeenschappelijke delen. Een door de verzekeringsmaatschappij aan de VvE in rekening gebracht eigen risico m.b.t. die schade komt voor rekening van de eigenaar/huurder, die de schade heeft toegebracht.
2. Iedere eigenaar/huurder is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement.
3. Iedere eigenaar die, na goedkeuring door de ALV, een wijziging aanbrengt aan de gemeenschappelijke delen, dient bijlage 2
4. 'Wijziging Gemeenschappelijke Delen' ingevuld te retourneren aan het bestuur.
5. Schades krachtens dit reglement zijn direct verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE dan ook, is uitgesloten.

Artikel 19

Betalingsverzuim

(Vrijwel) de enige inkomstenbron voor de vereniging zijn de opbrengsten uit de voorschotbijdragen. Het is dan ook van groot belang dat alle voorschotbijdragen en overige vorderingen vanuit de vereniging (zoals doorbelastingen, Electra voor algemeen gebruik, schoonmaak kosten etc.) tijdig binnenkomen. Meestal gaat dat goed, maar het komt voor dat er bij een individueel lid toch een achterstand in de betaling ontstaat. De beheerder van de vereniging moet adequaat kunnen reageren. Daarvoor wordt de volgende procedure gehanteerd:

1. Indien een lid van de Vereniging op de zevende van de maand zijn/haar verschuldigde maandelijkse bijdrage in de servicekosten nog niet heeft voldaan, ontvangt hij/zij uitsluitend per email een herinnering waarop alle op dat moment bekende vervallen verplichtingen vermeld zijn.
2. Indien een lid van de Vereniging op de tiende van de maand zijn/haar verschuldigde maandelijkse bijdrage in de servicekosten nog niet heeft voldaan, ontvangt hij/zij een aanmaning waarop alle op dat moment bekende vervallen verplichtingen vermeld zijn.
3. Indien een lid van de Vereniging één maand na de vervaldatum zijn/haar verschuldigde maandelijkse bijdrage in de servicekosten nog niet heeft voldaan, ontvangt hij/zij een tweede aanmaning. Hierbij worden incassokosten aan het betreffende lid in rekening gebracht conform de Wet Normering Buitengerechtelijke Incassokosten.
4. Het achterstallige lid krijgt vervolgens nog één week de gelegenheid de vordering te voldoen. Indien na afloop van de genoemde periode van één week nog geen betaling is ontvangen, zal de vordering uit handen worden gegeven aan een deurwaarder of advocatenkantoor.
5. De deurwaarder of het advocatenkantoor zorgt via het daarvoor beschikbare stappenplan via sommatie, dagvaarding, vonnis en zo nodig executie van dat vonnis, voor inning van de verschuldigde bedragen en de ten behoeve van de incasso gemaakte kosten.
6. Alle kosten die voortvloeien uit bovengenoemde incassoprocedure, zowel binnen- als buitenrechtelijk, zijn voor rekening van het achterstallige lid.

Het bestuur krijgt een doorlopend mandaat om in voorkomende gevallen een incassoprocedure te starten en om rechtsvorderingen in te stellen conform bovengenoemde procedure.

Inwerkingtreding

Artikel 20

Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement is bijlage bij akte van levering bij het levering van het verkochte appartement. Bij verhuur wordt ook een exemplaar geleverd als bijlage bij de verhuurovereenkomst. En tevens in die beschikbaar gepubliceerd op de ledensite van de beheerder.

Aldus vastgesteld in door het Bestuur

d.d. 1 juli 2024

Bijlage 1. Gebruikersverklaring (VvE Karnemelksloot 110 Gouda)

Wanneer u als eigenaar uw appartement aan een derde verhuurt of in gebruik geeft, dient u dit formulier ingevuld en ondertekend door u en uw huurder(s)/gebruiker(s) op te sturen naar de VvE beheerder.

Conform het Huishoudelijk Reglement, kan een huurder/gebruiker die de verklaring niet heeft getekend door het bestuur op kosten van de eigenaar uit het appartement worden verwijderd.

Ondergetekenden zijn

de eigenaar(s) van appartement: nummer: _____

Naam eigenaar 1: _____

Adres: _____

Tel. nummer en e mail: _____

Naam eigenaar 2: _____

Adres: _____

Tel. nummer en e mail: _____

en

de huurder(s)/gebruiker(s) van appartement: nummer: _____

Naam huurder/gebruiker 1: _____

Adres: _____

Tel. nummer en e mail: _____

Naam huurder/gebruiker 2: _____

Adres: _____

.....
Tel. nummer en e mail: _____

Ondergetekenden verklaren dat

de eigenaar aan de gebruiker(s)/huurders een exemplaar de Akte van Splitsing, het Splitsingsreglement het Huishoudelijk Reglement van VvE Karnemelksloot 110 aan de gebruikers/huurders ter beschikking heeft gesteld;

de gebruiker(s) /huurder(s) kennis hebben genomen van de inhoud van die documenten en dat zij de daarin gegeven regels en voorschriften zal/zullen naleven;

dat deze verklaring eveneens betrekking heeft op besluiten en bepalingen die eerst na deze verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, De eigenaar is verplicht om de gebruiker(s)/huurder(s) van deze besluiten en bepalingen op de hoogte te stellen.

Aldus opgemaakt en getekend voor akkoord,

Eigenaar 1

Naam: _____

Plaats en datum: _____

Handtekening: _____

Eigenaar 2

Naam: _____

Plaats en datum: _____

Handtekening: _____

Gebruiker/huurder 1

Naam: _____

Plaats en datum: _____

Handtekening: _____

Gebruiker/huurder 2

Naam: _____

Plaats en datum: _____

Handtekening: _____

Bijlage 2

Verklaring wijziging gemeenschappelijke delen

Naam eigenaar(s): _____

Eigenaar van appartementsrecht: _____

hierna te noemen “de appartementseigenaar”

De appartementseigenaar heeft een wijziging/voorziening aangebracht aan gemeenschappelijke zaken, deel uitmakende van Vereniging van Eigenaars Karnemelksloot 110 te Gouda.

Het betreft de volgende wijziging/voorziening:

.....
.....
.....
.....

Ten aanzien van bovengenoemde wijziging/voorziening verklaart de appartementseigenaar zich te houden aan de volgende bepalingen:

- De kosten voor aanschaf, onderhoud, reparatie en/of vervanging van onderdelen van de aangebrachte wijziging/voorziening komen geheel voor rekening van de appartementseigenaar en kunnen nimmer ten laste worden gelegd aan de Vereniging van Eigenaars.
- De appartementseigenaar is volledig aansprakelijk voor uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot de aangebrachte wijziging/voorziening en voor eventuele gevolgschade door gebreken aan de aangebrachte wijziging/voorziening. De appartementseigenaar vrijwaart de Vereniging van Eigenaars van elke aansprakelijkheid.
- Als de verzekeringspremie omhoog gaat door de aangebrachte wijziging/voorziening of als de verzekering een schade en/of vervolgschade aan de gemeenschappelijke zaken (deels) niet uitkeert vanwege de hierboven vermelde aangebrachte wijziging/voorziening, dient de appartementseigenaar de volledige meerkosten c.q. schade te vergoeden.
- Bij verkoop van het appartementsrecht moet de appartementseigenaar de in deze verklaring genoemde bepalingen via een kettingbeding overdragen aan de volgende eigenaar(s)/rechtsopvolger(s).
- Dit kettingbeding vervalt zodra de wijziging/voorziening is opgeheven en de gemeenschappelijke zaken in de oorspronkelijke staat zijn hersteld.
- Werkzaamheden met betrekking tot de aangebrachte wijziging/voorziening is vakkundig uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf.

Ondertekening voor akkoord door appartementseigenaar:

Datum ondertekening: _____

Plaats: _____

Handtekening: _____