concept **Huishoudelijk reglement 2016**

t.b.v. Vereniging van eigenaars Oranjehof
en Coöperatieve flatexploitatievereniging Oranjehof U.A.

geldig indien vastgesteld op 7 juni 2016 door de vergadering van eigenaars

Toelichting door het bestuur aan de vergadering van eigenaars

Het concept Huishoudelijk Reglement 2016 geeft weer (1) de wet- en regelgeving; (2) de Wijzigingsakte van splitsing VvE Oranjehof te Amsterdam (17 maart 2014); en (3) de commentaar/aanbevelingen van Rijssenbeek Advocaten inzake screenen HR / 20152725-1 (Arnhem, 5 november 2015).

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de leden/eigenaars/bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw Oranjehof. Waar gesproken wordt van eigenaars worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Artikel 1

De eigenaar kan zich niet beroepen op onwetendheid ten aanzien van de inhoud van de statuten en reglementen. De eigenaar blijft jegens de vereniging en haar leden en bewoners aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortkomend uit de statuten en reglementen.

Artikel 2

Bij het in gebruik geven van een appartement is de eigenaar verplicht de bewoner de geldende statuten en reglementen beschikbaar te stellen. Tevens dient de eigenaar de wijzigingen en/of aanvullingen beschikbaar te stellen.

Artikel 3

Leden en/of bewoners zijn verplicht, indien dit door het bestuur mocht worden verlangd, het bestuur of door het bestuur aan te wijzen personen in de flat toe te laten om na te gaan of er een reparatie aan de opstal moet worden verricht en/of standen van elektrameters en warmtemeters op te nemen. Het lid of de bewoner is verplicht het uitvoeren van reparaties en (onderhouds)werkzaamheden door of vanwege het bestuur of door dezen aan te wijzen personen te gedogen.

Artikel 4

De voorschotbedragen (servicekosten) dienen maandelijks vooraf te worden voldaan in de eerste week van de betreffende kalendermaand ten gunste van de VVE Oranjehof, IBAN rekening NL39 ABNA 0429 7736 84 (“VVE-bijdrage").

Artikel 5

Eigendommen van de vereniging die in de appartementen zijn geplaatst mogen niet zelfstandig worden verwijderd en zullen indien zo een verwijdering wordt geconstateerd aan de eigenaar en/of bewoner in rekening worden gebracht. Hieronder vallen onder andere deurtelefoons en warmtemeters.

Artikel 6

Roken is niet toegestaan in de liften en de overige de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE.

Artikel 7

Het is niet toegestaan om de noodtrappenhuizen te betreden, behalve in geval van brand of andere calamiteiten. De deuren van deze noodtrappenhuizen dienen te zijn gesloten.

Artikel 8

De liften zijn in principe bestemd voor vervoer van personen en zaken en dienen dan ook uitsluitend hiervoor te worden gebruikt.

Artikel 9

Vuilnis en ander afval dienen te worden gedeponeerd in de daarvoor bestemde containers in de straat. Het is niet toegestaan om vuilnis(zakken) op de galerijen of in de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE zoals hal en (nood)trappenhuizen te deponeren. In verband met de vluchtroute via de (nood)trappenhuizen is het niet toegestaan deze te gebruiken voor opslag van vuilnis.

Artikel 10

Onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE zoals hal, het trappenhuis, de liften en galerijen is niet toegestaan.

Artikel 11

Het is niet toegestaan om fietsen door de hal, in de lift en over de galerijen te vervoeren. Fietsen dienen uitsluitend geplaatst te worden in de door de gemeente daarvoor bestemde fietsenrekken of in de fietsenstalling, maar niet in de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE zoals de hal, galerijen en noodtrappenhuizen. Het bevestigen van fietsen of andere voorwerpen aan of tegen de gevel is niet toegestaan.

Artikel 12

Het is niet toegestaan om voorwerpen van welke aard dan ook vanaf de balkons, uit de ramen of van de galerijen te gooien.

Artikel 13

Het gebruik van de buitenruimten (galerijen, balkons, tuin) mag niet leiden tot overlast bij de medebewoners. Barbecueën op de balkons en galerijen is niet toegestaan. Eigenaars dienen er op toe te zien dat buitenactiviteiten gesprekken en muziek niet leiden tot overlast voor de andere bewoners, zeker ’s avonds.

Artikel 14

De binnentuin is uitsluitend toegankelijk voor eigenaars en eventueel bezoek. Het toebrengen van schade of overlast door gebruik op andere wijze dan hierboven beschreven is niet toegestaan. Eventuele hieruit voortvloeiende schade zal in rekening worden gebracht bij de hiervoor verantwoordelijke eigenaar. Buitenactiviteiten als tuinfeesten, barbecues etc. is slechts toegestaan met toestemming van het bestuur. Hierom kan schriftelijk worden verzocht tenminste 3 volle etmalen voor de aanvang van de buitenactiviteit. Een ontheffing kan elk moment met onmiddellijke ingang worden ingetrokken.

Artikel 15

Het voortbrengen van muziek (al dan niet elektronisch versterkt), het gebruik van audiovisuele apparatuur, het gebruik van doe-het-zelf apparatuur, elektrisch gereedschap etc. is toegestaan voor zover dit geen overlast oplevert voor de overige bewoners. De eigenaars dienen (geluids)overlast en (geluids)overlast van bewoners/personen voor de overige bewoners zoveel mogelijk te voorkomen. Dit houdt onder meer in het tussen 22.00 uur en 08.00 uur en op zondag zoveel mogelijk achterwege laten van verstorende geluiden of activiteiten zoals hierboven beschreven. Bij speciale gelegenheden kan door het bestuur ontheffing worden verleend van deze verplichting, mits hierom schriftelijk is verzocht tenminste drie volle etmalen voor de aanvang van de speciale gelegenheid. Een ontheffing kan elk moment met onmiddellijke ingang worden ingetrokken.

Artikel 16

Het geven van muzieklessen is niet toegestaan. Het bestuur kan hiervan vrijstelling verlenen en daarbij voorwaarden stellen. Een eenmaal verleende vrijstelling kan te allen tijde met onmiddellijke ingang worden ingetrokken.

Artikel 17

Het houden van huisdieren is toegestaan zolang deze geen overlast veroorzaken voor de overige bewoners. Honden dienen in de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE zoals hal, het trappenhuis, de liften en galerijen te zijn aangelijnd. De vergadering van eigenaars is bevoegd het houden van een huisdier te verbieden dan wel voor het houden van een huisdier voorwaarden te stellen.

Artikel 18

Betreden van het dak van zowel de 6e als de 7e verdieping alsmede het dak van de woningen 98 en 99 is slechts toegestaan met toestemming van het bestuur in verband met onderhouds-en inspectiewerkzaamheden ten behoeve van het dak en de machineliftkamer.

Artikel 19

De eigenaars moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE schoon en netjes worden gehouden. Trappen(huizen) en galerijen dienen vrij te zijn van planten en potten dan wel andere obstakels om een snelle en veilige vluchtroute bij brand te garanderen, alsmede ongehinderd schoonmaken te kunnen waarborgen.

Artikel 20

De eigenaars zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels toe te staan.

Artikel 21

De eigenaar is niet bevoegd om een zonnescherm of windscherm aan te brengen.

Artikel 22

De eigenaar is niet bevoegd om eigenhandig het uitwendig schilderwerk van de aan de galerij gelegen puien en balustrade te schilderen.

Artikel 23

Het is niet toegestaan om aan de wanden van de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE zoals hal, het trappenhuis, de liften en/of galerijen iets op te hangen en/of vast te plakken. Uitzondering hierop is de mogelijkheid om op het daartoe in de gemeenschappelijke gedeelten (hal) aanwezige prikbord mededelingen (voorzien van naam en datum) aan te brengen bestemd voor de bewoners. Het bestuur is bevoegd om een mededeling die niet is voorzien van naam en datum en/of langer dan 6 weken geleden is aangebracht te verwijderen.

Artikel 24

Kleden, wasgoed, (was)rekjes en dergelijke mogen niet aan de buitenzijde van de balkons en/of galerijen worden opgehangen. Het plaatsen van antennes en andere ontvangstinstallaties is uitsluitend toegestaan indien deze zich binnen de privéruimten bevinden.

Artikel 25

Het wassen van kleding onder gebruikmaking van een wasautomaat in de wassalon van de Oranjehof is uitsluitend toegestaan voor de eigenaars, behoudens de eigenaars en gebruikers van de 7e verdieping en Admiraal de Ruijterweg 26. Aan deelname aan de wassalon zijn kosten verbonden.

Artikel 26

Het wassen van kleding en huishoudtextiel met een wasautomaat is in de appartementen om technische redenen niet toegestaan. Het gebruik van één wasautomaat op de 7e verdieping is wel toegestaan.

Artikel 27

Eigenaars zijn verplicht de aan de galerij gelegen puien van de appartementen en de binnenzijde van de borstweringen van de galerijen regelmatig te (laten) reinigen met daartoe geëigende schoonmaakmiddelen. Mocht naar het oordeel van de beheerder dit niet naar behoren gebeuren dan kan hij het schoonmaken laten uitvoeren. De kosten zullen dan worden verhaald op de betreffende eigenaar.

Artikel 28

Indien een appartementsrecht bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf dient de gebruiker te zorgen voor de verkrijging van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen. Een eventuele stijging van de premie van opstalverzekering veroorzaakt door de uitoefening van dit bedrijf zal ten laste van de gebruiker van dit bedrijf worden gebracht. Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen in welke vorm dan ook, is schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. Het bestuur kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de aard, constructie, kleur, omvang etc. van hetgeen waarvoor toestemming is gevraagd.

Artikel 29

Het in het appartement aanbrengen van apparatuur met een groter vermogen dan 1,5 KW is gezien de geringe capaciteit van het elektranet niet toegestaan. De maximale afname van elektra per appartement mag niet meer dan 1,5 KW bedragen. Dit geldt voor alle appartementen die zijn aangesloten op het gezamenlijke lichtnet van de Oranjehof. In elk appartement is een installatie die beveiligd is met een 10 Ampère zekering. Deze mag niet worden vervangen door een zekering met hogere waarde. Vier appartementen zijn steeds gezekerd in de hoofdstoppenkast met een 25 Ampère zekering.

Artikel 30

De gezamenlijke bergingen zijn bestemd voor de opslag van (kleine) huishoudelijke zaken, voor zover mogelijk opgeslagen in dozen en voorzien van flatnummer en datum van opslag. Deze zaken dienen uitsluitend in de daarvoor bestemde rekken te worden geplaatst en de vloeren van de bergingen dienen daarbij zoveel mogelijk vrij te worden gehouden. Afval, brand- en explosiegevaarlijke zaken mogen niet worden opgeslagen. Het plaatsen van (brom)fietsen of andere voertuigen in de bergingen is evenmin toegestaan.

Artikel 31

Alle gebruikte naambordjes bij de brievenbussen, de galerijdeuren en huisdeuren dienen uniform van formaat en belettering te zijn. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes is niet toegestaan.

Artikel 32

Het bestuur is bevoegd, na verkregen toestemming van de vergadering van eigenaars, een of meer de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE bestemd voor gebruik van de leden en bewoners, voor bijzondere doeleinden te bestemmen. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheid geschiedt de invoering van de bestemming niet dan na tijdige mededeling aan de leden en bewoners.

Artikel 33

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars op basis van de dwingende wetsbepalingen en de bepalingen in de Wijzigingsakte van splitsing.