

De Vereniging van Eigenaars Leeuwenstein,

Marialaan 200 tot en met 400

Huishoudelijk reglement

Artikel 1. Algemeen

1. Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoner en gebruikers van het appartementencomplex van de Vereniging van Eigenaars Leeuwenstein, Marialaan 200 tot en met 400 te Nijmegen, kadestraal bekend, gemeente Neerbosch, sectie I, nummers 2345&2346.
2. Waar gesproken wordt van "eigenaren", worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is weergegeven.
3. Het Huishoudelijk reglement wil de bewoners helpen om op een plezierige manier te wonen in het appartementen gebouw "Leeuwenstein". De regels zijn gemaakt om bij verschillen van inzicht een instrument te hebben voor bewoners en bestuur om gerichte problemen op te kunnen lossen.
4. De bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten c.q. het reglement van splitsing appartementsrechten Leeuwenstein 200 tm 400 te Nijmegen als vastgesteld in de desbetreffende splitsingsakte prevaleren boven de bepalingen in dit Huishoudelijk reglement.
5. Voor aanvulling respectievelijk wijziging van dit Huishoudelijk reglement geldt het bepaalde in artikel 44 lid 2 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.
6. In dit reglement wordt verstaan onder "splitsingsakte", de akte van splitsing op 21 december 2001 en bijbehorende akten van ondersplitsing van de Vereniging van Eigenaars "Leeuwenstein", Marialaan 200 tot en met 400.
7. Onder de in dit reglement gebruikte begrippen dient hetzelfde te worden verstaan als de gelijkvullende begrippen in het Modelreglement bij splitsing van appartementsrechten, d.d. januari 1992. (gele boekje)
8. Alle in dit reglement opgenomen onderwerpen zijn onderworpen aan de relevante bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.
9. Onder algemene ruimtes wordt onder andere verstaan de corridors, trappenhuizen, liften, centrale entrees, centrale inrit parkeergarage, de parkeergarage voor wat betreft het terrein rondom de privé-parkeerplaatsen. Ook de daktuinen worden beschouwd als algemene ruimtes.
10. Elk appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de vergadering vereist.

Artikel 2. De Vereniging van Eigenaars (V.v.E.)

1. De vereniging van eigenaars (V.v.E.) bestaat uit alle eigenaren van de 96 appartementen.
2. De vereniging is verantwoordelijk voor het beheer van het totale gebouw.

Het bestuur

3. De vereniging heeft een bestuur, welke gekozen is door de leden van de vereniging van eigenaars. Dit bestuur zorgt onder andere voor het opstellen van de jaarstukken, beheert de kas van de vereniging, enzovoort.
4. Het bestuur is samengesteld uit een oneven aantal eigenaren waarbij het aantal bestuursleden maximaal 5 is. Het bestuur wordt gekozen in de algemene ledenvergadering. Bestuursleden hebben drie jaar zitting in het bestuur en zijn steeds herkiesbaar voor een periode van 3 jaar. Het bestuur stelt een rooster van aftreden op waarbij jaarlijks één van de bestuursleden verkiesbaar wordt.
5. Het bestuur van de V.v.E. mag alleen besluiten nemen binnen het vooraf door de leden vastgestelde beleid en de begroting. Aan het einde van elk jaar wordt door het bestuur een begroting voor het volgende jaar voorbereid en aan de algemene ledenvergadering. Over ieder kalenderjaar wordt door het bestuur in de algemene ledenvergadering verantwoording

- afgelegd. Jaarstukken en begroting worden 2 weken voor de voornoemde algemene ledenvergadering aan de leden toegezonden.
6. Het maximum bedrag als bedoeld in artikel 38, lid 2 van het modelreglement bij splitsing appartementsrechten tot waar het bestuur bevoegd is zonder voorafgaande machtiging van de leden van de vereniging onderhoudsverplichtingen aan te gaan is bepaald op:
 - a) Voor de in de begroting opgenomen posten/bedragen welke in de vergadering zijn goedgekeurd;
 - b) Het in de begroting opgenomen bedrag mag met 10 % worden overschreden met een maximum van € 500,00 per afzonderlijke post.
 7. Het maximum bedrag als bedoeld in artikel 38, lid 5 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten tot waar het bestuur bevoegd is zonder voorafgaande machtiging van de leden van de vereniging (buiten het onderhoud vallende) verplichtingen aan te gaan is bepaald op € 500,00 per afzonderlijke verplichting. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke de eigenaar mocht verlangen.

De vergadering

8. Jaarlijks wordt de algemene ledenvergadering gehouden in de maand februari, waarin onder andere zowel de jaarrekening als de begroting door de leden wordt vastgesteld.
9. Notulen van de algemene ledenvergadering worden binnen 4 weken na de vergadering aan de leden verstrekt.
10. Het bestuur heeft het mandaat om de servicekosten per 1 januari van een nieuw jaar aan te passen aan de prijsontwikkeling (maximaal het gemiddelde inflatiepercentage voor consumenten van het CBS over de afgelopen 5 jaar). Daarbij dient dan wel de begrotingsposten ongewijzigd te blijven.
11. De jaarlijkse kascommissie bestaat uit 3 eigenaars van de vereniging. Kascommissieleden worden benoemd voor tenminste 2 jaar. Elk jaar treedt 1 kascommissie lid af en wordt 1 nieuw kascommissielid in de vergadering benoemd. De functie van kascommissielid is onverenigbaar met die van bestuurslid. De kascommissieleden hebben tot taak om d.m.v. controle in de maand februari toezicht te houden op de jaarlijkse inkomsten en uitgaven; de vorderingen, schulden en fondsen (reserves); de uitvoering van in vergaderingen genomen financiële besluiten.

Periodieke bijdrage

12. Conform artikel 4 t/m 6 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, dient de door de vergadering vastgestelde periodieke bijdrage bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste van de lopende maand zijn voldaan, door storting op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaars "Leeuwenstein", Marialaan 200 t/m 400 te Nijmegen.
13. Indien de eigenaar(s) niet binnen 1 maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover, naast het gestelde in artikel 6 van het Model reglement bij splitsing, vanaf de datum van opeisbaarheid een EXTRA bedrag verschuldigd van eenmaal de maandelijks periodieke bijdrage.

Artikel 3. Het aanzien van het gebouw

1. Onverminderd het bepaalde in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is het volgende NIET toegestaan
 - a) Het eigenmachtig aanbrengen van veranderingen aan het gebouw en de gezamenlijke ruimtes. Ook de daktuinen zijn gezamenlijk bezit en eigenmachtige veranderingen van de beplanting ed. zijn niet toegestaan;
 - b) Het aanbrengen van vlaggenstokken, antennes, schotels of andere uitstekende voorwerpen;
 - c) Het aan de buitenzijde van de privé-balkons wasgoed en/of bloembakken te hangen en kleden, matten ed. uit te kloppen;
 - d) Het aanbrengen van mededelingen en dergelijke op wanden in de algemene ruimtes;
 - e) Het plaatsen van zonneschermen, rolluiken en windschermen e.d. in kleur, vorm en materiaal, afwijkend van die, welke door de vergadering is vastgesteld;
 - f) Het schilderen of anderszins bewerken van de buitenzijde van het gebouw, de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de toegangsdeuren tot bergingsruimten en woningen, zonder toestemming van de vergadering.

- g) Het oorspronkelijke aanzien van het gebouw zowel in- als uitpandig te wijzigen.
2. Naamplaatjes: In de bellentableaus worden alleen naamplaatjes aangebracht die door het bestuur zijn besteld. De tekst voor naamplaatjes bestaat uit de door de eigenaar(s)eigenaars doorgegeven personalia. Bij aanvang bewoning zijn de kosten voor bestellen van het naamplaatje voor de vereniging. De kosten voor nieuwe naamplaatjes nadien, zijn altijd voor rekening van de desbetreffende eigenaar(s). Deze kosten dienen vooruit aan de vereniging betaald te worden.

Artikel 4. Verkoop & verhuur

1. Bij verhuur van een appartement wordt nadrukkelijk verwezen naar de akte van splitsing (Artikel 24 tot en met artikel 26), waarin staat vermeld dat een appartement verhuurd kan worden, mits de eigenaar er voor zorg draagt dat het bestuur hiervan op de hoogte wordt gebracht en er aan de voorwaarden, gesteld in de genoemde artikelen, is voldaan.
2. De eigenaar, die zijn appartement aan een derde ten gebruik afstaat, hetzij uit hoofde van een andere titel, is verplicht die derde in het bezit te stellen of te doen stellen van een exemplaar van dit Huishoudelijk reglement. De eigenaar is in ieder geval ervoor verantwoordelijk, dat de bepalingen van dit Huishoudelijk reglement ter kennis van de bewoner/gebruiker van het desbetreffende appartement wordt gebracht.
3. De bewoner/gebruiker zal er zich nimmer op kunnen beroepen, dat hij/zij niet van het bestaan wist van:
 - a) De akte van splitsing appartementsrechten Leeuwenstein, Marialaan 200 t/m 400 te Nijmegen en de daarbij behorende akten van ondersplitsing.
 - b) Het Huishoudelijk reglement.
 - c) Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992.
4. Eigenaar wordt geacht om bij verkoop van het appartement de personalia van de nieuwe bewoner(-s) door te geven aan het bestuur, opdat deze in staat is de nieuwe bewoner(-s) welkom te heten en te informeren over onder andere de periodieke betaling en het huishoudelijk reglement.
5. Bij langere afwezigheid dan een maand moet de eigenaar aan het bestuur –zo mogelijk- zijn verblijfadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. Te denken valt hierbij aan zaken zoals brand, bevriezing of lekkage.

Artikel 5. Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en – zaken

5.1 Algemeen verbod

Onverminderd het bepaalde in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is het volgende NIET toegestaan:

1. Eigenmachtig reparaties te verrichten of veranderingen aan te brengen aan installaties en leidingen, noch apparatuur in en uit te schakelen indien deze dienen tot algemeen gebruik. Deze regel vervalt uiteraard in noodsituaties.
2. Fietsen, brommers, motoren, kindergewagens en dergelijke te plaatsen in de algemene ruimtes (hallen, parkeergarage, corridors ed.) Dit geldt ook voor bezoekers!
3. Meubelen en andere goederen in de corridors te plaatsen die de doorgang kunnen hinderen. De corridors zijn algemene verkeersruimten en dienen als vluchtweg bij calamiteiten.
4. Dieren (vogels e.d.) te voeren en/of etensresten en ander afval uit ramen of vanaf balkons te gooien.
5. Huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten (inclusief de gemeenschappelijke groenvoorziening) los te laten lopen en deze dieren in die gedeelten uit te laten.
6. De deuren in de gemeenschappelijke gedeelten dienen na gebruik te worden gesloten. Vooral geldt dit voor de centrale toegangsdeuren (inclusief de parkeergaragedeur), zodat ongewenste bezoekers geen mogelijkheid hebben ongehinderd door te dringen tot het trappenhuis en de lift.
7. Het is in ieders belang dat onbekende personen de toegang tot het gebouw wordt belemmerd door de toegangsdeur niet voor hen te openen.
8. Nooduitgangen mogen alleen ingeval van calamiteiten gebruikt worden.
9. Liften dienen te worden gebruikt conform de bestemming. Langdurig blokkeren van liften (o.a. bij verhuizingen) is niet toegestaan. Reparatiekosten als gevolg van opzettelijk toegebrachte schade aan liften komen voor rekening van de veroorzaker.

10. Gebruik te maken van de in de algemene ruimten en de parkeergarage aanwezige wandcontactdozen.
11. Te roken is de algemene ruimtes.

5.2 Gebruik privé-gedeelten

1. Het is niet toegestaan stoffen e.d. in uw appartement/boxruimte aan te houden die een gevaar voor uzelf en/of uw medebewoners kunnen veroorzaken.

5.3 Parkeergarage

1. De parkeergarage is alleen toegankelijk voor de bewoners van "Leeuwenstein". Iedere eigenaar dient ten alle tijden zijn voertuig te parkeren op zijn genummerde parkeervak.
2. Auto's van bezoek moeten op de openbare weg geplaatst worden.
3. Het is niet toegestaan door bewoners, bezoek of anderen, een voertuig in en voor de ingang van de parkeergarage te parkeren.
4. Iedere eigenaar van een motorvoertuig dien ervoor te zorgen dat de vloer van de parkeergarage niet verontreinigd wordt door motorolie-, diesel- of benzinereesten. Extra kosten voor verwijderen van deze verontreiniging komen voor de desbetreffende eigenaar.
5. Het is niet toegestaan om reparaties en schade herstel aan motorvoertuigen in de parkeergarage te verrichten.
6. Het is niet toegestaan (motor)voertuigen in de parkeergarage te wassen.
7. (Brom)fietsen dienen te allen tijde geplaatst te worden in de daarvoor aanwezige stallingplaatsen.
8. Het plaatsen van andere goederen in de (brom)fietsen stallingplaatsen is niet toegestaan.

5.4 Voorkomen van geluidshinder en andere overlast

1. Het houden van huisdieren is slechts toegestaan indien en voor zover daarmee aan andere eigenaren en gebruikers geen hinder wordt toegebracht.
2. Het is verboden, kinderen te laten spelen in gemeenschappelijke gedeelten.
3. Elke eigenaar en/of gebruiker dient erop toe te zien dat alle deuren, welke toegang geven tot gemeenschappelijke gedeelten en welke door hem of haar zijn gebruikt, goed gesloten worden.
4. Het is NIET toegestaan personen, die aan een eigenaar en/of gebruiker niet bekend zijn en die niet bij hem hoeven te zijn, in de gemeenschappelijke gedeelten toe te laten, dit om insluiping en dergelijke te voorkomen.
5. Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, linoleum enz.) verboden, tenzij kan worden aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} = +10$ db of meer. De vloeren van de keuken en de sanitaire ruimten zijn uitgezonderd van dit artikel.

5.5 Vuilafvoer

1. Er mag geen (rest)afval in de corridors, parkeergarage, doorloop achter de commerciële ruimten en andere algemene ruimtes worden geplaatst of bewaard.
2. Op de privé balkons mag geen afval geplaatst worden dat ontsierend is voor uitstraling van het gebouw en stank en ongedierte veroorzaken aan de omgeving.
3. Een ieder wordt dringend verzocht de omgeving schoon en opgeruimd te houden door bijvoorbeeld zwerfafval te verwijderen. Bewoners worden geacht er gezamenlijk toe bij te dragen de gebouwen en de directe omgeving netjes en schoon te houden.
4. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enzovoort, mag niet in de gemeenschappelijke ruimtes worden gedeponeerd.
5. Afval dient conform de regels van de Dienst Afval Reiniging (DAR) te worden aangeboden. Hier wordt onder verstaan dat het afval gescheiden wordt aangeboden: flessen en glas in glascontainers, Groenten en Fruit Afval (GFT) in de daartoe bestemde container op de openbare weg (niet in plastic zakken!), papier op de ophaaldag van iedere maand aan de straat. Restafval dient wekelijks in de daartoe bestemde groene zakken worden aangeboden. U wordt dringend verzocht om geen afval in andere dan de groene zakken aan te bieden omdat deze niet door de gemeente worden geaccepteerd en. Eventuele kosten voor verwijdering van afval worden verhaald op de vervuiler.

5.6 Storingen, defecten & onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en - zaken

1. Conform de splitsingakte is de eigenaar of gebruiker verplicht het reinigen en/of onderhoud van de buitenzijde van de gebouwen (o.a. ramen, gevels en daken) toe te staan.
2. Ingeval van storing of defect aan de gemeenschappelijke zaken is de eigenaar of gebruiker, die dit constateert, verplicht dit onmiddellijk te melden aan de beheerder of bij het ontbreken van extern beheerder aan het bestuur.
3. Uitsluitend het bestuur kan aan degenen, die in opdracht van de vereniging werkzaamheden in of aan het gebouwencomplex uitvoeren, opdracht verstrekken.
4. Eigenaars en/of gebruikers moeten gedogen, dat door het bestuur aangewezen personen privé-gedeelten betreden ten einde ter plaatse voorzieningen te treffen of handelingen te verrichten van algemeen belang, onverminderd het bepaalde in lid 3 van artikel 17 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.
5. De toegang tot het dak is verboden, behalve voor door het bestuur aangewezen personen, zoals de glazenwasser en andere onderhoudspersonen.
6. De toegang tot de gemeenschappelijke zaken is zonder toestemming van het bestuur verboden.

Artikel 6. Afwezigheid van eigenaar en/of gebruiker

1. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht zodanige voorzieningen te treffen dat bij zijn afwezigheid zijn privé-gedeelten door het bestuur in aanwezigheid van een getuige kunnen worden betreden, opdat bij zich eventueel voordoende noodsituaties, welke invloed kunnen hebben op het gebouw en/of op andere privé-gedeelten, maatregelen getroffen kunnen worden.
2. Bij afwezigheid van enige duur (langer dan 1 maand) dienen de volgende maatregelen te worden genomen:
3. het afsluiten van de watertoevoer, bij de hoofdmeter in de watermeterkast, ter voorkoming van waterschade;
4. het in de maanden december tot en met februari in bedrijf houden van enkele verwarmingsradiatoren;
5. alle voorzieningen, welke nodig en nuttig zijn voor de algemene veiligheid in het gebouw.

Artikel 7. Overtredingen

1. Elke eigenaar en/of bewoner is gehouden aan het gestelde in:
 - a) De akte van splitsing appartementsrechten Leeuwenstein, Marialaan 200 t/m 400 te Nijmegen en de daarbij behorende akten van ondersplitsing.
 - b) Het Huishoudelijk reglement.
 - c) Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992.
2. Een ieder is bevoegd een lid van de vereniging te wijzen op een handeling in strijd met het bij of krachtens de onder 1 bepaalde reglementen, dan wel dit te melden aan het bestuur. Bij overtreding van de reglementen kan het bestuur hem/haar middels een (aangetekend) schrijven:
 - a) waarschuwen
 - b) verzoeken zaken ongedaan te maken.
3. Indien, ondanks een waarschuwing dan wel een verzoek tot ongedaan maken van zaken in de zin van het gestelde onder 1 en 2, degene tot wie die waarschuwing of het verzoek was gericht dan wel één der personen voor wie hij/zij jegens de vereniging aansprakelijk is niet aanleeft, is het bestuur bevoegd tegen de betrokken persoon een gerechtelijke procedure instellen.
4. Het bestuur zal zijn besluit om een gerechtelijke procedure instellen bij aangetekende brief, inhoudende de overwegingen waarop het besluit berust, ter kennis brengen van diegene tegen wie de procedure wordt aangespannen.
5. Het voornemen tot het instellen van een gerechtelijke procedure zal behandeld worden op de eerstvolgende bestuursvergadering en gemeld worden in de eerstvolgende ledenvergadering.
6. Alle kosten welke voortvloeien uit de overtreding van de reglementen voor rekening zijn van de eigenaar en/of bewoner die in strijd met de reglementen heeft gehandeld.

Artikel 8. Aansprakelijkheid

1. Schade voor de vereniging ontstaan als gevolg van overtreding van de in het Huishoudelijk reglement gestelde bepalingen, evenals de genoemde zaken in akte van splitsing en de daarbij behorende akten van ondersplitsing van de Vereniging van Eigenaars "Leeuwenstein", Marialaan 200 t/m 400 te Nijmegen en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, komt voor rekening van de betrokken eigenaar.
2. Bij het opzettelijk toebrengen van schade aan – of het wegnemen van aan van eigendommen van de vereniging, wordt altijd aangifte gedaan bij de politie.

Artikel 9. Onvoorziene gevallen

1. In alle gevallen waarin dit Huishoudelijke reglement of het reglement van splitsing niet voorziet of op dient te worden aangepast, wordt door de gezamenlijke eigenaren beslist.
2. In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, kan het bestuur voorlopige maatregelen nemen in afwachting van een definitief besluit van de vergadering van eigenaren.

Artikel 10. De beslissing

1. Dit reglement en nadien aangebrachte aanpassingen treden in werking op de dag nadat deze door de vergadering van eigenaars is aangenomen.
2. Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren van de Vereniging van Eigenaars "Leeuwenstein" Marialaan 200 tot en met 400 te Nijmegen op 27 november 2003.

De voorzitter van de vergadering,

H. van Veldhuizen

