

## **Huishoudelijk Reglement V.v.E. Snijderskazerne**

*Met aanvullende besluiten van de algemene ledenvergadering van 23 oktober 2019*

De Vereniging van Eigenaars Snijderskazerne, gevestigd te Nijmegen, stelt bij deze de navolgende bepalingen vast om te gelden als huishoudelijk reglement, zoals bedoeld in artikel 44 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, verleden voor een plaatsvervanger van notaris Mr. M. van der Wal van Dijk van C/M/S Derks Star Busman op 20 maart 2003.

### **Algemeen**

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars, bewoners en gebruikers van het appartementengebouw De Snijderskazerne te Nijmegen.

Waar gesproken wordt over "eigenaren" worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Gebruiker is hij die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

### **Artikel 1**

- a. Voor dit huishoudelijk reglement gelden de begripsbepalingen zoals vastgesteld in het Modelreglement.
- b. Elke bepaling van dit huishoudelijk reglement die in strijd is met de wet, de akte van splitsing en het Modelreglement wordt als niet geschreven beschouwd.

### **Artikel 2**

- a. Dit huishoudelijk reglement bevat artikelen om te voorkomen, dat eigenaars, gebruikers of bewoners, en dit alles in de ruimste zin van het woord, elkaar hinder toebrengen of anderszins overlast bezorgen.
- b. De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan.
- c. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame en drukwerk mag niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponeerd.
- d. Het maken van onnodig hinderlijke geluiden in alle algemene ruimten dient te allen tijde vermeden te worden.
- e. Het in voorraad hebben van licht ontvlambare stoffen zoals benzine, petroleum, butagas en dergelijke, in de algemene ruimten is niet toegestaan. In de privéruimten is slechts een hoeveelheid toegestaan voor zover benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik en voor zover geen stankoverlast veroorzakend.
- f. Wanneer eigenaren en gebruikers op een of andere wijze de gemeenschappelijke ruimten vervuilen dienen zij zelf direct voor het schoonmaken daarvan te zorgen en niet te wachten tot die ruimten in opdracht van de vereniging worden schoongemaakt.
- g. Diegene die een parkeerplaats in de parkeerkelder bezitten dienen uitsluitend te parkeren op hun vak en wel op een wijze dat er geen overlast voor andere parkeerders ontstaat
- h. Het is niet toegestaan om fietsen en bromfietsen tegen de gevels van het gebouw te plaatsen

### **Artikel 3**

Het aanbrengen van zonneschermen, zonwering en rolluiken aan de buitengevel is toegestaan indien kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Deze zijn te verkrijgen bij het bestuur.

### **Artikel 4**

De maximale belasting van de lift qua gewicht dan wel resp. het aantal aangegeven personen mag niet worden overschreden.

Bij brand mag de lift niet gebruikt worden; in deze situatie moet de (brand)trap worden gebruikt.

### **Artikel 5**

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform van maat en kleur te zijn.

### **Artikel 6**

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor, is zonder toestemming van de algemene ledenvergadering niet toegestaan.

De algemene ledenvergadering verleent hiervoor ontheffing indien vast staat, dat er met betrekking tot die uitoefening of dat aanhouden op geen enkele wijze overlast kan ontstaan.

## **Artikel 7**

Aan de centrale afzuiginstallatie resp. aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht.

Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

## **Artikel 8\***

Het is niet toegestaan:

- a. In de gemeenschappelijke ruimten (hallen, gangen, trappenhuisen, liften, binnentuinen, parkeerkelder) anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen, bromfietsen, motorrijwielen, kindervagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en delen van de gemeenschappelijke ruimten en galerijverlichting te verrichten.
- c. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.
- d. In de gemeenschappelijke en openbare ruimten (liften inclusief) te roken. Dit is niet van toepassing op de binnentuinen en de parkeergarage.
- e. Voorwerpen aan de buitenzijde van de gevels te bevestigen, waaronder nadrukkelijk begrepen schotelantennes of andersoortige antennes;
- f. Het is niet toegestaan bloembakken aan de gevels te hangen.
- g. Het aanbrengen van uiterlijke veranderingen aan, of het plaatsen resp. hangen van voorwerpen in gemeenschappelijke ruimten is alleen toegestaan na toestemming van het bestuur\*
- h. Het is nooit toegestaan voorwerpen te plaatsen in de trappenhuisen, galerijen en gangen die in geval van nood obstakels kunnen vormen en daardoor directe doorgang belemmeren.
- i. Wasgoed mag niet buiten de gevel worden opgehangen.

## **Artikel 9**

- a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw en verplicht zich overlast voor anderen te voorkomen.
- b. Het boren, timmeren, muziek maken, en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 09.00 uur, en ook niet op zon en feestdagen.
- c. Dusdanig muziek en geluid voort te brengen (radio, TV, muziekinstallaties en muziekinstrumenten daaronder begrepen) dat dit in andere privégedeelten hinderlijk hoorbaar is.

## **Artikel 10**

De technische ruimten en de daken van het gebouw mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van door het bestuur in overleg met de bestuurder noodzakelijke geachte of door hen opgedragen werkzaamheden.

Voor wat betreft het betreden van de technische ruimten, behoudens de liftmachinekamers, voor regelmatige controle kan het bestuur in overleg met de bestuurder daarvoor een persoon aanwijzen.

## **Artikel 11**

De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk toe te staan alsmede het betreden van balkons, terrassen en galerijen, door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puin en ruiten.

## **Artikel 12**

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten.

## **Artikel 13**

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementsgebouw.

Zij dienen derhalve onder meer:

- a. Ongewenste personen of gevaarlijke situaties te signaleren.
- b. Na te gaan of algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
- c. Geen toegang te verlenen aan onbekenden en dus niet op het eerste signaal zonder informatie de gezamenlijke toegangsdeur te openen.
- d. Geen toegang te verlenen aan colporteurs
- e. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten dienen door elk lid dat deze beschadigingen of gebreken constateert, bij de beheerder gemeld te worden.

#### **Artikel 14**

- a. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.
- b. Honden moeten in de gemeenschappelijke tuinen van het complex aangelijnd zijn.
- c. De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

#### **Artikel 15**

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in een appartement worden aangebracht, mits dit geen constructieve gevolgen of risico heeft voor de rest van het gebouw.

#### **Artikel 16**

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Met name is het niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit geschiedt met toestemming van de ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen.

- a. Het aanbrengen van een harde vloerbedekking in de appartementen is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht, zodat een isolatieindex voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van tien decibel (10Db).
- b. De isolatieindex wordt bepaald volgens de NEN vijfduizend zeventenzeventig (NEN 5077) “geluidswering in gebouwen” uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut. De vloerconstructie dient als een ‘zwevende’ vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer en wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- c. Indien één der eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend appartement niet voldoet aan de norm zoals vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.
- d. De eigenaar van het in lid b. bedoeld belendend appartement is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- e. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur van de vereniging zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- f. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de appartementseigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm. In dat geval zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartement waarvan uit het onderzoek gebleken is dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm.
- g. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm dan is de betreffende appartementseigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- h. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld in lid f., dan is de desbetreffende appartementseigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- i. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

#### **Artikel 17**

Het maandelijkse voorschotbedrag van de verenigingsbijdrage is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient iedere eerste dag van de maand op de rekening van de vereniging te zijn bijgeschreven, bij voorkeur door middel van een aan de vereniging te verlenen machtiging tot automatische incasso.

Alle overige aan de vereniging verschuldigde bedragen, zoals de afrekening van eventuele exploitatietekorten, de afrekening van de verwarmingskosten en dergelijke, dienen binnen één maand na factuurdatum op de rekening van de vereniging te zijn bijgeschreven.

Door de vereniging aan de eigenaars verschuldigde bedragen worden door de vereniging binnen één maand na factuurdatum aan de eigenaren gerestitueerd voor zover er geen achterstand in de aan de vereniging verschuldigde bedragen bestaat.

Ten aanzien van zowel exploitatietekorten als exploitatieoverschotten zal in de jaarlijkse algemene ledenvergadering door het bestuur een voorstel ter afwikkeling aan de vereniging worden voorgelegd.

Indien de tekorten meer dan 25% van de totale jaarlijkse verenigingsbijdrage zullen bedragen zal het bestuur de eigenaren terstond verwittigen. Tevens zal het bestuur een ledenvergadering beleggen waar dit feit wordt toegelicht.

Indien ten aanzien van aan de vereniging verschuldigde bedragen niet, dan wel niet tijdig worden voldaan, zal de bestuurder, na aanmaning en sommatie, voor incassomaatregelen zorgen.

Alle aan die maatregelen verbonden kosten, zowel in als buiten rechte, komen voor rekening van de achterstallige eigenaar. De buitengerechtigde kosten bedragen 15% van het in te vorderen bedrag met een minimum van €75,00 te vermeerderen met de daarop verschuldigde B.T.W.

### **Artikel 18**

Bij overtreding van één of meer van de bepalingen van het reglement en of van het huishoudelijk reglement zijn de bepalingen genoemd in artikel 29 van het reglement van toepassing.

Het bedrag van de boetebepaling in bedoeld artikel wordt in de algemene ledenvergadering vastgesteld, voor het eerst bij dit huishoudelijk reglement op € 100,00 per overtreding.

Het bedrag van de boeterente wordt berekend conform het gestelde in artikel 6 lid 1 van het reglement.

Bij niet of niet tijdige betaling van boete en of rentebedragen is artikel 17 van het huishoudelijk reglement van toepassing.

### **Slotbepalingen**

Ter bevordering van een vlotte en doelmatige uitoefening van de bestuurstaak kunnen bepaalde werkzaamheden door het bestuur worden toevertrouwd aan commissies, bestaande uit eigenaars of hun huisgenoten, te benoemen door de algemene ledenvergadering op voordracht van de bestuurder.

Namens de vereniging controleert een door de algemene ledenvergadering benoemde kascommissie de boeken van de vereniging.

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement, het Modelreglement, de akte van splitsing of de wet niet voorziet, beslist het bestuur in overleg met de bestuurder van de vereniging.

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.

### **\*Artikel 8-g: aanvullende besluiten algemene ledenvergadering van 23 oktober 2019 inzake de binnentuinen:**

- 1. Toegestaan is maximaal 3 middelgrote potten bij de toegangsdeur van het appartement in de binnentuin. Deze potten mogen niet van plastic zijn of felle kleuren hebben en zo geplaatst dat de doorgang vrij blijft.*
- 2. Potten met planten mogen bij de liftschachten in de binnentuinen geplaatst worden, in overleg met de Tuincommissie, per tuin dezelfde potten. Deze zullen door omwonenden/degenen die ze plaatsen moeten worden onderhouden. Plaatsing van de potten aan de kopse kant van de liftschacht dat de doorgang vrij blijft.*
- 3. Een kleine tafel met twee stoelen in de stijl van het V.v.E. meubilair en passend bij het ontwerp van de binnentuin bij of rond de toegangsdeur van het appartement is toegestaan voor bewoners met een voordeur of directe toegangsdeur aan de binnentuin, zodanig dat de doorgang vrij blijft.*
- 4. Bewoners beslissen per binnentuin, in overleg met de Tuincommissie, welke kleur (vergrijsd of bruin-geolied) het (nieuwe) teak-tuinmeubilair van de V.v.E. heeft.*
- 5. Naast het grote houten V.v.E. meubilair worden per binnentuin een kleine tafel en een paar verstelbare tuinstoelen van licht metaal voor algemeen gebruik aangeschaft of geadopteerd door de V.v.E. voor meer comfort en flexibiliteit van de bewoners.*
- 6. Er mogen géén gft-afvalbakjes of andere afvalcontainers bij de toegangsdeuren van de appartementen of elders in de binnentuin staan. Alle bewoners maken gebruik van de grote gft-containers en afvalbakken van de DAR, naast en achter ons gebouw.*

Aldus vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 1 december 2003 en op 23 oktober 2019 en met onmiddellijk ingaande werking.

De voorzitter,

De bestuurder,