



HUISHOUDELIJK REGLEMENT V.V.E. MORSSINGEL TE LEIDEN

VERSIE 30-09-2020

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----|--|---|
| 01. | Huishoudelijk Reglement | 2 |
| 02. | Doelstelling..... | 2 |
| 03. | Begripsomschrijvingen..... | 2 |
| 04. | Gebouw en terreinen..... | 2 |
| 05. | Bergingen | 3 |
| 06. | Liften | 3 |
| 07. | Dak | 4 |
| 08. | Huis- en grofvuil..... | 4 |
| 09. | Geluidshinder | 4 |
| 10. | Gebruik gemeenschappelijke gedeelten | 4 |
| 11. | Huisdieren..... | 5 |
| 12. | Terrassen en balkons | 5 |
| 13. | Zonwering..... | 5 |
| 14. | Mechanische ventilatie | 5 |
| 15. | Verstoppingen..... | 6 |
| 16. | Vorst en afwezigheid..... | 6 |
| 17. | Contactgegevens van de VVE | 6 |
| 18. | Wijzigingen, aanvullingen en weglatingen | 6 |

01. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De status van het Huishoudelijk Reglement van de V.v.E. Morssingel te Leiden in het totaal van wetgeving is:

1. Nationale wetgeving (Burgerlijk Wetboek)
2. Provinciale regelgeving
3. Algemene Plaatselijke Verordening
4. Splitsingstekening
5. Akte van Splitsing van Eigendom met bijbehorend Bijzonder Reglement
6. Reglement van Splitsing van Eigendom 1973, het z.g. “witte boekje”
7. Huishoudelijk Reglement van de V.v.E.

In gevallen waarin deze wet- en regelgeving niet voorziet beslist de Vergadering van Eigenaars.

Het Reglement van Splitsing van Eigendom 1973 (verder: Splitsingsreglement) bepaalt in Artikel 28 van hoofdstuk L dat het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten kan worden geregeerd door een huishoudelijk reglement. De regels als bedoeld in BW 876c = nieuw BW 5: 128 moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen.

02. DOELSTELLING

Het onderhavige Huishoudelijk Reglement (verder: HR) beoogt een optimaal woongenot te waarborgen voor de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht binnen de gemeenschap van de Vereniging van Eigenaars Morssingel te Leiden.

03. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Onder de in dit HR gebruikte begrippen “gebouw”, “eigenaar”, "gebruiker", enz. dient hetzelfde te worden verstaan als onder de gelijkkluidende begrippen in het Splitsingsreglement.

Met bestuur worden de administrateur en plaatsvervangend administrateur bedoeld. Met beheerder wordt de administratief beheerder bedoeld, op dit moment VT2000 B.V. te Wateringen.

04. GEBOUW EN TERREINEN

- a. Het gebouw en de omliggende terreinen zijn uitsluitend toegankelijk voor de eigenaars, gebruikers, hun gasten en leveranciers. Voor alle andere personen geldt: “verboden toegang voor onbevoegden” zoals gesteld in Artikel 461 Wetboek van Strafrecht.

- b. De toe-, in- en uitgangen van het gebouw moeten te allen tijde worden vrijgehouden. Voor de brandveiligheid dienen alle ingangen en tochtdeuren op de trapportalen van het gebouw na gebruik te worden gesloten.
- c. Elke eigenaar of gebruiker is bevoegd om personen die wangedrag vertonen uit het gebouw of van de terreinen te verwijderen.
- d. Bij schade door wangedrag dienen zo mogelijk naam en adres van de betrokkene te worden gemeld bij het bestuur. De veroorzaker van schade moet die schade vergoeden.
- e. Storingen, calamiteiten en gebreken aan het gebouw moeten zo spoedig mogelijk worden gemeld bij het bestuur, bij voorkeur via de website www.morssingel.nl onder "Storingen". In geval van spoedeisende situaties tijdens kantooruren dient eerst het bestuur telefonisch te worden gecontacteerd en, als dat niet lukt, een melding bij de beheerder te worden gemaakt. Bij spoedeisende situaties buiten kantooruren moet altijd direct bij de beheerder een melding worden gemaakt. Voor urgente liftstoringen, zie echter Artikel 06b.

05. BERGINGEN

- a. De bergingen zijn uitsluitend bestemd als bergruimte.
- b. Het is niet toegestaan in de bergingen elektrische apparatuur, zoals vrieskasten, koelkasten en andere permanent stroom verbruikende apparatuur aan te sluiten op de aanwezige wandcontactdoos. Uitzondering hierop is de laadapparatuur voor elektrische fietsen. Bij gebruik van laadapparatuur is de gebruiker jaarlijks een vergoeding verschuldigd van € 15,- per berging (prijsspeil 2018, jaarlijks geïndexeerd volgens CBS-index cijfer). Gebruiker dient dit vooraf aan het bestuur te melden. Aan- en afmeldingen gaan per kalenderjaar.

06. LIFTEN

- a. Het blokkeren van de liften of het belemmeren van de goede werking ervan is verboden. Gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer of vervoer van objecten bestemd voor de woning is niet toegestaan, tenzij het bestuur daarvoor toestemming heeft gegeven. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag niet worden overschreden. Bij intensief gebruik van de lift, bijvoorbeeld bij een verbouwing of verhuizing, dienen voorzorgsmaatregelen te zijn genomen, zoals: 1) een tijdige, schriftelijke vooraankondiging op het informatiebord in de hal op de begane grond en 2) het aanbrengen van vloer/wandbescherming.
- b. Urgente liftstoringen dienen direct te worden gemeld bij SKY LIFT, nadat de gebruiker eerst heeft gecontroleerd dat de lift niet vaststaat door een obstakel tussen de liftdeur. Het storingsnummer van SKY LIFT (24/7 bereikbaar) staat in de lift en in de hal op de begane grond op het informatiebord.
- c. Het is de eigenaars of gebruikers niet toegestaan de lifthuizen te betreden en/of zelf reparaties aan de liften uit te voeren, van welke aard dan ook.

07. DAK

- a. Zonder toestemming van het bestuur mogen eigenaars of gebruikers het dak niet betreden.
- b. Het aanbrengen van objecten (bijv. TV- schotel en antennes, schoorstenen, etc.) of het maken van veranderingen aan het dak zijn niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering.

08. HUIS- EN GROFVUIL

- a. Het huisvuil moet in de daartoe bestemde afvalcontainers worden gedeponeerd. Voor grofvuil moet men zelf de gemeentelijke reinigingsdienst inschakelen.
- b. Het is niet toegestaan huis- of grofvuil in de gemeenschappelijke gedeelten te deponeren, zelfs niet tijdelijk.
- c. Het is niet toegestaan ongewenst drukwerk achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.
- d. Het is niet toegestaan etensresten en ander afval naar buiten te werpen.

09. GELUIDSHINDER

Het is eigenaars of gebruikers niet toegestaan om:

- a. lawaai te maken dat voor andere bewoners hinderlijk is. Hiertoe wordt ook gerekend te hard geluid van t.v.- of geluidsinstallatie.
- b. tussen 22.00 uur en 08.00 uur te timmeren, boren, zagen, kloppen e.d.

10. GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

- a. (Gemotoriseerde) voertuigen, fietsen, speelgoed of welke privégoederen dan ook mogen niet worden geplaatst in de gemeenschappelijke gedeelten.
- b. Men mag niet de bestrating rond het gebouwencomplex met motorvoertuigen berijden of deze daar parkeren. Een uitzondering wordt gemaakt voor leveranciers, reparateurs en verhuizers die van tevoren zijn aangemeld bij het bestuur.
- c. De eigenaar of gebruiker die een gemeenschappelijke zaak verontreinigt dient deze verontreiniging onmiddellijk ongedaan te maken.
- d. Het is anderen dan het bestuur verboden (onderhouds)werkzaamheden te (laten) verrichten aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken. Slechts bij storingen e.d., die spoedeisend zijn, mogen eigenaars zelf reparaties (laten) verrichten na voorafgaande toestemming van het bestuur. Als zijn toestemming ontbreekt kan het bestuur weigeren de kosten te voldoen die verbonden zijn aan de overlast en/of reparatie. De betreffende eigenaar-opdrachtgever is dan zelf aansprakelijk. Reparaties e.d. dienen te worden uitgevoerd op de door het bestuur aangewezen wijze, met de door hem aangewezen materialen en door hem aangewezen partij waarmee de VvE een onderhoudscontract heeft.

- e. Iedere eigenaar of gebruiker dient zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
- f. De eigenaar of gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en onderhoud van de gevels en ramen toe te staan.
- g. Eigenaars en gebruikers mogen in het deel van de gemeenschappelijke tuinen dat aan hun appartement grenst zelf planten plaatsen mits deze aanvullende beplanting
 1. de bestaande, collectieve beplanting niet verdrukt, verdringt of vernietigt;
 2. het uitzicht en de lichtontvangst door ramen en deuren van omwonenden en de luchttoevoer door openingen of spleten in het gebouw niet belemmert;
 3. het gemeenschappelijke aanzicht van de gebouwen niet verstoort;
 4. niet wordt verwaarloosd.

11. HUISDIEREN

De eigenaars dienen ervoor te zorgen dat hun huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. In gemeenschappelijke gedeelten mag men dieren niet los laten lopen, wassen of kammen.

12. TERRASSEN EN BALKONS

- a. De eigenaars of gebruikers dienen de terrassen en balkons zodanig te gebruiken en schoon te houden dat afval en andere stoffen niet op andere terrassen of balkons terechtkomen. De afvoerputjes bij de regenpijpen moeten regelmatig worden schoongemaakt om lekkages te voorkomen.
- b. Het drogen van wasgoed en het luchten of uitkloppen van kleding, vloer- en tafelkleden of beddengoed mag alleen aan de binnenzijde van de balkons geschieden gedurende de kortst mogelijke tijd en zodanig dat het aanzicht van het gebouw zo min mogelijk wordt geschaad.
- c. Het is eigenaars of gebruikers verboden om op balkons, terrassen of in de gemeenschappelijke tuinen te barbecueën of anderszins op open vuur voedsel te bereiden.

13. ZONWERING

Het is de eigenaar of gebruiker toegestaan aan de buitenzijde van diens woning rode zonwering aan te brengen conform een door de ledenvergadering vastgesteld model.

14. MECHANISCHE VENTILATIE

Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede keukenventilatoren en wasdrogers, aan te sluiten op het gemeenschappelijke mechanische afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.

15. VERSTOPPINGEN

Het is niet toegestaan voorwerpen of stoffen, waarvan verwacht kan worden dat ze verstoppingen kunnen veroorzaken, af te voeren via het watercloset, de gootsteen, wastafels, enz.

16. VORST EN AFWEZIGHEID

- a. Bij vorst dienen de eigenaars of gebruikers zodanige voorzorgsmaatregelen te treffen dat de waterleiding en de verwarmingsinstallatie niet kunnen bevriezen.
- b. Bij afwezigheid, bijvoorbeeld tijdens vakanties, wordt de veiligheid bevorderd door gas, water en elektra af te sluiten.
- c. Bij langere afwezigheid verdient het aanbeveling het bestuur mededeling te doen van het tijdelijke andere adres. Daarbij dient men te vermelden wie zich in geval van nood (brand, gas- en waterlekage, bevroering) toegang tot uw appartement kan verschaffen.

17. CONTACTGEGEVENS VAN DE VVE

- a. Alle correspondentie met het bestuur geschiedt bij voorkeur per e-mail via: bestuur@morssingel.nl
- b. Het postadres van de Vereniging van Eigenaars is: Morssingel 193A, 2312 EW Leiden. Post voor het bestuur kan worden gedeponed in de brievenbus aldaar.
- c. Contactgegevens van de beheerder, het bestuur en de diverse commissies zijn te vinden op de informatieborden naast de liften. Eventueel ontbrekende informatie kunt u vinden op onze website: www.morssingel.nl of op het portaal van onze beheerder: <https://eigenaar.twinq.nl>.

18. WIJZIGINGEN, AANVULLINGEN EN WEGLATINGEN

Het Huishoudelijk Reglement werd vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 9 augustus 1979 en gewijzigd, aangevuld of uitgedund in de algemene ledenvergaderingen van 3 maart 1982, 4 juni 1985, 29 april 1992, 16 april 1998, 5 juli 2001, 3 juni 2002, 12 november 2003, 18 mei 2004, 31 mei 2005, 29 mei 2006, 25 juni 2007, 7 juni 2016, 3 april 2019 en 30 september 2020.