

Vereniging van eigenaars Residence Nassauplein I en II te Haarlem
Huishoudelijk reglement

Versie 14-11-2023 goedgekeurd door de ALV

Artikel 1 Algemeen

1. Het huishoudelijk reglement geldt als aanvulling op het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten vastgesteld bij akte door de Koninklijke Notariële Broederschap op 2 januari 1992 en de Akte van Splitsing in Appartementsrechten en de akte Ondersplitsing in Appartementsrechten opgemaakt op 5 november 2003 door mr. Jakobus Lambertus Mulder, notaris ter standplaats Haarlem.
2. Onder de vereniging wordt verstaan de Vereniging van Eigenaars Nassauplein I en II.
3. De vereniging voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijk gedeelde en gemeenschappelijke zaken. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.
4. Dit huishoudelijk reglement geldt voor eigenaars en gebruikers. De eigenaars en/of gebruikers zijn gehouden er voor te zorgen dat hun huisgenoten, gasten en bezoekers de bepaling van dit huishoudelijk reglement naleven.
5. Onder eigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in art. 5:106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Onder gebruiker wordt verstaan degene die het gebruik van appartementsrecht heeft, als bedoeld in art. 5:120 van het Burgerlijk Wetboek. Onder deze groep worden ook alle huurders van appartementen in dit complex begrepen.
7. Onder de term vergadering wordt verstaan de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars.
8. Onder de term bestuurder wordt verstaan de instantie de persoon/personen die in opdracht van de Vereniging van Eigenaars belast is/zijn met de uitvoering van de door algemene ledenvergadering genomen besluiten.
9. Onder gemeenschappelijke gedeelten wordt verstaan die gedeelten van het gebouw, alsmede de daar bijbehorende grond, de blijkens de akte van splitsing en de hierbij behorende splitsingstekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk gedeelte te worden gebruikt.
10. Uitsluitend de bestuurder(s) of gerechtigden die door deze als zodanig zijn aangevoerd, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gebouwen en de daar bijbehorende grond.
11. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte moge uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur na instemming van de algemene ledenvergadering.

12. Naast de regels zoals die in het huishoudelijk reglement en het reglement van splitsing gesteld zijn, gelden ook de regels zoals die door de landelijke of gemeentelijke overheid gegeven zijn in de wetgeving, zoals het bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen, etc.
13. De maandelijkse VvE-bijdrage is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient derhalve op de eerste van iedere maand ontvangen te zijn.
14. De vereniging kiest terzake van al haar rechtshandelingen domicilie ten kantore van haar administrateur.

Artikel 2 Toegang en orde

1. Het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor eigenaars, gebruikers, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Bij het in- en uitgaan van het gebouw behoren deuren gesloten te worden.
2. Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mogen alle toegangsdeuren van de gemeenschappelijke hal en ingangen bergingen en/of binnentuin alleen geopend te worden voor eigen bezoek. De eigenaar en gebruiker dienen zich hiervan te overtuigen alvorens zij, al dan niet met de intercom de deur openen. Ook het mee naar binnen laten lopen van derden (en onbekende(n)) via een ingang is niet toegestaan.
3. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
5. De eigenaren en gebruikers zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.
6. De eigenaar en gebruiker is gehouden om bouw materiaal en bouwafval via de zij-ingang aan de Kraaijenhorst het pand binnen te (laten) brengen.

Artikel 3 Overlast

1. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelte, overlast in welke vorm dan ook, anders dan in noodgevallen te veroorzaken.
2. Het opslaan van huisvuil en ander mogelijk geur- c.q. stankverspreidende zaken op de balkons, terrassen of in de bergingen mag slechts in afgesloten zakken of containers plaatsvinden.
3. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen, etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 08.00 uur en 21.00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10.00 uur en 18.00 uur, maar niet op zon- en erkende feestdagen.

4. Muziek-, zang- en/of danslessen en/of lessen die hinder kunnen veroorzaken mogen in het privé gedeelte niet worden gegeven en ook het uitoefenen van enige praktijk die overlast veroorzaakt is niet toegestaan.
5. Wasgoed dient zoveel mogelijk onzichtbaar van de openbare weg en binnentuin te worden opgehangen en niet buiten de balkons of uit de ramen. Het is verboden druipend wasgoed aan de balkons te hangen.
6. Kleden, lopers, beddengoed en dergelijke mogen uitsluitend op de balkons (d.w.z. aan de binnenzijden worden schoongemaakt.
7. Het voortbrengen van muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden tussen 22.00 en 08.00 uur.

Artikel 4 Huisdieren

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw of schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of in de binnentuin bevinden.
2. Mochten door deze huisdieren verontreinigingen in de gemeenschappelijke ruimtes plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen.

Artikel 5 Gebruik gemeenschappelijke ruimte

1. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook (bijv. fietsen, bromfietsen, boodschappenwagentjes, vuilcontainers, oud papier, rollators, etc.) te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelte. Voor een goed verzorgde planten kan een uitzondering worden gemaakt mits een vluchtweg van tenminste 1 meter wordt vrijgelaten.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken voor zover deze schade veroorzaakt is door haarzelf of hemzelf, haar/zijn huisgenoten of bezoek danwel derden die de eigenaar en/of gebruiker ten dienste zijn.
3. Het is in de gemeenschappelijke ruimte niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.
4. Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten, e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelte.
5. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame/aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitzonderd zijn in privé-gedeelte aangebrachte TE KOOP-aanduidingen voor de periode dat het desbetreffende privé-gedeelte voor verkoop wordt aangeboden.
6. Het is niet toegestaan andere dan door de ledenvergadering vastgestelde naam-bordjes op de brievenbussen en bellentableau aan te brengen. De bestelling resp. plaatsing van de naamplaatjes geschiedt uit oogpunt van uniformiteit door de bestuurder. De kosten van de naamplaatjes zijn voor rekening van de Vereniging.

7. De eigenaars en gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimte. Indien zulks toch geschied dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan de bestuurder hiertoe aan derde opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.
8. Het betreden van het dak is uitsluitend voorbehouden aan het/de bestuur(der), beheerder en hiertoe aangetrokken onderhoudsbedrijven.
9. Het is niet toegestaan in het gebouw of op omliggende terrein openbare verkopeningen te houden.
10. In de gemeenschappelijke ruimtes geldt een algeheel rookverbod.

Artikel 6 Zonwering

1. Het aanbrengen van buitenzonwering is toegestaan, indien deze aan de volgende eisen voldoet:
 - a. Voor de straatzijde oudbouw dient dit te zijn: een markies bespannen met draalon doek in de kleur donker rood kleurnummer Svela 56. De vorm en de kleur van de omkapping dienen dezelfde te zijn als die reeds zijn aangebracht. De omkapping is gemaakt van de houtsoort Red Western Cedar, geverfd in de kleur Sigma S2U Gloss; EK 2095 (gebroken wit).
 - b. Voor de binnentuinzijde nieuwbouw geldt een aluminium zonneschermerk Mado, vertikaal 80 als norm. De kleur van het doek en het armatuur dienen te worden uitgevoerd in de kleur van het kozijn waarvoor het zonneschermer wordt uitgevoerd. De code van het armatuur is dan ook Ral 7016 (grijs). De code van de stof is 2857 # 99 (beige).
 - c. Voor de binnentuinzijde oudbouw geldt een knikarmschermer Luxaflex type Nova Shade. De code van het armatuur luidt Ral 1013 (beige) en de code van het doek luidt 2857 # 99 (beige).
 - d. Voor de zipscreens (Luxaflex, type Beaufort 100) geldt dat de code van het armatuur luidt gemoffeld Ral 7016 (grijs) en het doek de code heeft 116116 # 11 (beige).
2. Indien men zich niet houdt aan de voorgeschreven buitenzonwering kan de vereniging de eigenaar de opdracht geven deze te verwijderen.

Artikel 7 Vloeren

1. In verband met de in de vloeren van de appartementen opgenomen leidingen is het niet toegestaan in de vloeren te spijkeren en in de plafonds te boren dieper dan 60 mm.
2. In de appartementen is het aanbrengen van een harde vloer of een harde vloerbedekking niet toegestaan.
3. Onder harde vloerbedekking wordt verstaan een vloerbedekking waarbij de contactgeluidisolatieindex Ico kleiner is dan +12 Db.

4. Het bestuur is bevoegd, na het ontvangen van schriftelijke klachten, in privé gedeelten metingen te laten uitvoeren voor het vaststellen van de contactgeluidsisolatieindex. Indien de klacht gegrond is worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar van het privé gedeelte waarin de desbetreffende vloerbedekking aangebracht terwijl deze tevens door het bestuur/de bestuurder schriftelijk wordt gesommeerd de klacht binnen een gestelde termijn te verhelpen. Indien de klacht ongegrond is, worden de kosten verhaald op de eigenaar van het privé gedeelte van wie de klacht is ontvangen.
5. De in dit artikel opgenomen bepalingen zijn niet van toepassing op de tegelvloeren die vanuit het bouwplan zijn aangebracht in de badkamers en toiletten.

Artikel 8 Gebruik privé-gedeelte

1. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken)ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het centrale ventilatiesysteem en de daar bijbehorende kanalen.
2. De eigenaar resp. gebruiker is verplicht het plaatsen van ladders en steigers ten behoeve van het onderhoud aan gemeenschappelijke gedeelten toe te staan, ook indien hij tijdelijk in zijn woongenot wordt gestoord.
3. Het is verboden het privé-gedeelte te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld butagasflessen) of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
4. Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan behoudens hiertoe toestemming van de algehele ledenvergadering is verkregen. Een schriftelijk verzoek om toestemming dient te worden gericht aan het bestuur van de vereniging van eigenaars.
5. In verband met brandgevaar en overlast is het niet toegestaan om op de balkons en/of dakterrassen te barbecueën.

Artikel 9 Binnenzijde appartement

1. Het is de eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan zonder toestemming van de ledenvergadering enigerlei verandering aan te brengen in de privé-gedeelte aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen noch zelfstandig opdrachten te geven tot reparaties daaraan, tenzij calamiteiten dit vereisen. In dat geval moet de bestuurder daar onmiddellijk van in kennis worden gesteld.
2. Het herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in de privé-gedeelten zijn voor rekening van de gebruiker van het desbetreffende appartement indien en voor zover het niet valt onder het eigendom van de vereniging.
3. Eigenaars en gebruikers zijn verplicht onderhoudspersoneel toe te laten tot het privé gedeelte voor reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 10 Gebruik elektrische installaties

1. Na het gebruik dienen de deuren te worden gesloten aangezien anders de lift vast komt te staan. Tijdens het gebruik dient men niet tegen de schuifdeuren (voor zover aanwezig) te leunen aangezien er anders een defect kan ontstaan.
2. De wanden en zeker de knoppen van de lift zijn kwetsbaar. Men dient er daarom op te letten dat bijvoorbeeld bij verhuizingen of het meenemen van winkelwagentjes, wanden en knoppen niet worden beschadigd.
3. Indien de tussen en/of elektrische deuren langer dan de gewoonlijke tijd geopend moeten blijven, dan dient de schakelaar, zoals aangegeven, te worden omgezet. Het is niet toegestaan de deur te klemmen zodat deze op deze manier open blijft staan. Indien zulks toch geschied, dient de veroorzaker zorg te dragen voor het melden en vergoeden van de als gevolg hiervan ontstane schade.
4. Gebruikers van de garagelift en de tuindeur worden verzocht te wachten met wegrijden c.q. weglopen totdat de garagedeur c.q. de tuindeur weer is gesloten.

Artikel 11 Gebruik fietsenstalling

1. Stalling van fietsen is voor eigen risico.
2. Er mogen alleen fietsen gestald worden in de twee daartoe aangewezen ruimtes. In verband met vervuiling en brandgevaar is het niet toegestaan brommers aldaar te plaatsen.
3. Niet meer gebruikte fietsen dienen door de eigenaar en/of gebruiker zelf worden verwijderd.
4. Na het verlaten van de fietsenstalling dient de deur gesloten te worden.
5. (Bak)fietsen en andere vervoermiddelen mogen 's nachts niet gestald worden op het binnenterrein van de vereniging.
6. Elektrische fietsen mogen niet worden opgeladen in de bergingen. Het opladen hiervan dient te geschieden in de woning van de betrokkene.

Artikel 12 Bevoegdheid administratief beheerder

Het maximumbedrag waartoe de administratief beheerder onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is € 3.000,00 per jaar. Tot buiten het onderhoud vallende uitgaven, die een bedrag van € 3.000,00 te boven gaan, kan uitsluitend worden besloten met een meerderheid van $\frac{3}{4}$ van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste $\frac{2}{3}$ van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 13 Rechtsvorderingen

1. Voor het instellen van rechtsvorderingen ten opzichte van leden, welke rechtsvorderingen een bedrag van € 4.500,00 niet te boven gaan, behoeft het bestuur geen machtiging van de vergadering.
2. In geval van het instellen van c.q. berusten in een rechtsvordering wordt domicilie gekozen ten kantore van de administratief beheerder.

3. Alle kosten die verbonden zijn aan het instellen van een rechtsvordering waaronder begrepen de buitengerechtelijke kosten, komen voor rekening van de nalatige eigenaar.
4. Het maximumbedrag tot waarvoor de administratief beheerder voor het aangaan van verbintenissen inzake spoedeisende maatregelen geen machtiging van de vergadering nodig heeft, is € 4.500,00.

Artikel 14 Verkoop appartementsrecht

1. Bij verkoop van appartementsrecht houdt de notaris van de verkopende partij bij overdracht een borgsom in ter grootte van € 500,00. Het bedrag wordt door de notaris binnen 14 dagen na de overdracht ter beschikking gesteld aan de administratief beheerder. Deze zal de borg aanwenden voor verrekening met eventuele nog aan de vereniging van eigenaren verschuldigde bedragen in verband met:
 - De eerstvolgende jaarlijkse afrekening van stookkosten en water;
 - Claims van de vereniging van eigenaars op de desbetreffende verkopende partij terzake van achterstanden in de betaling van servicekosten en voorschotten;
 - Kosten ten laste van de verkopende partij komende schades aan gemeenschappelijk bezit van de vereniging van eigenaren (bijvoorbeeld verhuizingschade).
2. Verrekening van de borg en eventuele restitutie zal door de administratief beheerder zo snel mogelijk plaatsvinden, doch uiterlijk binnen één maand na goedkeuring door de algemene ledenvergadering van de jaarstukken van het boekjaar waarin de overdracht van het betreffende appartementsrecht heeft plaatsgevonden.

Artikel 15 Verhuur

Verhuur van appartementen voor de periode tot 3 maanden (shortstay-verhuur) is niet toegestaan. Bij iedere geconstateerde overtreding zal de vereniging een direct opeisbare boete opleggen van € 1.000,00. Een overtreding kan zowel bestaan uit verhuur als het adverteren van shortstay-verhuur. In uitzonderlijke situaties kan de vergadering ontheffing aan een eigenaar verlenen, indien hier vooraf om wordt verzocht.

Artikel 16 Verhuur Lianderhok

1. Voor de verhuur van de berging die voorheen werd gebruikt als transformatorruimte 'Lianderhok' geldt een aparte procedure. De procedure luidt als volgt:
 - a. Het bestuur informeert alle leden dat de vereniging bergruimte beschikbaar heeft voor verhuur en geeft indicatie van de huurprijs;
 - b. Het bestuur inventariseert onder de leden wie belangstelling heeft voor de vrijgekomen VvE bergruimte. Er wordt vervolgens geloot onder de eventuele geïnteresseerden;
 - c. Het bestuur en de huurder ondertekenen het huurcontract;
 - d. De bergruimte mag niet worden verhuurd aan een huurder/externe partij.

Artikel 17 Slotbepaling

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering van de vereniging bij meerderheid van de in de vergadering aanwezige stemmen.