

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

## **ALGEMEEN.**

Dit huishoudelijk reglement heeft betrekking op het complex van de gebouwen genaamd 't SPAN aan de Nelson Mandelastraat en is voor de eerste maal vastgesteld door de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars, hierna te noemen VvE, d.d. 3 oktober 1996 en voor de laatste keer gewijzigd tijdens de ledenvergadering d.d. 29 maart 2012.

Dit huishoudelijk reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de notariële akte van splitsing in appartementsrechten en het bij de splitsing van toepassing verklaarde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" d.d. januari 1992.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld ter regeling van de onderwerpen als bedoeld in artikel 44 van het modelreglement en omvat de volgende artikelen.

## **A. GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN (RUIMTEN) EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.**

### **Artikel 1**

1. De vergadering is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepaling bevat.
2. De balkons en terrassen van de appartementen worden beschouwd als gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen. De eigenaar van het appartementsrecht heeft het exclusieve gebruiksrecht voor het bij het appartement behorende balkon en terras.

### **Artikel 2**

1. De eigenaar/gebruiker is verplicht, na overleg over datum en tijd, het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons en/of terrassen, door personen belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien, ruiten en technische installaties toe te staan.
2. De eigenaars/gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van de appartementengebouwen wordt hieronder mede verstaan.

## HUISHOUELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

3. Honden en katten dienen in de gemeenschappelijke ruimten te zijn aangeliend. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.
4. De eigenaars/gebruikers dienen het huisvuil in de daarvoor bestemde containers te deponeren.

### **Artikel 3**

Het is de eigenaar/gebruiker van een appartement niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten, anders dan met toestemming van het bestuur en achteraf bekrachtigd door de vergadering:

1. Fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken en dergelijke te (ver)plaatsen en/of te houden.
2. Boormachines, gereedschappen of andere werktuigen, die door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren.
3. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de zich in de gemeenschappelijke ruimten aanwezige leidingen, ornamenten of verlichting te verrichten of te laten verrichten.
4. In de gemeenschappelijke ruimtes (**inclusief de trapportalen**) mogen alleen voorwerpen geplaatst worden welke dienen ter oplichtering en "aankleding" van de gemeenschappelijke ruimtes met het doel om een meer persoonlijke sfeer te creëren.
5. Bedoelde voorwerpen (volgens lid 4) mogen niet dienen ter opberging van spullen en mogen ook niet meer oppervak innemen dan 0,25 m<sup>2</sup>. De voorwerpen mogen alleen in de nabije omgeving van de eigen voordeur geplaatst worden en mogen geen belemmering zijn voor hulpdiensten.
6. Kleden, lopers, enz. schoon te maken of te kloppen in de gemeenschappelijke ruimten of buiten de balkons en terrassen.
7. Wasgoed te drogen en/of beddengoed te luchten op zondagen en op de andere dagen na 10.00 uur. Het wasgoed en/of beddengoed dient zich binnen de balkons te bevinden en tot maximaal de balkonhek hoogte.
8. Kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, enzovoorts; de ouders zien – voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft – toe op naleving door hun kinderen van het in dit artikel bepaalde.
9. Reclame materialen / kranten / boeken enz. in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren; deze dienen door de

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

- eigenaar/gebruiker te worden meegenomen naar zijn/haar privégedeelte.
10. Reclame aanduidingen aan te brengen aan of tegen de buitenmuur, welke de privégedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
  11. Energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening met uitzondering van een, met schriftelijke toestemming van het bestuur, aangebrachte aansluiting voor het opladen van de accu's van een fiets met elektrische trapondersteuning. Zie ook artikel 19.
  12. Te roken in de trappenhuisen, de liften en centrale entrees.
  13. Auto's te wassen voor de ingang van de gebouwen.

## **Artikel 4**

1. De maximale belasting van de liften mag niet worden overschreden. Bij brand mogen de liften niet gebruikt worden.
2. De eigenaars/gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goederen in en rondom de appartementengebouwen. Zij dienen in alle gevallen te handelen als een "goed huisvader" en derhalve ondermeer:
  - a. ongewenste personen te signaleren;
  - b. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
  - c. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
  - d. geen toegang aan onbekenden te verlenen, met andere woorden niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeuren te openen;
  - e. geen toegang te verlenen aan colporteurs;
  - f. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten onverwijld te melden bij het bestuur.
3. De eigenaars/gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren geraakte sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten.

## **Artikel 5**

De technische ruimten en de daken van de appartementengebouwen zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur.

# HUISHOUEDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

## **Artikel 6**

De huisnummers en de naamplaatjes op de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur en worden door de vereniging betaald.

## **B. HET GEBRUIK VAN DE PRIVÉ-GEDEELTE(N).**

### **Artikel 7**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 van het modelreglement, zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van hun privégedeelten slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur is gerechtigd om vooraf, en op kosten van de aanvrager, bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken en plaatsen van muren en kozijnen. Reparaties en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar. Uitgevoerde wijzigingen zijn niet verzekerd via de VvE of via de gezamenlijke eigenaars maar zullen door de eigenaar van het appartement verzekerd moeten worden.
2. Het is elke eigenaar of gebruiker van een appartement verboden om buitenshuis een schotel en/of antenne te hebben.
3. Om het optreden van storingen in het kabelsysteem te voorkomen, zullen de eigenaars/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.
4. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas, centrale verwarmingen en radio-/tv-kabels is het niet toegestaan om in de vloeren te timmeren of te boren.

### **Artikel 8**

1. Het op de balkons hebben of houden van duiven, kippen, konijnen en andere dieren is niet geoorloofd.
2. Eigenaren/verzorgers van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze dieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners en zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Eigenaren/verzorgers van huisdieren zijn verplicht eventueel door deze dieren veroorzaakte vervuiling in, aan of rondom de gebouwen onmiddellijk zelf op te ruimen. In geval van schade wordt verwezen naar artikel 4, lid 2, punt f van dit reglement.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

## **Artikel 9**

1. Aan de centrale afzuiginstallatie, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten) mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie welke hierdoor worden veroorzaakt zullen voor rekening van de desbetreffende eigenaar worden hersteld.
2. De centrale afzuiginstallatie en de verwarmingsinstallatie worden beschouwd als privé bezit. De kosten van iedere vorm van onderhoud of vervanging van de systemen zijn voor rekening van de eigenaar.

## **Artikel 10**

Het is, behoudens toestemming van het bestuur, niet toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in of aan de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen.

## **Artikel 11**

Klachten over geluidshinder dienen te worden voorkomen. Elke eigenaar/gebruiker verplicht zich tot het volgende en hij aanvaardt deze verplichting uitdrukkelijk.

1. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in de gebouwen. Ter bevordering daarvan is het tussen tweeëntwintig uur (22.00) en acht uur (08.00) niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen, enzovoorts.
2. De eigenaar of gebruiker heeft de plicht zorg te dragen voor rust in de gebouwen en op de balkons en voorts een niet storend gebruik van geluidsapparatuur te maken in het bijzonder tussen tweeëntwintig uur (22.00) en acht uur (08.00).

In bijzondere gevallen kan met toestemming van het bestuur van bovenvermelde regels worden afgeweken.

3. Iedere eigenaar of gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om de gebouwen.
4. Het is niet toegestaan om min of meer harde vloerbedekkingen zoals hout of steen aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contact geluidsisolatie van de kale vloer inclusief deze harde vloerbedekking een waarde bereikt van  $L_{co} = +10\text{dB}$  of meer. Eén en ander op basis van de norm NEN 1070 en NEN 5077. Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals genoemd uitsluitend is

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

toegestaan indien het aanbrengen op deskundige wijze geschiedt met een zogenaamde “zwevende” vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden zodat er geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Indien er toch een klacht ontstaat dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de desbetreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de bij het geschil in ongelijk gestelde partij.

## **Artikel 12**

1. Voor zover dit reglement voorziet in regels betreffende het gebruik van die gedeelten van de gebouwen, die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, gelden deze zowel voor eigenaar als voor gebruiker.
2. De eigenaar dient bij vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur en de administrateur tijdig in kennis te stellen van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s) en naam en adres van de notaris die de eigendomsoverdracht zal verlijden.

## **C. DE ORDE VAN DE VERGADERING VAN DE VvE.**

### **Artikel 13**

1. Het bestuur schrijft tenminste een maal per jaar een ledenvergadering uit.
2. De verkiezing van de voorzitter van de vergadering en van leden voor het bestuur en/of voor commissies geschiedt met handopsteken of, indien er meerdere kandidaten zijn, schriftelijk.
3. Bij een schriftelijke stemming worden de stemmen geteld en op geldigheid gecontroleerd door het stembureau, dat is samengesteld uit 3 eigenaars.
4. Stemmen over personen en over zaken kan zowel schriftelijk als middels handopsteken geschieden, al naar gelang het oordeel van het bestuur.
5. Tijdens de ledenvergadering is het in de vergaderruimte verboden te roken.
6. Het bestuur is bevoegd tijdens de ledenvergadering pauzes en/of schorsingen in te stellen.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

7. De notulen van de ledenvergadering dienen binnen uiterlijk zes weken na de vergaderdatum in het bezit te zijn van de eigenaars.

## **D. INSTRUCTIE AAN HET BESTUUR.**

### **Artikel 14**

1. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is twee duizend vijfhonderd euro. (€ 2500,-).
2. Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid in de vergadering nodig is, is twee duizend vijfhonderd euro. (€ 2500,-).
3. De machtigingen van de vergadering zoals bedoeld in artikel 41 lid 4 en lid 5 van het modelreglement zijn vastgesteld op een bedrag van twee duizend vijf honderd euro (€ 2500,-) per geval.
4. De samenstelling van het bestuur en de in het huishoudelijk reglement genoemde commissies dient zodanig te zijn dat van elk appartementengebouw minimaal één eigenaar deel uitmaakt van het bestuur en/of de commissie.
5. Bestuur- en commissieleden worden benoemd voor een termijn van 36 maanden aanvangend op de datum van de vergadering waarin de benoeming bekrachtigd is.
6. Indien voor de vervulling van een vacature slechts één kandidaat beschikbaar is, dient de vergadering schriftelijk of door handopsteken aan te geven of zij al dan niet akkoord gaat met de benoeming van deze kandidaat.
7. Na het verstrijken van de benoemingstermijn verplicht een bestuur-/commissielid zich om af te treden.
8. Aftredende bestuur of commissieleden kunnen zich herkiesbaar stellen.
9. Het bestuur dient een rooster van aftreden van de bestuur-/commissieleden op te maken. Dit rooster moet zodanig ingericht zijn dat, onder normale omstandigheden, in hetzelfde jaar niet meer dan één bestuurslid en één commissielid kan aftreden.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

## **E. DE WIJZE VAN BETALING VAN DE MAANDELIJKSE SERVICE-KOSTEN.**

### **Artikel 15**

1. De eigenaars zijn verplicht om maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de VvE te voldoen. Om kosten te besparen wordt de eigenaars verzocht om voor de maandelijksse betaling een incasso machtiging aan de VvE te verstrekken.
2. Bij een andere wijze van betalen zullen administratiekosten ten bedrage van € 2,50 per boeking in rekening gebracht worden.
3. In afwijking van het bepaalde in Artikel 6, lid 1 van het modelreglement wordt de minimale rente bij achterstallige betaling van verschuldigde bedragen gesteld op vijftien euro (€ 15,-).
4. Indien bij één der eigenaren een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en het bestuur daarin aanleiding ziet om de vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om conform artikel 6 van het modelreglement alle daaruit ontstane rentekosten (= de wettelijke rente, gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 50,-), alsmede de eventueel andere, zowel in- als buitengerechtigde kosten, te voldoen.

## **F. ZON- EN WINDWERINGEN.**

### **Artikel 16**

1. Voor het aanbrengen van zon- en/of windschermen is Artikel 18 van het modelreglement van toepassing.
2. Het onderhoud en risico van aangebrachte voorzieningen komen voor rekening van de betrokken eigenaar.
3. Teneinde uniformiteit te waarborgen, dan wel de uitstraling van de gebouwen 't SPAN optimaal te doen zijn, zullen aan de buitenzijde van de gebouwen aan te brengen zonweringen slechts zijn toegestaan met inachtneming de bepalingen van de leden 4 tot en met 7 van dit artikel.
4. Het aanbrengen van zonneschermen voor de raamkozijnen is toegestaan in de kleur/kwaliteitsnummers 500 en 558 (nummering volgens Schellekens Zonweringen te Beuningen), te weten de kleuren zilvergrijs aan de gevels van zwarte gevelsteen, dan wel vanillegeel aan de gevels met gele gevelsteen.



## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

5. Het aanbrengen van zonneschermen, in de vorm van zgn. uitvalschermen, op de balkons is toegestaan. De kleur van het doek moet vanillegeel zijn. De constructie en de bevestiging dienen in overeenstemming te zijn met de door de vergadering vastgestelde richtlijnen die verkrijgbaar zijn bij het bestuur.
6. Het aanbrengen van rolluiken aan de buitenzijde van de raamkozijnen is toegestaan in de kleur grijs metallic.
7. Zonweringen in de vorm van "screens" voor de ramen zijn toegestaan. De kleur van deze screens moet grijs metallic zijn.
8. Windweringen langs de balkons zijn slechts toegestaan, indien deze zijn vervaardigd van helder, doorzichtig blijvend materiaal en met een maximale hoogte gelijk aan de hoogte van de bovenste horizontale metalen rand van het betreffende balkon en mits deugdelijk aangebracht.
9. Voor de woningtypen A mogen aan de achterzijden van de balkons afscheidingen worden aangebracht tot een maximale hoogte als de hoogte van het privacy-/tussenscherm. Ingevolge het voorschrift van de Brandweer mag bovendien de afscheiding aan de achterzijde niet hoger zijn dan het 7/10<sup>e</sup> deel van de afstand tussen de vloer van het balkon en de onderkant van het balkon van de bovenliggende etage.  
Deze afscheidingen aan de achterzijden van de balkons mogen, afwijkend van hetgeen is bepaald in lid 5 van dit artikel, tot aan de hoogte van het balkonhek bestaan uit ondoorzichtig materiaal. Voor het hogere gedeelte dient gebruik te worden gemaakt van of helder, doorzichtig blijvend materiaal, of van lichtdoorlatend draadglas als ook gebruikt in de privacy schermen op de balkons.
10. Voor de woningtypen A mogen, uitsluitend aan de korte zijde van de balkons, verhoogde windweringen worden aangebracht. Voorwaarde is dan dat de bovenkant daarvan gelijk is met de bovenkant van het in lid 9 genoemde privacy scherm. De uitvoering en constructie dienen conform de bepalingen van lid 8 van dit artikel te zijn.
11. Voor de woningtypen A, gelegen op de op één na hoogste etages, is het aanbrengen van een parasol toegestaan. De constructie en bevestiging dienen in overeenstemming te zijn met de door de vergadering vastgestelde richtlijnen welke verkrijgbaar zijn bij het bestuur. De voorgeschreven kleur van deze parasols is grijs.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

## **G. COMMISSIES.**

### **Artikel 17**

De vergadering kan besluiten tot het instellen van commissies. In ieder geval zullen moeten worden gevormd een financiële commissie (een zogenaamde kascontrolecommissie) en een technische commissie. De commissies zullen bestaan uit tenminste twee leden, uit elk van de gebouwen één lid.

## **H. PARKEERKPLAATSEN.**

### **Artikel 18**

1. Het bestuur zal een register bijhouden van de gebruikers van de bij de gebouwen behorende vijftien parkeerplaatsen die zijn voorzien van een exclusief door de gebruiker van de parkeerplaats te bedienen beugel.
2. Het onderhoud van de beugel komt voor rekening van de gebruiker.
3. Indien een gebruiker het exclusieve gebruik van zijn parkeerplaats met beugel wenst te beëindigen, deelt deze dit voornemen tenminste één maand van tevoren mee aan het bestuur. Indien bij het bestuur gegadigden voor een dergelijke parkeerplaats bekend zijn, zal het bestuur deze gegadigden informeren.
4. Totdat een nieuwe gebruiker zal zijn geregistreerd, blijft de oude gebruiker voor het onderhoud aan de beugel en voor alle uit het gebruiksrecht voortvloeiende onderhoud aansprakelijk, onverkort de uit de wet voortvloeiende aansprakelijkheid.

## **I. VERREKENING WATERGEBRUIK EN ENERGIE.**

### **Artikel 19**

1. Ieder jaar in de maand april/mei zullen de eigenaars/bewoners door het bestuur verzocht worden om de meterstand van de watermeter door te geven. Het bestuur kan daarmee de kosten van het watergebruik aan de afzonderlijke eigenaars in rekening brengen.
2. De leden die in de berging een aansluiting hebben laten aanbrengen, uitsluitend bedoeld voor het opladen van de accu's van elektrische fietsen, zullen worden belast met een jaarlijkse bijdrage van € 10,--. Dit bedrag kan worden aangepast als de

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE 't Span

---

energieprijzen daar aanleiding toe geven. Een wijziging van deze jaarlijkse bijdrage zal door de ledenvergadering moeten worden goedgekeurd.

3. Deze bijdrage zal in rekening worden gebracht op de in lid 1 aangegeven nota voor het waterverbruik. De bepaling van artikel 15 van dit reglement is op deze nota van toepassing.
4. De hier bedoelde nota dient binnen een maand te zijn voldaan en zal via de incassomachtiging worden geïnd. Bij overdracht aan een nieuwe eigenaar/bewoner zal onderlinge verrekening bij de notaris plaatsvinden.

### **J. DIVERSEN / AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN.**

#### **Artikel 20**

1. Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal 7 eigenaars. Artikel 44 tweede lid van het modelreglement is van overeenkomstige toepassing.
2. Indien een eigenaar zijn/haar privé gedeelte aan een ander in gebruik geeft, dient de eigenaar een door de gebruiker ondertekende verklaring aan het bestuur te verstrekken, waarin de gebruiker zich verplicht de bepalingen van het model- en het huishoudelijk reglement na te leven. Bij het ontbreken van deze verklaring heeft het bestuur de bevoegdheid genoemde verklaring rechtstreeks op te eisen van de gebruiker.”

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. van Span', written over a horizontal line.

