

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing Residentie Marckendael, stelt bij deze de navolgende bepalingen vast om te gelden als huishoudelijk reglement, zoals bedoeld in artikel 44 van het Modelreglement bij Splitsing in Appartemensrechten zoals dit is vervat in de akte van splitsing verleden voor notaris mr. Frederik Donald Eduard Sulzer op 19 augustus 1998.

[Dit huishoudelijk reglement is voor de eerste keer vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering van 25 april 2001]

Artikel 1

01.01

Voor dit huishoudelijk reglement gelden de begripsbepalingen zoals vastgelegd in de splitsingsakte, het Modelreglement en de wijzigingen of aanvullingen hierop volgens de akte van splitsing.

01.02

Onder “het reglement” wordt hierna verstaan het hiervoor onder a. van dit artikel genoemde Modelreglement en de wijzigingen of aanvulling hierop volgens de akte van splitsing.

01.03

Elke bepaling van dit huishoudelijk reglement dat in strijd is met de wet, de akte van splitsing en het reglement wordt als niet geschreven beschouwd.

01.04

Gebruiker is hij die niet onder de titel eigenaar het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Ook huurders worden hiermee gelijk gesteld.

01.05

Onder “het bestuur” wordt verstaan de bestuurder en de medebestuurders.

Artikel 2

De eigenaar respectievelijk gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk, ladders en dergelijke ten behoeve van reinigen en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 3

03.01

De eigenaren, gebruikers en bewoners dienen er individueel en gezamenlijk zoveel mogelijk toe bij te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden, met name bij verbouwing en verhuizing.

Indien u gaat verhuizen, dient u de datum van de verhuizing vooraf kenbaar te maken bij de voorzitter. Schades die worden toegebracht aan de algemene ruimten, dienen direct aan de bestuurder te worden gemeld.

[deze laatste alinea, het tweede deel van artikel 03.01, is toegevoegd tijdens de algemene ledenvergadering van 11 april 2006]

03.02

In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. dient niet in de trappenhuizen en/of hal te worden gedeponerd.

03.03

De eigenaren, gebruikers en bewoners dienen er individueel op toe te zien om de liften niet te belasten boven het toegestane gewicht en/of personen.

De noodrem van de liften **alleen** te gebruiken in geval van een dringende noodzaak.

Bij het onnodig gebruiken van de noodrem is de desbetreffende eigenaar, gebruiker of bewoner aansprakelijk.

03.04

De eigenaren, gebruikers en bewoners dienen zich, betreffende het opruimen c.q. weggooien van huisvuil, planten en papier, aan de geldende regels van de Gemeente Breda te houden.

Artikel 4

Het is niet toegestaan:

04.01

in de gemeenschappelijke ruimten (motor-), rijwielen, invaliden-, kinder-, winkelwagentjes of andere voertuigen of voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen. Het stallen van (brom)fietsen is slechts toegestaan in de gecombineerde containerruimte/fietsenberging;

04.02

reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen en ornamenten in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten;

04.03

in de gemeenschappelijke ruimten, appartementen en bergingen brandbare stoffen op te slaan, anders dan bestemd voor huishoudelijk gebruik, dit geldt ook voor vuurwerk;

04.04

in de gemeenschappelijke ruimten schilderijen, affiches, reclameborden enz. aan te brengen, dan wel meubilair, planten enz. te plaatsen, tenzij door de algemene ledenvergadering anders wordt bepaald, waarbij de voorschriften ten aanzien van de brandveiligheid te allen tijde in acht genomen dienen te worden;

04.05

in de gemeenschappelijke ruimten via de intercom colporteurs of onbevoegden zonder begeleiding toe te laten.

Artikel 5

Andere zaken en gedragsregels:

05.01

Het aanbrengen van naamborden op het zogenaamde bellentableau geschiedt in uniforme uitvoering. Het aanbrengen hiervan wordt geregeld via de bestuurder.

05.02

De eigenaars of gebruikers dienen zich te onthouden van het verontreinigen van de gemeenschappelijke ruimten. Met name wordt hierbij aandacht gevraagd voor huisdieren.

05.03

Het houden van één huisdier is toegestaan, mits dit geen overlast aan medebewoners veroorzaakt. Gedoogd zal worden, dat de eerste bewoners bij het betrekken van hun appartementen meer dan één huisdier meebrengen, met dien verstande, dat, mocht een van die meerdere huisdieren komen te overlijden, daarvoor géén nieuw huisdier mag worden aangeschaft. Opvolgende eigenaren, gebruikers of bewoners zullen nimmer meer dan één huisdier mogen houden.

In alle tot het gebouw behorende ruimten mogen geen huisdieren loslopen of worden uitgelaten. Elke schade aan gemeenschappelijke ruimten en de extra kosten van het schoonmaken daarvan veroorzaakt door een huisdier moeten door de eigenaar van dat huisdier worden vergoed.

05.04

Overeenkomstig het bepaalde in de splitsingsakte kan het bestuur, en dit bij monde van de bestuurder, toestemming verlenen voor het aanbrengen van zogenaamde "harde vloeren" mits gelegd als zwevende vloeren en vrij van opgaande wanden. Bij het in te dienen schriftelijk verzoek, dienen de bescheiden te worden overlegd, waaruit blijkt dat de te leggen vloeren daaraan voldoen, en dat er sprake is van een geluidsreductie van tenminste 10 DBA ICO en voorts te voldoen aan de normen NEN 5077 en NEN 5079. De vloeren dienen bij voorkeur door een erkend bedrijf te worden gelegd. Bovendien dient de vereniging te worden gevrijwaard voor alle schade en interessen, hoe dan ook genaamd.

Zo en indien er toch sprake mocht komen van overlast van betrokken vloer, dient op eerste aanzegging van het bestuur te worden overgegaan tot het nemen van nadere maatregelen, dan wel het verwijderen van die vloer.

05.05

Het plaatsen van zonwering aan de beschermde gevel van de Tolbrugstraat is **verboden**. Zonwering aan de galerijzijde dient te zijn in een verticaal systeem (zogenaamde screens) in de kleur RAL 9010 voor wat betreft bak en geleiders en het doek in de kleur "vlaswit".

05.06

Het is aan te bevelen, dat de eigenaren, gebruikers en/of bewoners zich ervan vergewissen, dat aan de mede-eigenaren, bewoners en/of gebruikers geen overlast wordt bezorgd.

Met name geldt dit indien men een of andere vorm van geluid wil produceren door middel van, muziekinstrumenten, audio- en/of videoapparatuur, dienen het gedeelte waarop het betreffende instrument, apparatuur of boxen worden geplaatst, zowel de wand als het vloerdeel, van een geluiddempende laag te voorzien. Het is derhalve niet aan te bevelen om luidspeakers aan de wanden te bevestigen.

In overweging wordt gegeven geluiddempende maatregelen te nemen om eventuele geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen, in het bijzonder tussen 20.00 uur en 08.00 uur.

Mocht toch overlast worden geconstateerd zal tezamen met het bestuur naar een oplossing dienen te worden gezocht.

Artikel 6

06.01

De eigenaar of gebruiker van een appartement is het niet toegestaan van buitenaf zichtbaar, blijvende reclameaanduidingen aan te brengen, aan of op het appartementengebouw.

06.02

Het is niet toegestaan om aan de buitenzijde van de balustrades van balkons, bloembakken of andere voorwerpen aan te brengen.

06.03

Storende werkzaamheden in het appartementengebouw zoals boren, zagen, timmeren, schuren en dergelijke dienen niet voor 08.00 uur en niet na 20.00 uur te worden uitgevoerd.

06.04

Het is de eigenaar of gebruiker niet toegestaan buitenshuis een antenne, schotel en/of enige ander object te hebben dat niet behoort tot de centrale antenne-installatie voor radio- en televisieontvangst, waarop alle appartementen zijn aangesloten.

06.05

Het is de eigenaar of gebruiker niet toegestaan om vanaf het balkon kleden uit te kloppen, sigaren- en/of sigarettenpeuken, blikjes, kartonnen en dergelijke naar beneden te gooien.

Het is niet toegestaan om op het balkon te barbecueën en/of te grillen met een open vuur.

Het is niet toegestaan om vanaf het balkon vuurwerk af te steken.

06.06

Het is de eigenaar of gebruiker niet toegestaan om koelkasten en diepvriezers in de bergingen te plaatsen c.q. aan te sluiten.

06.07

Het is de eigenaar of gebruiker niet toegestaan om langdurig en regelmatig stroom te gebruiken om te "klussen en/of te hobbyen" in de bergingen.

06.08

Het is de eigenaar, gebruiker of bewoner niet toegestaan om een afzuigkap met elektromotor aan te sluiten op de centrale afzuig- en ontluchtingskanalen. Dit geldt ook voor mechanische ventilatoren in bad- en toilet ruimtes.

06.09

Het is op balkons niet toegestaan:

- a) de maximaal toelaatbare belasting van 200 kg per m² te overschrijden;
- b) bouwwerken zoals tuinhuisjes, volières, verblijven voor huisdieren e.d. op te richten;
- c) planten te plaatsen met een opgaande hoogte van meer dan 2.50 meter.

06.10

Iedere eigenaar, die het appartement niet zelf bewoont, dient de bewoner in het bezit te stellen van de voor de bewoner relevante stukken.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de gedragingen van de gebruiker c.q. bewoner.

06.11

Zoals beschreven in de splitsingsakte (hoofdsplitsing, artikel III en IV) moeten woningen als woning worden gebruikt, en bedrijven/winkels als bedrijven/winkels. Met andere woorden, woningen/appartementen kunnen niet gebruikt worden voor commerciële doeleinden zoals kamerverhuur en airbnb.

[dit artikel 06.11 is toegevoegd tijdens de algemene ledenvergadering van 18 juni 2019]

Algemeen

Als een appartement bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf gelden de volgende bepalingen: De eigenaar/gebruiker moet zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen.

Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering dan komen de voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar die het bedrijf uitoefent.

Artikel 7

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.

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

De aan die maatregelen verbonden kosten, zowel in als buiten rechte, komen voor rekening van de achterstallige eigenaar.

De buitengerechtelijke kosten bedragen 15% van het in te vorderen bedrag met een minimum van € 75,= te vermeerderen met de daarop verschuldigde BTW.

[de wijziging van guldens in euro's is doorgevoerd tijdens de algemene ledenvergadering van 11 april 2006]

Artikel 8

Bij overtreding van één of meer bepalingen van het Modelreglement, splitsingsakte en/of van het huishoudelijk reglement, zijn de bepalingen genoemd in artikel 29 van het Modelreglement van toepassing. Het bedrag van de boetebepaling in bedoeld artikel, wordt hierbij vastgesteld op € 350,= per overtreding. Bij niet of niet tijdig betalen van de boete, wordt dit bedrag per maand verhoogd met € 100,= (met een maximum van € 1000,= per overtreding). Als naar oordeel van het bestuur de betalingstermijn is overschreden, wordt artikel 7 van dit huishoudelijk reglement toegepast.

[artikel 8 is toegevoegd tijdens de algemene ledenvergadering van 11 april 2006; de bedragen zijn aangepast tijdens de algemene ledenvergadering van 18 april 2017]

Artikel 9

a) Bij het ondervinden van geluidsoverlast veroorzaakt door een eigenaar of huurder of persoon die onder zijn verantwoordelijkheid valt, zal de eigenaar of huurder die last ondervindt trachten in overleg te treden met de veroorzaker van de overlast teneinde de overlast te doen stoppen, voor zover dit overleg redelijkerwijs mogelijk is.

b) Nadat de eigenaar of huurder heeft getracht in overleg te treden met de veroorzaker van de overlast en de overlast aanhoudt of indien het redelijkerwijs niet mogelijk is in overleg te treden met de veroorzaker van de overlast, kan de eigenaar of huurder die last heeft ondervonden een klacht over de overlast neerleggen bij het bestuur.

c) Indien door twee of meer eigenaren of huurders over dezelfde overlastsituatie een klacht is neergelegd bij het bestuur, zal het bestuur een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief geven aan de veroorzaker van de overlast.

d) Indien binnen één jaar na het uitgaan van een schriftelijke waarschuwing conform lid c van dit artikel, zich wederom een situatie van geluidsoverlast voordoet bij dezelfde veroorzaker, en de stappen uit de leden a en b van dit artikel zijn doorlopen, zal het bestuur een boete opleggen conform artikel 29 van het Modelreglement, mitsdien door twee of meer eigenaren of huurders over dezelfde overlastsituatie een klacht is neergelegd bij het bestuur.

[artikel 9 is toegevoegd tijdens de algemene ledenvergadering van 18 april 2017]

Slotbepaling

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet in voorziet, beslist de algemene ledenvergadering. Alle op zulke situaties betrekking hebbende verzoeken, dienen tijdig voor de jaarlijkse algemene ledenvergadering schriftelijk bij de bestuurder te worden ingediend, zodat deze ter besluitvorming op de agenda voor die vergadering kunnen worden geplaatst.

Aldus vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 18 juni 2019 en met onmiddellijke ingaande werking.

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.E. Harmsma', with a long horizontal stroke extending to the right.

De heer R.E. Harmsma