



Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars Platte Ven/Westerstraat/Grasakker

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is verboden daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobielen, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratie-apparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.
3. Een uitzondering op hetgeen genoemd in paragraaf 2 van dit artikel, geldt ten aanzien van scootmobielen. Deze mogen worden geparkeerd en opgeladen onder de navolgende stringente voorwaarden:
Het is toegestaan twee maal - drie stuks van uitsluitend eigenaren/bewoners te parkeren en op te laden op twee plaatsen in het gebouw onder de gezamenlijke vaste trappen.
De installatiekosten van deze oplaadplaatsen en de energiekosten worden per jaar afgerekend met het administratie kantoor. Uitgangspunt is € 25,00 per jaar.
4. Eigenaars onthouden zich van het bevuilden of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is. De overtreder is gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
5. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.
6. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
8. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, vlaggen reclame-aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is toegestaan tussen 08:00 en 10:00.



9. Een uitzondering hetgeen geschreven in de hierboven genoemde paragraaf 8, voor wat betreft vlaggen, is dat het bestuur (zoals in de ledenvergadering van 22 februari 2009 besloten) op de volgende plaatsen en data vlaggen van de nationale driekleur zal plaatsen:
- 2 vlaggen te plaatsen boven de 2 berging deuren aan de achterzijde, en
 - 2 vlaggen boven de 2 ingangen aan de Grasakker.

Data waarop de vlaggen worden uitgestoken zijn:

1. 27 april: Koningsdag.
2. 4 mei (4 mei): Nationale Dodenherdenking, met halfstok vlaggen van 18.00 uur tot zonsondergang (ca. 21.10 uur zomertijd)
3. 5 mei (5 mei): Nationale Bevrijdingsdag.
4. Bij jubilea momenten van de eigenaar/bewoners als deze er zelf om vragen. Hiervoor dient het bestuur ruim voor de datum (2 weken) te worden geïnformeerd.
5. Ook voor de eigenaars is het toegestaan om te vlaggen op bovengenoemde data's.

De vlaggen zijn aangeschaft door de verenging en zullen worden geplaatst door het bestuur.

Artikel 3. Veiligheid

1. Iedere eigenaar is gehouden ramen en deuren steeds af te sluiten en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

Artikel 4. Lift

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners ongestoord te laten. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.
2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.

Artikel 5. Privé gedeeltes

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren bij ingebruikgeving of verhuur van een privégedeelte. De huurdersverklaringen als bedoeld in het modelreglement dienen voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dienen in overeenstemming met het modelreglement aan betrokkenen te worden overhandigd.
2. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.



4. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
5. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
6. Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten, met uitzondering van privé-tuinen indien zulks geen gevaar of onredelijke hinder veroorzaakt. In de privé gedeeltes en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur.
7. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken (indien aanwezig). Het is niet toegestaan campers, caravans, travel sleepers, aanhangwagens en dergelijke op een parkeerplaats te stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 96 uur.
8. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen op het kanaal van het centrale afzuigstelsel (indien aanwezig).
9. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het hebben of houden van duiven, bijen of kippen is niet toegestaan.
10. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur, uit eigen beweging of op verzoek, de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking. De eigenaar kan gedurende vier weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze met een volstreekte meerderheid wordt bekrachtigd tijdens de vergadering. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 6. Geluidhinder

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

Artikel 7. Vloeren

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking (pvc uitgezonderd) in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen.
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1 dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 1 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de



vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Slechts in dat geval zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.

6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.

Artikel 8. Datacommunicatie

1. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaars.
2. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur op eigen initiatief of op verzoek, een onderzoek in laten stellen door een deskundige.
3. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om, zulks voor eigen rekening en risico, terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

Artikel 9. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

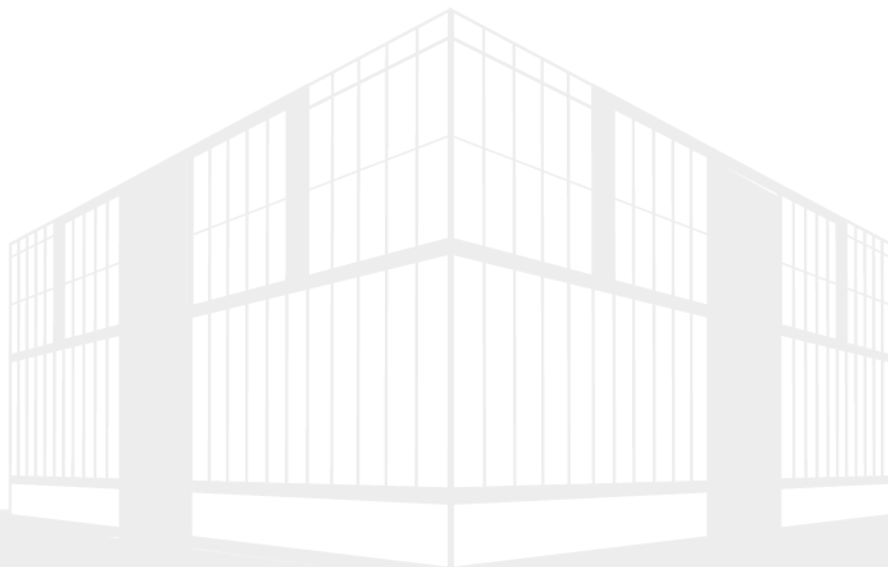
1. De eigenaar kan zich niet beroepen op onwetendheid ten aanzien van de inhoud van de statuten, het modelreglement, het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering.
De eigenaar blijft jegens de vereniging en haar eigenaren en bewoners aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortkomend uit de hiervoor documenten en/of besluiten.
2. Bij overtreding van een bepaling van dit Huishoudelijk Reglement of een besluit van de vergadering door een eigenaar of een gebruiker, het bestuur of de beheerder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op overtreding. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur een eenmalige boete opleggen van € 500,-.
3. Bij overtreding van een bepaling uit de statuten of het modelreglement door een eigenaar of een gebruiker, het bestuur of de beheerder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op overtreding. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur een eenmalige boete opleggen van € 2.500,-.
4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

Artikel 10. Algemene ledenvergadering




1. Vergaderingen zullen niet voor 10:00 en na 21:00 aanvangen en zullen plaatsvinden op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.



3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatie apparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht.





4. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 -  Schriftelijk met stembiljetten op naam;
 -  Per handopsteking;
 -  Op afroep.
5. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd.

Artikel 11. Financieel mandaat

1. Het bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering van Eigenaars voor het verrichten van rechtshandelingen welke een waarde van € 5.000,00 te boven gaat. Voorgenoemd bedrag geldt niet voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is.
2. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
3. De toestemming van de Algemene Vergadering wordt geacht te zijn verkregen voor die rechtshandelingen die voorkomen op een door de Algemene Vergadering vastgestelde begroting.
4. Uitsluitend bestuursleden kunnen en mogen opdrachten geven of aankopen (laten) doen. Dit geldt ook ten aanzien van de vaste leveranciers van diensten en goederen.

Artikel 12. Naamplaatjes

De naamplaatjes bij de brievenbussen op het bellentableau en entrees bij de portieken moeten van een door de VvE voor te schrijven uniform model zijn. Het is de bewoners niet toegestaan eigen naamplaatjes te bevestigen met een ander model. De naamplaatjes zullen worden aangebracht door leden van de technische commissie.


Artikel 13. Intercom

Onderhoud aan het intercomgedeelte binnen het appartement is voor rekening van de betreffende eigenaar. Onderhoud aan het intercomgedeelte binnen de gezamenlijke ruimte komt voor rekening van de VvE.

Artikel 14. Zonwering

De eigenaar/gebruiker is niet bevoegd, behoudens schriftelijke toestemming van het bestuur, om een zonnescerm of windscherm aan te brengen.

Aan een eventuele toestemming zijn, zoals besloten in de ledenvergadering 21 februari 2008, voorschriften omtrent kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen verbonden, zijnde:

 Zonnescerm type: Gemoffeld crème RAL 9001, doek "Orchestra " 7996, en Screens gemoffeld kleur crème RAL 9001 doek "Sunworks" X393 indien deze kleur niet leverbaar is zal er gekozen dienen te worden voor Manosque Yellow ORC D107 120 .

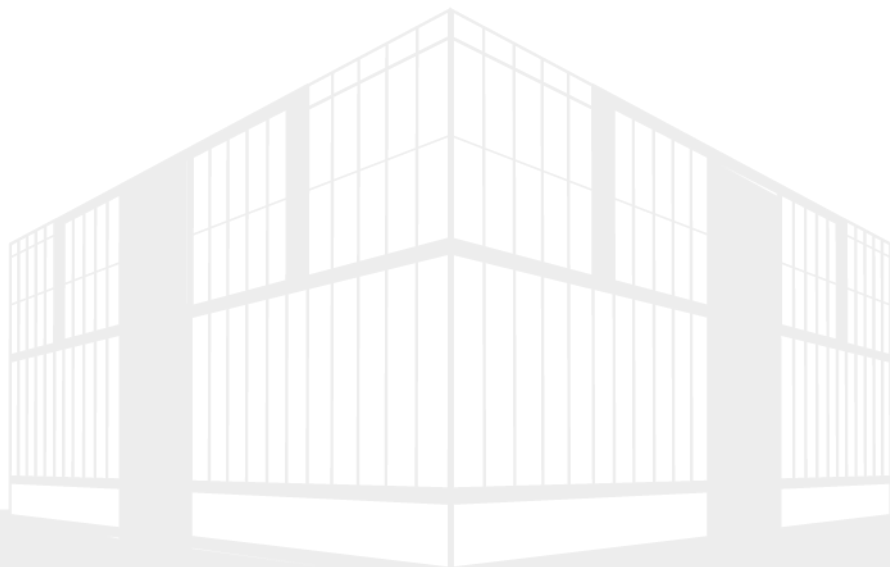
Indien deze specifieke doeken niet meer leverbaar zijn, kleuren en strepen zoveel mogelijk passend bij de oude doeken, in overleg met het bestuur. Indien het bestuur niet tot overeenstemming kan komen, moet de keuze ingebracht worden als agenda punt in de Algemene Ledenvergadering.

Vanaf de 1e etage moeten de zonwerende screens in een stormvaste uitvoering worden aangebracht. Dit om geluidsoverlast te voorkomen bij de overige eigenaar/gebruiker.

LET OP! Aangebrachte zonweringen vallen niet onder de opstalverzekering van de VvE.



SMART VVE BEHEER





Artikel 15. Erfafscheidingen, dakramen, balkons en airconditioning

1. Erf afscheidingen mogen worden aangebracht mits onderstaande instructies in acht worden genomen:

Achtere tuinen: aan de achterzijde langs de bestrating, een gaasschutting van 90 cm hoog, en beplant met Hedera hibernica. Aan de beide zijkanten van het perceel 90 graden gerekend (haaks op de muur) vanaf de muur 1 schuttingdeel 180 x 180 cm met verticale planken (om het opklimmen te bemoeilijken) daarna aansluitend een schutting deel van 180 x 090 cm met verticale planken, hierop een gaasdeel van 180 x 090 cm. Aansluitend een gaasdeel beplant met Hedera hibernica om een aansluiting te maken op het achterste deel van de erfafscheiding.

Voortuinen: beplanting erfafscheiding door de bewoners naar eigen inzicht aan te brengen. Alle beplanting met een maximale uitgroei hoogte tot 1 meter. Haaks op de muur tussen de bewoners, waar mogelijk een schuttingdeel met gaas maximale hoogte 100 cm en beplant met Hedera hibernica (zelfde type zoals bedoeld in de tuinen aan de achterzijde van het appartementen complex).

2. De eigenaar van de bovenste verdieping heeft de mogelijkheid om een dakraam te plaatsen. Dit dakraam moet van het merk Velux zijn type ggl 4 / Model 4 maatvoering 78x98 cm zijn. Te plaatsen aan de zuidzijde van de dakconstructie, zodanig dat de privacy van anderen bewoners niet wordt geschaad. De reeds geplaatste dakramen aan de noord-zuid- en westzijde (peildatum januari 2008) zullen worden gedoogd. Nieuwe dakramen zullen eerst aangevraagd moeten worden bij de ledenvergadering.

Onderhoud, reparatie en vernieuwen van de dakramen komen voor rekening van de eigenaar van het appartement.

3. Het plaatsen en installeren van een Split Airconditioning mag alleen na schriftelijke goedkeuring van het bestuur. Voor de beoordeling dient een plan van aanpak voor de installatie van de Airconditioning te worden overhandigd bij de aanvraag. De airconditioning dient te voldoen aan:

1. Milieuregelgeving:

- Vermogen > 1,5 kW Wet milieubeheer geluidsvoorschriften.
- Vermogen < 1,5 kW Algemene plaatselijke verordening artikel 4.6, geen geluidshinder voortbrengen anders dan maximale gevelbelasting 50 dB, 45 dB, 40 dB (middag, avond, nacht).

40 dB is vergelijkbaar met een inbouwvaatwasser tijdens bedrijf.

2. Brandveiligheidseisen zoals vastgelegd in het bouwbesluit.

3. Installatie en onderhoud: Alleen uit te voeren door een STEK erkende installateur. Bij installaties met een koelmiddel inhoud van meer dan 3 kg is een jaarlijkse onderhoudsverplichting en de aanwezigheid van een onderhoudslogboek.

Indien blijkt dat de aanvraag niet aan de gestelde eisen voldoet mag het bestuur de aanvraag weigeren.

Indien buren op enigerlei wijze hinder ondervinden van de Airconditioning, dient de veroorzaker hiervan adequate maatregelen te ondernemen. Indien hier geen gehoor aan wordt gegeven door de veroorzaker heeft het bestuur het recht om de installatie stil te leggen. Dit onder een dwangsom van € 250,00 per week.

4. Het is toegestaan om de balkons te voorzien van melkfolie om zo een zekere mate van privacy te waarborgen. De wijze waarop is geïllustreerd (zie foto). Alternatieve methoden zijn niet toegestaan mits akkoord bevonden tijdens de algemene ledenvergadering.



Artikel 16. Vragen en/of klachten



Alle klachten, verzoeken en/of vragen betreffende de vereniging dienen in principe schriftelijk en/of per email te worden ingediend bij het bestuur.

Artikel 17. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur en is gepubliceerd op persoonlijk website van de VvE.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars van DATUM

Bestuur

Voorzitter

