

HUISHOUDELIJK REGLEMENT van de VERENIGING VAN EIGENAARS van het flatgebouw "SCHRIJVERSPARK nummers 113 tot en met 131" te VEENENDAAL

Definities:

- art. 1. In het reglement wordt verstaan onder:
- a. "de akte ": de akte van splitsing;
 - b. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
 - c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
 - d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d.;
 - f. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouwen de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het B.W.;
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het B.W.;
- art. 2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:
- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, beglazing, deuren, balkon constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen en de traphuizen alsmede het hek- en traliewerk;
 - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de elektriciteitsleidingen.

Algemene bepalingen:

- art. 3. Dit reglement is van toepassing niet alleen op eigenaars doch ook op gebruikers. Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar, wordt daaronder tevens begrepen de gebruiker voorzover niet uit de tekst het tegendeel blijkt.
- art. 4 De bediening van (de verdere) installaties ten algemene nutte mag uitsluitend geschieden door namens de voorzitter of administrateur verstrekte opdracht aan derden en/of onderhoudsmonteur.

Bepalingen met betrekking tot het in gebruik geven van privé-gedeelten:

- art. 5 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een derde in gebruik wil afstaan, behoeft hij daartoe de toestemming van de voorzitter en van de administrateur. De eigenaar dient hiertoe schriftelijk een verzoek in bij de administrateur van de

vereniging onder nauwkeurige opgave van de personalia van de kandidaat-gebruiker,- behoudens het vermeldde in artikel 20 lid 1 van de akte van splitsing.

- art. 6 De toestemming tot in gebruikgeving kan zonder redelijke grond niet worden geweigerd, indien voldaan is aan het bepaalde in artikel 7.
Indien de toestemming wordt geweigerd kan de desbetreffende eigenaar zich binnen twee maanden nadat hem van deze weigering kennis is gegeven, wenden tot de vergadering van eigenaars die ten deze domicilie heeft gekozen bij de administrateur der vereniging.
De vereniging van eigenaars beslist zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen twee maanden na het ingestelde beroep.
De eigenaar wordt op zijn verzoek door de vergadering gehoord en kan zich desgewenst door een raadsman doen bijstaan. Ook de toekomstige gebruiker kan door de vergadering worden gehoord.
- art. 7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een derde in gebruik afstaat, is hij verplicht de gebruiker een exemplaar van het huishoudelijk reglement ter hand te stellen en gebruiker een verklaring te laten tekenen waaruit blijkt, dat deze bekend is met het huishoudelijk reglement. Een afschrift van deze verklaring dient binnen vier weken na het afsluiten van de overeenkomst tot in gebruikgeving, aan de administrateur van de vereniging te worden toegezonden.
Indien de eigenaar dit nalaat, is de administrateur bevoegd aan de gebruiker een dergelijke verklaring te vragen. Wordt deze verklaring door de gebruiker niet getekend teruggezonden, dan kan de vereniging c.q. de administrateur zich dienaangaande tot de bevoegde rechter wenden.
De daaraan verbonden kosten, ook die van rechtskundige bijstand, komen in dat geval geheel ten laste van de eigenaar.
- art. 8 Degenen die zonder de verklaring als bedoeld in artikel 7 en zonder de toestemming als bedoeld in artikel 6, een privé-gedeelte in gebruik hebben genomen, kunnen door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van het betrokken privé-gedeelte.
Dezelfde maatregelen kunnen worden genomen ten opzichte van diegene die zich niet binnen vier weken nadat zulks door de vergadering is verlangd, als borg heeft verbonden.
- art. 9 In ieder geval is het een gebruiker ten strengste verboden om een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan in gebruik aan een derde af te staan.
Bij overtreding van dit verbod zal de administrateur maatregelen tot ontruiming tegen de gebruiker c.q. mede-gebruiker nemen.
Het in het eerste lid genoemde verbod geldt niet voor diegenen die slechts voor korte tijd in het privé-gedeelte verblijven en als huisbewaarders moeten worden beschouwd. Aan de administrateur en/of voorzitter dient kennis te worden gegeven van de namen van de huisbewaarders.

Jaarvergadering:

- art. 10 Jaarlijks, minstens veertien dagen voor de algemene jaarvergadering, stelt de administrateur alle eigenaars in het bezit van:
- a. de exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede opgave van het saldo van de reserveringen;
 - b. de begroting voor het lopende jaar; voorzover deze niet reeds op een eerdere vergadering van eigenaars is goedgekeurd;
 - c. overige door hem of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.

art. 11 De vergadering is bevoegd om van de eigenaars of gebruikers bij het verlaten van het privé-gedeelte een voorschot te verlangen ter bestrijding van een eventueel tekort op de exploitatierekening.
De hoogte van het te storten depot kan worden bepaald door de voorzitter en de administrateur.

Gedragsregels:

art. 19 Het aanbrengen van vlaggen is toegestaan mits de nodige zorgvuldigheid met betrekking tot het aanbrengen daarvan in acht wordt genomen.
De vlaggen moeten bij zonsondergang worden ingehaald.

art. 20 Het houden van en toezicht uitoefenen op huisdieren is toegestaan, mits deze geen overlast aan de medebewoners veroorzaken en deze dieren in de gemeenschappelijke gedeeltes aan de lijn worden gehouden.
Klachten zullen worden behandeld door het bestuur.

art. 21 Indien een eigenaar wil overgaan tot het aanbrengen van uiterlijke veranderingen aan zijn privé-gedeelte, dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in bij de voorzitter onder nauwkeurige opgave van de aard van de wijziging, toe te passen constructiematerialen, kleuren enz.
De voorzitter zal, in overleg met het bestuur van de vereniging en de administrateur, voor schriftelijke goedkeuring zorgdragen, echter eerst na overlegging van de vereiste gemeentelijke akkoordverklaring. Wijzigingen in het privé-gedeelte, die van invloed zouden kunnen zijn op de toestand van het gebouw, behoeven eveneens deze schriftelijke goedkeuring.

art.22 De eigenaars c.q. gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen of doen bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten, parkeerterreinen en tuin.
Indien een dergelijke ruimte of terrein toch wordt bevuild, dient de desbetreffende eigenaar c.q. gebruiker deze voor zijn eigen kosten te reinigen of te laten reinigen tenzij deze daartoe fysiek niet in staat is.
Indien de desbetreffende eigenaar c.q. gebruiker hieraan niet binnen 24 uur voldoet, dan kunnen de voorzitter of de administrateur hiertoe opdracht geven en de hieraan verbonden kosten in rekening brengen aan de eigenaar c.q. gebruiker.

art. 23 Indien een eigenaar c.q. gebruiker in zijn woon- en/of slaapkamers een parketvloer of steenvloer, dan wel een andere harde vloerbedekking heeft laten aanbrengen, dient hij ervoor te zorgen dat zodanige maatregelen worden genomen, dat de eigenaar c.q. gebruiker recht onder het desbetreffende privé-gedeelte geen last van geluidshinder heeft, veroorzaakt door voormelde vloer.

art. 24 Het aanbrengen van naambordjes op de brievenkasten geschiedt in uniforme uitvoering. Het aanbrengen van andere naamborden dan de hiervoor genoemde, is niet toegestaan Indien een eigenaar c.q. gebruiker hiertoe toch overgaat, zal een dergelijk naambord op zijn kosten door de vereniging worden verwijderd.

art.25 Indien het noodzakelijk is dat aan de buitenzijde of in het gebouw werkzaamheden worden verricht, dan zijn eigenaars c.q. gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen ook indien zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord en zijn zij tevens verplicht ambachtslieden enz. toe te laten, echter niet dan nadat zij zo mogelijk 2 dagen voor de aanvang dier werkzaamheden daarvan schriftelijk bericht hebben ontvangen omtrent tijd en duur.

art. 26 Schade welke door een eigenaar c.q. gebruiker aan een privé-gedeelte wordt toegebracht, dient door de betreffende eigenaar c.q. gebruiker voor zijn of haar rekening te worden hersteld. Hiervan uitgesloten is het herstel van glaswerk.

art.27 Schade welke veroorzaakt wordt door nalatigheid c.q. slecht onderhoud aan een privé-gedeelte, komt voor rekening van de eigenaar c.q. gebruiker.

Gebods- en verbodsbepalingen:

art. 28 De privé-gedeelten zijn bestemd voor particulier woongebruik overeenkomstig de bepalingen in artikel 9 van de splitsingsakte. Derhalve dient de bewoning te geschieden door de eigenaar c.q. gebruiker, eventueel met zijn gezin.

Het is verboden deze te gebruiken voor het geven van gelegenheid tot het plegen van ontuchtige handelingen in welke vorm dan ook, ongeacht of één en ander geschiedt tegen betaling of om niet.

Indien dit verbod wordt overtreden kan de eigenaar en/of gebruiker de toegang van het privé-gedeelte worden ontzegd door de vergadering.

art. 29 De wanden van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen en/of bloembakken en/of andere voorwerpen, tenzij de vergadering anders bepaalt.

art. 30 Het is verboden reclameborden en/of affiches en dergelijke in de gemeenschappelijke gedeelten te plaatsen of op te hangen.

art. 31 a. Het is verboden om op de galerijen, bloembakken en andere voorwerpen aan te brengen die gevaar voor anderen kunnen opleveren.

Voorts is het verboden op de balkons en loggia's voorwerpen te plaatsen, waardoor het aanzicht van het gebouw nadelig wordt beïnvloed.

Het plaatsen van bloembakken is toegestaan zolang de veiligheid voor bewoners en derden hierdoor niet in gevaar wordt gebracht en mits het onderhouden wordt.

Het bestuur zal hierbij als "schoonheidscommissie" kunnen optreden.

b. Het is verboden om vuilnisvaten en vuilniszakken op de galerij te plaatsen.

c. Het is verboden stoelen ongebruikt op de galerij te laten staan.

d. Het is verboden op de galerij te steppen, skaten en fietsen, en andere bewegingen uit te voeren waardoor de coatinglaag van de galerijvloeren zou kunnen beschadigen.

art. 32 Het voortbrengen van muziek en andere geluiden in een hinderlijke vorm dient te allen tijde vermeden te worden en is verboden tussen 23.00 uur 's avonds en 07.00 uur des morgens.

art. 33 Indien een eigenaar c.q. gebruiker muzieklessen geeft en/of musicceert, dient hij op zijn of haar kosten zodanige maatregelen te treffen, dat de omwonenden daarvan geen hinder ondervinden.

art. 34 De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijven in de gemeenschappelijke ruimten.

art. 35 Het is verboden de privé-gedeelten en de berg ruimten voor het opslaan van gevaarlijke stoffen te gebruiken en in de berg ruimten bezigheden uit te oefenen welke hinder aan de andere bewoners kunnen veroorzaken.

art. 36 Het is verboden om tegen de muren van het gebouw te ballen en fietsen onnodig voor langere tijd te plaatsen.

- art. 37 Het is verboden in de gemeenschappelijke gedeelten, anders dan in de daartoe bestemde ruimten fietsen, bromfietsen, motorfietsen, kinderwagens, kranten of voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen.
In bijzondere gevallen kan na overleg met de voorzitter en/of commissie van advies, hiervan ontheffing worden verleend.
- art. 38
Barbecueën op de balkons is toegestaan, mits gebruik wordt gemaakt van een elektrische barbecue.
- art. 39 Het is verboden brood, etenswaren, resten van etenswaren, brandbare, brandende en andere voorwerpen, enz. naar buiten te gooien, ook indien dit dient om vogels te voederen.
- art. 40 Het plaatsen van voederbakken of het brengen van voer in de tuin is verboden.
- art. 41 Het is verboden boodschappenwagens achter te laten in de gemeenschappelijke ruimtes en om het flatgebouw.
- art. 42 Het parkeren van voertuigen voor de entree van het gebouw is slechts toegestaan voor het instappen van passagiers en het laden en lossen van goederen.
- art. 43 Het is verboden te roken in de afgesloten gemeenschappelijke ruimten.
- art.44 Vuilniszakken en ander huisvuil mogen niet eerder dan de dag van afvoer door de Reinigingsdienst buiten gezet worden. Dit geldt ook voor zogenoemd grof vuil.
- art. 45 Het is niet toegestaan afzuigkappen aan te sluiten op de gemeenschappelijke luchtkanalen.
- art. 46 Na het ingaan en verlaten van het gebouw behoren de deuren gesloten te worden.
- art. 47 Storende werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren etc. dienen op werkdagen (maandag tot en met zaterdag) en niet vóór 09.00 en na 20.00 uur en niet op zondag te worden uitgevoerd. Uitsluitend in geval van overmacht kan na overleg met de voorzitter en/of de administrateur van dit artikel worden afgeweken.
- art. 48 Alle eigenaars c.q. gebruikers zijn gehouden bij te dragen tot een prettig leefklimaat waaronder wordt verstaan, het elkaar niet hinderen of overlast aandoen.
- art. 49 Bij overtredingen van artikel 21 is de eigenaar verplicht op aanzegging van het bestuur van de vereniging, geheel voor eigen rekening de aangebrachte wijzigingen ongedaan te maken.
- art. 50 Alle eigenaars van de tot het gebouw behorende appartementen, zijn verplicht klachten, van welke aard dan ook, met betrekking tot het wonen binnen het gebouw, aan de voorzitter te melden.
Deze zal in overleg met het bestuur en de administrateur voor behandeling van deze klachten en eventueel noodzakelijke reparaties enz. zorgdragen.
- art. 51 Bij verkoop van het appartementsrecht, verplicht de eigenaar zich de administrateur van de vereniging zo snel mogelijk, doch uiterlijk op de datum van het notarieel transport, in kennis te stellen van de naam van de nieuwe eigenaar alsmede van zijn nieuwe adres en woonplaats na uittreden van de vereniging.

art. 52 Bij overtreding van artikelen van dit huishoudelijk reglement verbeurt de eigenaar c.q. gebruiker een boete van tenminste EUR 50,00 per overtreding ten bate van de kas van de vereniging. De boete wordt opgelegd door de voorzitter en/of de commissie van advies in overleg met de administrateur en is terstond opeisbaar. De boete draagt evenwel een voorlopig karakter. Zij wordt definitief als de vergadering hiertoe beslist. De vergadering kan de voorlopige boete ook matigen of herroepen. In dat geval wordt de verbeuring (deels) ongedaan gemaakt en de wettelijke rente (deels) vergoed.

art. 53 De hoogte van de boete, zoals in artikel 52 omschreven, wordt bepaald door de voorzitter en/of het bestuur in overleg met de administrateur.

Slotbepalingen:

Overgangsbepalingen:

I. Huurovereenkomsten tot ingebruikgeving, aangegaan voor de inwerkingtreding van dit reglement, worden geacht tot stand te zijn gekomen met de goedkeuring als bedoeld in de artikelen 6 en 7.

II. Dit reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de algemene vergadering van eigenaars aangenomen, zijnde 21 november 1979 en is gewijzigd op 11 oktober 2016.