

Huishoudelijk reglement



CONCEPT

Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex Vesting 5Huizen te Vijfhuizen

Inhoud

Artikelen	Pagina
1 Naam, zetel, duur en doel	3
2 Lidmaatschap	3
3 Financiële verplichtingen	4
4 Kascommissie	4
5 Verhuizing en verbouwing	4
6 Gemeenschappelijke zaken	5
7 Gezelschapsdieren	7
8 Privégedeelten	7
9 Geluidsaspecten	7
10 De installaties	8
11 Aspecten van esthetica en welstand	8
12 Veiligheidsaspecten	9
13 Slotbepalingen	10

Tekst Huishoudelijk Reglement

Artikel 1 Naam, zetel, duur en doel

1. De vereniging van eigenaars draagt de naam: “Vereniging van Eigenaars gebouw ‘Vesting 5Huizen’ aan de Vesting 2 tot en met 132 te Vijfhuizen” nader te noemen de VvE.
2. De VvE is gevestigd te Vijfhuizen.
3. De VvE is aangegaan voor onbepaalde tijd.
4. De VvE heeft ten doel de behartiging van de gezamenlijke belangen van de leden waaronder begrepen:
 - a. de zorg voor het beheer en het onderhoud van het gemeenschappelijk terrein;
 - de gemeenschappelijke gedeelten;
 - de gemeenschappelijke zaken;
 - de bomen, struiken, planten en borders, die behoren tot het appartementencomplex “Vesting 5Huizen”;
 - de algemene zorg voor het beheer en de bewaking van de materiële en immateriële zaken, die voor een optimaal woongenot van de leden van wezenlijk belang zijn;
 - b. de desbetreffende belangen zijn respectievelijk c.q. worden aangegeven:
 - in de wet;
 - in de akte van levering en de splitsingsakte;
 - in het Huishoudelijk Reglement en voor zover zij daar van afwijken door besluiten van de Algemene vergadering van de VvE;

Artikel 2 Lidmaatschap

1. Toetreding als lid van de VvE is slechts mogelijk door verwerving in eigendom van een of meer van de 66 aanwezige appartementen en/of 36 extra losse parkeerplaatsen in het appartementencomplex “Vesting 5Huizen”.
2. Het lidmaatschap begint op de dag van de notariële overdracht (akte van levering) van een appartement en/of parkeerplaats. En geldt voor het lid het gestelde in het Splitsingsdocument van de VvE, Modelreglement 1992 en het Huishoudelijk Reglement 2026.
3. Vooraf dient een aspirant-lid het gestelde in lid2 deze te kennen en zich daaraan te zullen houden.
4. Het lidmaatschap eindigt door vervreemding op de dag van de notariële overdracht van het appartement.
5. Indien een appartement en/of parkeerplaats aan meer dan één eigenaar toebehoort, worden de eigenaars gezamenlijk lid van de VvE aangemerkt. Zij

zijn tegenover het bestuur verplicht één hunner of een derde aan te wijzen die namens hen gezamenlijk, de aan het lidmaatschap verbonden rechten en verplichtingen waarneemt. Deze aanwijzing dient schriftelijk te geschieden. De gezamenlijke eigenaars zijn hoofdelijk tegenover de VvE aansprakelijk.

6. Vervallen wordt vervangen door art 28 lid 2 Modelreglement januari 1992.
7. Iedere eigenaar dient een nieuwe koper of huurder op de hoogte te stellen van het Huishoudelijk Reglement van de VvE. De nieuwe gebruiker dient hiermee schriftelijk in te stemmen. De eigenaar moet het bestuur tijdig op de hoogte stellen van de komst van de nieuwe eigenaar c.q. huurder.

Artikel 3 Financiële verplichtingen

1. De kosten van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten c.q. de servicekosten en de dotatie voor het onderhoudsfonds worden over de leden verdeeld volgens de in de akte van splitsing vastgestelde verdeelsleutels.
2. De leden ontvangen voor of aan het begin van ieder kalenderjaar een opgave van de voorschotbijdrage die in gelijke termijnen bij vooruitbetaling moet worden voldaan.
3. De definitieve afrekening geschiedt in de loop van het tweede kwartaal van het nieuwe kalenderjaar.
4. De kosten, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, zullen automatisch worden geïncasseerd. Indien een lid niet tijdig betaalt, zal hem door het bestuur een aanmaning worden gezonden, waarna - bij niet prompte betaling - de vervallen termijnen met 1% rente zullen worden verhoogd, verschuldigd over iedere maand, dat de bijschrijving te laat is geschied en onverminderd eventuele verdere vergoedingen van schade, welke de vereniging mocht lijden door dit verzuim.

Artikel 4 Kascommissie

1. Jaarlijks benoemt de VvE een kascommissie. Deze bestaat uit twee gewone leden en een reservelid. Deze leden dienen eigenaar te zijn op het moment van de kascontrole. Jaarlijks treedt, volgens rooster, een gewoon lid af. Het reserve lid volgt hem dan op.

Artikel 5 Verhuizing en verbouwing

1. Bij verhuizing of een ingrijpende verbouwing dient de eigenaar/bewoner vooraf te overleggen met het bestuur. Bij gebruik van de lift dient hij de vloer en de wanden te beschermen tegen beschadiging. Eventuele schade komt voor rekening van de eigenaar/bewoner.
2. Bij het bestuur is een zogenaamde lift verhuissleutel beschikbaar. De eigenaar/bewoner draagt tijdens het gebruik hiervan zorg dat overige bewoners

tijdig hierover worden geïnformeerd en niet onnodig lang tijdens de verhuizing worden gehinderd in het gebruik van de lift.

3. Het bestuur kan bij een verbouwing de eis stellen dat vervoer van bouw materiaal e.d. buitenom geschiedt en niet via de algemene ruimten en de lift.
4. De eigenaar/bewoner betaalt de eventuele schade die ontstaat bij zijn verhuizing of zijn verbouwing.

Artikel 6 Gemeenschappelijke zaken

1. Eigenaars/bewoners dienen het gebouw, inclusief de privégedeelten, zodanig te gebruiken dat de privacy en de overige belangen van de medebewoners zo veel mogelijk gerespecteerd worden.
2. Plantenbakken, hal, trappenhuis en parkeergarage mogen niet voor sport of spel gebruikt worden. Het is niet toegestaan privé plantenbakken te plaatsen in de loopruimte van de galerijen. Dit i.v.m. de bereikbaarheid van de hulpdiensten. Terraszijde begane grond uitgezonderd. Dit i.v.m. bereikbaarheid hulpdiensten.
3. De appartementen en algemene ruimten mogen niet gebruikt worden voor commerciële doeleinden.
4. Huishoudelijk afval dient in de nabijgelegen ondergrondse verzamelcontainers op het Terreplein te worden gedeponeerd. Grofvuil etc. mag niet in de parkeergarage en algemene ruimtes worden opgeslagen. Het is niet toegestaan afval over het balkon te deponeren
5. Privé-eigendommen mogen niet worden opgeslagen in algemene ruimten.
6. Trappenhuisen dienen vrij te blijven van obstakels die een directe doorgang in geval van nood - kunnen belemmeren. Het is iedereen verboden, algemene ruimten in het gebouw met goederen vast te zetten of een ruimte te versperren.
7. De eigenaar/bewoner is staat toe het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van dak, gevel en ruiten toe te staan.
8. Als een eigenaar/bewoner een algemene ruimte verontreinigt, dient hij deze zelf schoon te maken.
9. De eigenaar/bewoner mag ongewenste post (reclamedrukwerk etc.) niet achterlaten in de algemene ruimte en op de brievenbus.
10. Het is verboden liften te belasten met meer dan het aangegeven gewicht en/of aantal personen. Eventuele schade bij overtreding van dit voorschrift wordt verhaald op de overtreder. Kinderen onder de 6 jaar mogen alleen gebruik maken van de lift onder begeleiding van een volwassene.
11. Een eigenaar/bewoner mag apparatuur ten algemene dienste niet

eigenmachtig afsluiten of openen respectievelijk in- of uitschakelen. Eventuele klachten moeten doorgegeven worden aan het bestuur.

12. Auto's en/of motorvoertuigen mag men uitsluitend op de eigen parkeerplaats binnen de belijning van het vak parkeren. De parkeerplaats in de parkeergarage mag niet gebruikt worden voor opslag zoals afval, meubilair en vaartuigen.
13. Het is voor de eigenaar/bewoner toegestaan gebruik te maken van de algemene fietsenstalling in de parkeergarage. Ter aanvulling er mogen fietsmuurbeugels nabij het parkeervak worden gemonteerd echter niet op het hekwerk.
14. Regulier technisch onderhoud en wassen van auto's, motoren, scooters en bromfietsen is niet toegestaan in de parkeergarage noch in andere algemene ruimten.
15. Het is ten strengste verboden het dak van het appartementencomplex te betreden. Alleen het bestuur kan iemand toestemming geven het dak te betreden.
16. Voor de sleutels van de appartementen en de bergingen geldt een sleutelcertificaat welke bij het bestuur aanwezig is. Bestelling van extra sleutels en/of cilinders wordt verzorgd door het bestuur VvE.
17. Het is niet toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.
18. Kleden, lopers en dergelijke mogen, noch op of buiten de balkons en terrassen, noch in de gemeenschappelijke ruimten door bewoners en/of derden worden schoongemaakt.
19. Het is niet toegestaan voorwerpen aan de buitenkant van de balkons te hangen of te bevestigen.
20. De elektrische contactpunten dienen gebruikt te worden alleen voor incidenteel/kort gebruik. Bij langdurig of continu gebruik dient een aanvraag gedaan te worden bij het bestuur.
21. Voorwerpen op het balkon dienen dusdanig geplaatst of bevestigd te zijn dat deze door wind geen contactgeluiden kunnen veroorzaken via de stenen vloer of balustrade.
22. Voorzieningen t.b.v. bestrijden gladheid bij sneeuw en ijs. De VvE faciliteert in het voldoende beschikbaar stellen per entree van een sneeuwschuiver, zout voor de openbare weg en speciaal strooizout voor de galerijen.

Artikel 7 Gezelschapsdieren

1. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van overlast die hun dieren veroorzaken. Gezelschapsdieren moeten in de gemeenschappelijke

ruimten van het gebouwencomplex zijn aangeliend of gekoooid. De eigenaar van de gezelschapsdieren dient vervuiling of schade ontstaan door het gedrag van het huisdier in of aan het gebouw en op het terrein onmiddellijk zelf op te ruimen respectievelijk te herstellen.

2. Het houden of permanent houden van dieren op de balkons en terrassen is niet geoorloofd.
3. Ter voorkoming van overlast en bevuilen van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen geen vogels op de balkons worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.

Artikel 8 Privégedeelten

1. Huishoudelijke apparatuur zoals airco's, warmtepompen, wasmachines, vaatwassers, bubbelbaden e.d. mogen geen geluidsoverlast veroorzaken hoger dan de geldende wettelijke normen.
2. Wasmachine en vaatwasser dienen te zijn voorzien van een waterslot c.q. stop. De wasmachine dient in een water opvangbak te staan.

Artikel 9 Geluidsaspecten

1. Het boren, timmeren en het voortbrengen van, voor derden, harde geluiden, is niet toegestaan tussen 21.00 uur en 08.00 uur. Op zon- en feestdagen geldt dit verbod voor de gehele dag.
2.
 - a. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+10dB (gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2), zulks op het eerste verzoek van het bestuur van de vereniging aan te tonen met behulp van een onafhankelijke deskundige. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur verzocht heeft een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer. De eigenaar van een privégedeelte met een zogenaamde harde vloer blijft zelf verantwoordelijk voor de eerdergenoemde eis van de geluidsisolatie. De VvE heeft als advies dat de leverancier die de vloer aanbrengt hierover een schriftelijke en ondertekende verklaring afgeeft. Maar ontheft de eigenaar niet van zijn/haar aansprakelijkheid.
 - b. Bij klachten is het bestuur te allen tijde bevoegd een onafhankelijke deskundige te raadplegen. De kosten van deze deskundige komen voor rekening van diegene die ten aanzien van een klacht in het ongelijk wordt gesteld.
 - c. Aan stenen vloeren in de zogenaamde natte ruimten (badkamer en toilet), worden geen extra voorwaarden gesteld.

- d. Appartementen op de begane grond zijn vrijgesteld van de eisen zoals genoemd in artikel 9 lid 2a met dien verstande dat de vloer rondom vrij gelegd moet worden van de verticale muren.

Artikel 10 De installaties

1. De lift mag bij brand niet worden gebruikt.
2. Het is de bewoners verboden de hydrofoorroimte, liftschacht en de machinekamer van de lift te betreden.
3. Toegang tot de algemene technische ruimte is alleen toegestaan door bevoegden

Artikel 11 Aspecten van esthetica en welstand

1. De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze kunnen alleen geplaatst worden door het bestuur.
2. Het is verboden op de balkons of aan de gevels (schotel-)antennes, decoraties of andere zaken die het uiterlijk van het gebouw beïnvloeden, aan te brengen.
3. Het plaatsen van zonweringen is toegestaan mits de kleur en constructie overeenkomen met de daarvoor geldende voorschriften deze zijn:
 1. Cassettes alu kleur technische zilver of RAL 7015
 2. Screendoek zandkleur/grijs nr 71701 en doek rolschermen grijs nr 34209
 3. Montage (advies aangestelde leverancier en goedkeuring bestuur VvE)Zonweringen vallen niet onder de verzekeringen ten name van de VvE.
4. Het is een eigenaar zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
5. Voor wat betreft de privégedeelten is het aanbrengen van windschermen en andere voor derden zichtbare wijzigingen o.a. van kleuren van het gebouw (gevels) niet toegestaan. Onderkanten van de balkons mogen worden geschilderd in de ral kleur 9010
6. Aanbrengen van zonwering, airco's, warmtepompen o.i.d. op de gevelplaten is niet toegestaan. Tenzij de VvE op de ALV anders besluit en de betrokken eigenaar garant staat voor de eventuele schade aan de gevelplaten.

Artikel 12 Veiligheidsaspecten

1. Bloembakken en andere op de balkons geplaatste voorwerpen dienen, in verband met kans op afwaaien of omvallen zodanig zijn gesitueerd en aan de

binnenzijde worden bevestigd, zodat zij nimmer een gevaar op kunnen leveren voor bewoners of voorbijgangers.

2. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en centrale verwarming is het verboden om in de vloer te spijkeren of te boren.
3. De bewoners dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het gebouw. Zij dienen derhalve:
 - a. ongewenste of gevaarlijke situaties en bij spoed melden bij het alarmnummer 112 en niet levensbedreigend 0900-884. Er is aan de zijkant van de entree 2-54 een hartdefibrillator beschikbaar;
 - b. minder dringende situaties kunnen bij het bestuur worden gemeld;
 - c. controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
 - d. geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie, de entreedeur te openen;
 - e. geen toegang te verlenen aan colporteurs;
 - f. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij het bestuur;
 - g. aanbrengen van zogenaamd spionnetje in de voordeur van het appartement is toegestaan;
4. De bewoners blijven verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden in handen gegeven of verloren sleutels van appartementen en van gemeenschappelijke en/of technische ruimten.
5. Het onderhoud van de tegelvloeren die in de voorportalen zijn gelegd van de appartementen met de hoge nummers is volledig voor de eigenaren zelf. De Vereniging kan niet aansprakelijk worden gesteld als er letsel wordt opgelopen door deze tegels.
6. Ten bevordering van de veiligheid zijn er diverse camera's (CCTV) opgesteld binnen het gebouw. Bij incidenten kunnen de video opnamen door het bestuur worden bekeken. T.b.v. de privacy worden de opnames niet gedeeld. Bij aangifte en op verzoek van de politie is dit wel mogelijk. (Opgenomen opnames worden maximaal 4 dagen opgeslagen)

Artikel 13 Slotbepalingen

1. Bij overtreding van een bepaling van het Huishoudelijk Reglement door de eigenaar en/of gebruiker, zal het bestuur aan de betrokkene zo nodig een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief sturen, waarin de op de overtreding(en) wordt gewezen. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de WE maatregelen nemen krachtens de wet en/of akte van splitsing.
2. De VvE is t.o.v. de eigenaars/gebruikers niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken. De eigenaar/gebruiker vrijwaart de VvE voor alle schade, ontstaan door of voortvloeiende uit elk handelen of nalaten van de eigenaar/bewoner voor vorderingen door derden, ter zake van schade aan zich in het appartementencomplex “Vesting 5Huizen” bevindende personen en/of zaken toegebracht, alsmede de gevolgen van bovengenoemde gebreken. De eigenaar/gebruiker van een appartement is aansprakelijk voor het handelen of nalaten van diegenen die zich met zijn of haar toestemming in het appartementencomplex “Vesting 5Huizen” bevinden.
3. Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement dienen schriftelijk te worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.
4. Dit Huishoudelijk Reglement vrijwaart eigenaars/gebruikers van het appartementencomplex “Vesting 5Huizen” in geen enkel opzicht van de verplichtingen die door hen zijn aangegaan krachtens de koop/-aannemingsovereenkomst of enig ander door hen afgesloten of hen opgelegde overeenkomst en/of reglement.
5. Bij verkoop stelt het bestuur de nieuwe koper in kennis van dit Huishoudelijk reglement.
6. In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de vergadering van de VvE.

Aldus vastgesteld door de “Vereniging van Eigenaars Vesting 5Huizen op 23 maart 2026 en is vanaf die datum rechtsgeldig.