

Huishoudelijk Reglement

De bepalingen van dit huishoudelijke reglement zijn een aanvulling op het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten (hierna verder te noemen: "De Akte") d.d. elf augustus tweeduizend vijf van de opstallen gelegen aan de Kloekhorststraat 1 t/m 241 (oneven), Kolschotenstraat 2 t/m 198 (even), Krimpertplein 3 en 5 en Koppenburglaan 58 t/m 96 (even) (hierna verder te noemen VvE Groot Groesbeek). Het modelreglement bij splitsing in appartementrechten van januari 1992 is van toepassing (gele boekje).

Artikel 1 Algemeen

1. Daar waarin de navolgende artikelen sprake is van "eigenaar/bewoner", wordt bedoeld een eigenaar van een appartementsrecht alsmede de tot diens huishouding behorende persoon/personen alsmede een ieder die rechtsgeldig en in overeenstemming met de akte een appartement huurt c.q. in gebruik heeft van een eigenaar. Er is sprake van een gebruiker indien er geen formele huurovereenkomst is gesloten.
2. De eigenaren/bewoners of gebruikers zijn te allen tijden aan gehouden ervoor zorg te dragen dat dit huishoudelijk reglement wordt nageleefd.

Artikel 2 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimte

1. De eigenaar/bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede het daarin plaatsen van voorwerpen, anders dan in de daarvoor bestemde ruimten. In deze ruimte is het niet toegestaan te werken b.v. reparaties van welke aard dan ook te verrichten.
2. Roken in deze ruimte is niet toegestaan.
3. Ter voorkoming van ongewenste bezoekers dienen alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten te blijven.
4. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, fietsen, scooters, motoren, kinder- en wandelwagens, rolstoelen of anderen voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
5. Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van het trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.
6. De eigenaar/bewoner dragen er zorg voor, dat zowel gezamenlijk als individueel de gemeenschappelijke ruimte/voorzieningen niet worden bevuild en/of beschadigd.
7. Het schoon maken van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitbesteed aan een bedrijf.
8. Houders van huisdieren zijn zelf verantwoordelijk voor (de gevolgen) alle overlast welke hun dier(en) veroorzaken. De eigenaar van het dier dient alle eventuele vervuiling direct zelf op te ruimen.
9. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan huisdieren los te laten lopen of vliegen.
10. Het is voor onbevoegde verboden om de daken te betreden
11. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke gangen en trappenhuisen meubilair, schilderijen, planten en/of andere decoraties aan te brengen of op te hangen.
12. Dit artikel geldt eveneens voor bezoekers en/of personeel dat werkzaamheden verricht.

Artikel 3 Bescherming woonplezier

1. Het is verboden muziek of andere geluiden te maken op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere bewoners.
2. Het is niet toegestaan van het voortbrengen of doen voortbrengen van doordringend geluid tussen 22.00 uur en 08.00 uur.
3. Het is niet toegestaan om op zaterdagen en zon- en erkende feestdagen werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie welke hoorbaar zijn voor de andere bewoners (boren, hameren e.d.) vóór 11.00 uur 's ochtends en na 22.00 uur 's avonds.

Artikel 4 Buitenzijde gebouw

1. Volgens art. 13 lid 2 van de Akte is het verboden aan de buitenzijde van het gebouw uitstekende voorwerpen aan te brengen van welke aard dan ook. Indien bij onderhoudswerkzaamheden het noodzakelijk is dat zelf aangebrachte zaken verwijderd dienen te worden, dan dient de eigenaar hier direct gevolg aan te geven. Alle hiermee gemoeide kosten en eventuele schade aan algemene- en/of privé delen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar. Bij twijfel dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met het bestuur.
2. Het is verboden, in verband met de veiligheid, om bloembakken aan de buitenzijde van de balkons op te hangen.
3. Het is niet toegestaan op het balkon opstallen te plaatsten welke boven de balkonrand uitkomen. Het balkon is alleen bedoeld voor recreatie en niet voor opslag.
4. Het houden van dieren op de balkons is niet toegestaan.
5. Kleden, lopers etc. worden noch op, noch buiten de balkons, noch in de gemeenschappelijke ruimte schoongemaakt en/of geklopt

6. De eigenaar/bewoners dragen er zorg voor dat de buitenzijde van het gebouw niet worden bevuild en/of beschadigd.
7. Het huisvuil en het (gft)- afval worden in de daarvoor bestemde containers gedeponeerd
8. Grof vuil dient niet gedeponeerd te worden in de containers. Voor het ophalen van grof vuil dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met de betreffende instantie.
9. Appartementen met tuin, met een haag als afscheiding, zijn zelf eigenaar van deze haag. De desbetreffende eigenaar/bewoner is verplicht deze haag te onderhouden en er zorg voor te dragen dat de betreffende haag niet hoger te laten worden dan maximaal 200 centimeter. Bomen, die hoger worden dan 200 centimeter, dienen op een afstand van minimaal 200 centimeter van de erfafscheiding geplant te worden.
10. Het plaatsen van schuttingen en hekken met een maximale hoogte van 200 centimeter is toegestaan. Het doen van aanpassingen aan de groene hekken is niet toegestaan op straffe van € 1.500,- per overtreding. Het is niet toegestaan in tuin bouwsels (tuinhuisjes, schuren, duiventillen en andere bouwsels) te plaatsen op straffe van een boete van € 5.000,- per overtreding, behoudens schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaren. Voor plaatsing van dergelijke bouwsels is de plaatselijke Gemeentelijke regelgeving van toepassing. De eigenaar/bewoner dient zelf voor de benodigde eventuele aanvraag vergunning of ontheffing zorg te dragen. Alle kosten zijn voor rekening van de betrokken eigenaar/bewoner.

Artikel 5 storingen en gebreken

1. Storingen aan de gemeenschappelijke installaties of aan gemeenschappelijke gedeelten kunnen bij het beheer of bij de huismeester worden gemeld. Buiten kantooruren kunnen urgente storingen worden gemeld aan de meldkamer of bij de voorzitter. De eigenaren/bewoners dienen het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de installaties, aan - en afvoerleidingen en dergelijke in hun appartement toe te staan. Bij eventuele ontstane schade als gevolg van uitgevoerde werkzaamheden zullen herstelwerkzaamheden op kosten van de vereniging van eigenaren worden uitgevoerd.
2. De kosten van het verhelpen van storingen, die achteraf voor privé-rekening blijken te zijn, zullen aan de betreffende eigenaar/bewoner in rekening worden gebracht, waarbij de vereniging tevens administratiekosten in rekening zal brengen.

Artikel 6 Verbouwingen privé-gedeelte

1. Bij verbouwing of aanpassing van een appartement dient de eigenaar/bewoner vooraf toestemming te vragen aan de vergadering. De werkzaamheden mogen geen aanpassingen aan het geraamte van het gebouw en de onderkant inhouden. Bij twijfel over wat valt onder de opstal, kan men om advies vragen aan de vergadering.
2. In verband met de zich in dekvloer bevinden van leiding van water, elektriciteit en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.

Artikel 7 Centrale afzuiginstallatie

Aan de centrale afzuiginstallatie en de afzuigventielen (keuken, badkamer en toiletten), mogen geen aansluitingen van en mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Storingen of gebreken aan deze installatie, hierdoor veroorzaakt, zijn voor rekening van de betreffende gebruiker en worden op diens volledige kosten hersteld.

Artikel 8 Verkoop en verhuizing

De eigenaar/bewoner is verplicht bij verkoop van zijn appartementsrecht(en) het bestuur hiervan voortijdig in kennis te stellen. Het bestuur zal aan de notaris van de nieuwe eigenaar de volgende informatie verstrekken:

1. Notulen van de laatst gehouden algemene ledenvergadering;
2. Exploitatierekening van het afgelopen jaar;
3. Begroting van het lopende jaar;
4. Geldend huishoudelijk reglement.
5. stand van de algemene reserve en van de onderhoudsreserve

Volgen artikel 28 lid 7 van het reglement van splitsing zijn de kosten welke door de beheerder in rekening worden gebracht voor rekening van vertrekkende (verkoper) eigenaar.

Artikel 9 Betalingen

1. De voorschotbijdrage dient voor de eerste van elke maand te zijn voldaan op een door het bestuur te bepalen wijze, zonder enige korting of compensatie en zonder dat enige nadere kennisgeving of ingebrekestelling is vereist.
2. Indien en zodra de eigenaar/bewoner op enigerlei wijze nalatig is in het voldoen aan zijn betalingsverplichting wordt hem of haar rente over het verschuldigde in rekening gebracht conform artikel 6 lid 1 van het modelreglement d.d. januari 1992, zonder dat enige nadere kennisgeving of ingebrekestelling is vereist. Voor het in dit artikel genoemde bedrag van f 10,- dient te worden gelezen € 50,-.
3. De aanmaningskosten zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner en bedragen € 7,50. per aanmaning.
4. Acht (8) dagen na de 2^e en tevens laatste aanmaning zal de vordering op de nalatige eigenaar/bewoner ter incasso uit handen worden gegeven.

Artikel 10 Het bestuur

1. Indien nodig kan het bestuur opdracht geven voor werkzaamheden aan zowel de buiten- of binnenzijde van het gebouw; in dat geval zijn eigenaren/bewoners verplicht ladders en steigers te gedogen, ook als zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Tevens zijn zij verplicht de werklieden toe te laten, nadat zij voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bericht van het bestuur of van de uitvoerder hebben ontvangen. De extra kosten, veroorzaakt door het weigeren van de gevraagde medewerking, komen voor rekening van de betreffende eigenaar/bewoner.
2. Het bestuur wordt jaarlijks door leden gemachtigd, om werkzaamheden, welke door de ledenvergadering zijn goedgekeurd, welke zijn vermeld in de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren.
3. De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur om naast de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uitgaven te doen namens de vereniging tot maximaal € 5.000, - per jaar. Het bestuur is verplicht achteraf over deze noodzakelijke uitgaven verantwoording af te leggen aan de leden.

Artikel 11 Kascommissie

1. De vergadering benoemt een kascommissie die tot taak heeft de boeken (inkomsten en uitgaven) van de vereniging te controleren en daarover verslag uit te brengen aan de vergadering.
2. Tot lid van de kascommissie kunnen worden benoemd minimaal 2 leden tot maximaal 3 leden van de vereniging, niet zijnde lid van het bestuur.
3. De leden zijn herkiesbaar.

Artikel 12 Overtreding

Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, de Akte, of van het onderhavige huishoudelijk reglement door een eigenaar of gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief. Alle kosten en vervolgkosten die te maken hebben met de overtreding komen volledig ten laste van de overtreder. Zie splitsingsakte artikel 29.

Artikel 13 Wijziging Huishoudelijk Reglement

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door ten minste 5 eigenaren.

Slotbepaling

1. In de gevallen waarin dit reglement, het standaardreglement van januari 1992, de Akte en de wet niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaren.
2. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, volgend op de dag waarop dit reglement door vergadering van eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.

Vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren, d.d. 13-11-2008