

## **Huishoudelijk Reglement d.d. 30 november 2022 van de Vereniging van Eigenaars (VvE) "woonflat Nobelstraat nummers 16 tot en met 110 (even nummers) te Apeldoorn"**

### **Artikel 1. Algemeen**

- 1.1. Dit Huishoudelijk Reglement, als bedoeld in Artikel 44 van het Modelreglement 1983, is vastgesteld op 30 november 2022 en heeft ten doel de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars te behartigen.
- 1.2. Het Reglement van splitsing d.d. 15 mei 1987, de aanvulling daarop d.d. 2 februari 1993 en het Modelreglement 1983 blijven onverlet van kracht.
- 1.3. Indien het Reglement van splitsing, de aanvulling daarop, het Modelreglement 1983 noch het Huishoudelijk Reglement uitkomst bieden, beslist het bestuur. Evenwel, tegen beslissingen van het bestuur staat beroep open in de Ledenvergadering.

### **Artikel 2. Gebruik van gemeenschappelijke ruimten en zaken**

- 2.1. Zonder toestemming van het bestuur is het niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten mededelingen en dergelijke, op welke wijze dan ook, aan te brengen. Uitsluitend het mededelingenbord in de hal mag hiervoor worden gebruikt.
- 2.2. Indien een gemeenschappelijke ruimte door welke oorzaak dan ook meer dan normaal wordt verontreinigd of beschadigd (bijvoorbeeld door verbouwing, verhuizing, het breken van flessen, het stuk gaan van verpakkingsmateriaal, door uitwerpselen van dieren) wordt de verantwoordelijke persoon (eigenaar c.q. gebruiker) verplicht de gevolgen hiervan zo spoedig mogelijk voor eigen rekening ongedaan te maken.
- 2.3. Het is niet toegestaan reclamefolders, kranten en andere voorwerpen op de brievenbussen of elders in een gemeenschappelijke ruimte te laten liggen.
- 2.4. Het is kinderen niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten als speelplaats in de meest ruime zin van het woord te gebruiken.
- 2.5. Het is bewoners, uitgezonderd het bestuur, niet toegestaan het dak, de centrale verwarmingsruimte en het lifthuis te betreden of aan gemeenschappelijke zaken enigerlei werkzaamheden uit te voeren.
- 2.6. Opdrachten voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten en/of zaken worden uitsluitend door het bestuur gegeven. Wanneer een bewoner eigenmachtig werkzaamheden verricht of laat verrichten aan gemeenschappelijke ruimten en/of zaken, waaronder de intercom-/deuropenerinstallatie en de warmteverbruiksmeters van de radiatoren, zijn de daaruit ontstane kosten in de ruimste zin van het woord voor zijn of haar rekening. In dat geval is er tevens geen verhaal mogelijk op andere eigenaars en moeten de werkzaamheden ongedaan gemaakt worden.
- 2.7. Het warmteverbruik in een appartement wordt per radiator gemeten. Zodra één of meer van de warmteverbruiksmeters in het ongerede raakt moet de eigenaar c.q. gebruiker dit meteen aan het bestuur melden. Blijft een dergelijke melding achterwege dan worden de warmteverbruikskosten over de periode vanaf de laatste meting berekend naar rato van tweemaal het hoogste verbruik van enig ander appartement in het gebouw in die periode.
- 2.8. Het is verplicht bij het betreden of het verlaten van het gebouw er op toe te zien dat de deuren daadwerkelijk dicht zijn. Het is niet toegestaan de deuren kunstmatig open te houden door het plaatsen van een voorwerp. In geval van verhuizing werkzaamheden moet vooraf contact opgenomen worden met het bestuur.
- 2.9. Het sleutelkluisje naast het bellenbord in de brievenbushal op de begane grond is bestemd voor zorgmedewerkers. Dit kluisje bevat alleen de sleutel waarmee de schuifdeur naar de lifthal kan worden geopend. Na gebruik dient deze sleutel meteen te worden teruggehangen. De code voor het sleutelkluisje naast het bellenbord is bij het bestuur verkrijgbaar.
- 2.10. Naamplaatjes op het bellenbord moeten uniform zijn: van kunststof en wit met donkere letters. Deze worden door het bestuur verstrekt.

- 2.11. In de lifthal op de begane grond is camerabewaking voor algemeen toezicht. Voor het gebruik van de opnames is een protocol opgesteld.  
Om als eigenaar c.q. gebruiker te kunnen beoordelen of personen die bij een appartement aanbellen, kunnen worden toegelaten is een intercom-/deuropenerinstallatie in elk appartement aanwezig. In de voordeur van elk appartement mag tevens, voor het genoemde doel, een deurspion worden aangebracht.  
Het is niet toegestaan om een of meer camera's aan te brengen die beelden kunnen maken en/of opnemen van gemeenschappelijke gedeelten in of om het gebouw.
- 2.12. Het is niet toegestaan colporteurs, enquêteurs, verkopers, evangelisten e.d. tot het gebouw toe te laten, dit uit oogpunt van veiligheid. Collectanten mogen binnenkomen als men ze persoonlijk beneden ontvangt.
- 2.13. Bewoners en gebruikers dienen attent te zijn op brandgevaar in, op, naast of in de nabijheid van het gebouw.
- 2.14. Om ongelukken bij brand en rookontwikkeling te voorkomen is het niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten meubels of verplaatsbare voorwerpen van enige omvang zoals kinderwagens, rollators, scootmobielen, e.d. te zetten of kleden neer te leggen. De uitzonderingen hierop vormen planten en daarmee vergelijkbare voorwerpen van kleine omvang en eenvoudige wandversieringen, die in overleg met het bestuur geplaatst mogen worden.
- 2.15. Het is niet toegestaan om in de met isolatiemateriaal beklede buitenmuren gaten te boren en haken en dergelijke aan te brengen.
- 2.16. De containers zijn uitsluitend bedoeld voor huisvuil. De bewoners en gebruikers dienen ervoor te zorgen dat hun huisvuil in de containers wordt gedeponeerd. Grof vuil dient te worden afgevoerd volgens de regelingen van de Gemeente Apeldoorn. Voor de afvoer van grof vuil kan een afspraak gemaakt worden met de Gemeente Apeldoorn. Het is niet toegestaan om grof vuil tijdelijk in de containerruimte op te slaan voordat het wordt afgevoerd.
- 2.17. Het is in de gemeenschappelijke ruimten van het gehele gebouw verboden te roken.
- 2.18. (Brom)fietsen mogen alleen via de bergingstoegangsdeuren naar de betreffende berging gebracht worden, dus niet via de hoofdingang en de hal.
- 2.19. Het plaatsen of repareren van rijwielen in de gemeenschappelijke ruimten en het verplaatsen van rijwielen via de liften is verboden.
- 2.20. Auto's en/of andere voertuigen mogen alleen geparkeerd worden op de daarvoor bestemde plaatsen. Behalve in nood- of pechsituaties mogen reparatiewerkzaamheden niet op het parkeerterrein worden uitgevoerd.

### **Artikel 3. Gebruik van privégedeelten**

- 3.1. Elke eigenaar c.q. gebruiker dient er voor te zorgen dat door hem of haar ontplooiende activiteiten geen overlast veroorzaken of de goede naam van het gebouw in diskrediet brengen.
- 3.2. Het is niet toegestaan enige verandering in het appartement aan te brengen waardoor het architectonisch uiterlijk, de structuur, de constructie, de sterkte, de hechtheid of de stevigheid van het gebouw in enige mate wordt aangetast.  
Voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur is nodig voor aanpassingen in het appartement waarbij de keuken, het toilet en/of de badkamer wordt of worden verplaatst naar een ruimte boven de woon- en/of slaapkamer van het onderliggende appartement. Eventuele kosten die zijn gemoeid met het verlenen van de toestemming door het bestuur, komen voor rekening van de verzoeker.  
Voor wijzigingen in het appartement waarvoor hak-, breek- of freeswerk moet worden uitgevoerd of voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke installaties of zaken van de VvE, zoals de afvoer- of CV-leidingen, dient vooraf contact te worden opgenomen met het

bestuur. Het bestuur kan aanwijzingen geven voor de manier en vorm waarin deze werkzaamheden al of moeten worden uitgevoerd.

- 3.3. Het is verboden muziek of andere geluiden voort te brengen die in het appartement van een andere eigenaar c.q. gebruiker te horen zijn en als storend kunnen worden ervaren. Uitzondering hierop is het voortbrengen van lawaai als gevolg van werkzaamheden in het appartement zoals boren, zagen of timmeren. Dit is toegestaan van maandag t/m zaterdag van 08.00 tot 20.00 uur tenzij op een van deze dagen een algemeen erkende of religieuze feest- of herdenkingsdag valt. De overlast moet steeds tot een minimum worden beperkt. Indien de overlastgevende werkzaamheden naar verwachting langer dan een paar uur duren moeten de gebruikers door een mededeling op het mededelingenbord in de hal tevoren tijdig van de aard en de duur van de werkzaamheden op de hoogte worden gesteld.
- 3.4. Het is niet toegestaan om geur- of stankoverlast te veroorzaken die waarneembaar is in de gemeenschappelijke ruimten of in het appartement van een andere eigenaar c.q. gebruiker. Hierbij moet worden gedacht aan het langer dan kortdurend waarneembaar zijn van geur of stank van onder meer afval, huisdieren, etenswaren, koken of roken.
- 3.5. Het is niet toegestaan om afval vanaf de balkons of uit de ramen te gooien. Het voeren van vogels vanaf of op de balkons is niet toegestaan, dit om te voorkomen dat vogels daar een nest zouden gaan maken.
- 3.6. Wasgoed mag alleen op de balkons worden gedroogd indien men er voor zorgt dat het niet boven de balkonbalustrade uitkomt.
- 3.7. Het is op de balkons niet toegestaan een barbecue, in de ruimste zin van het woord, te gebruiken.
- 3.8. Het is niet toegestaan aan de balkons en buitenmuren zaken aan te brengen die het aanzicht van het gebouw schaden. Als men een schotelantenne of andere uitstekende voorwerpen wil aanbrengen dient men toestemming aan het bestuur te vragen.
- 3.9. Het uitsteken van een vlag is toegestaan bij bijzondere gelegenheden en op nationale feestdagen of op verjaardagen van leden van het koninklijk huis.
- 3.10. Opslag van brandgevaarlijk materiaal is nergens toegestaan.
- 3.11. Voor het aanbrengen van zonneschermen is voorafgaande goedkeuring nodig van het bestuur. Het zonnescherm moet een uitvalscherm met gesloten cassette zijn. De kleur van het doek moet oranje zijn. Het bestuur kan zo nodig nadere voorwaarden stellen.
- 3.12. Het is niet toegestaan een of meer honden in een appartement te houden.
- 3.13. Afzuiginstallaties mogen alleen worden aangebracht met een afvoer naar buiten. Eventuele koolstoffilters dienen regelmatig vernieuwd te worden.
- 3.14. Teneinde het harmonieuze aanzien van de buitengevels te bewaren is het niet toegestaan het bestaande kleurenschema te veranderen of een ander model ramen te plaatsen. Het kleurenschema is als volgt:
- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - voordeur appartement:         | - Sikkens T6.30.10 ("Berlijns Blauw");       |
| - betonband balkon en kolommen: | - Sikkens S0.05.55;                          |
| - plafond balkon:               | - RAL 9010 ("Zuiver Wit");                   |
| - balkondeuren en -kozijnen:    | - RAL 5014 ("Blauwgrijs");                   |
| - balkonvloer:                  | - RAL 7036 ("Platinagrijs") + zand + flakes; |
| - balkonbeplating buitenzijde:  | - Sikkens T6.30.10 ("Berlijns Blauw");       |
| - handleuning balkon            | - Sikkens T6.30.30 ("Berlijns Blauw")        |
| - balkonbeplating binnenzijde:  | - RAL 9010 (Zuiver Wit);                     |
| - stucwerk van de buitengevel:  | - IPSO 230/24 (lichtgeel).                   |
- 3.15. Bij het in gebruik nemen van een appartement door een ander dan de eigenaar moet de eigenaar er voor zorgen dat de gebruiker een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring ondertekent waarin deze bevestigt zich te conformeren aan het Reglement van splitsing 1987, de aanvulling 1993 daarop en het Modelreglement 1983 en het

Huishoudelijk Reglement. Een ondertekende verklaring moet vóór de ingebruikname van het appartement aan het bestuur worden afgegeven.

- 3.16. Op grond van het Reglement van splitsing 1987 moeten de appartementen als woning worden gebruikt. Het is dus niet toegestaan de appartementen in hoofdzaak als kantoor of werkruimte te gebruiken. Het is evenmin toegestaan om de appartementen te gebruiken voor commerciële doeleinden zoals Airbnb-, hotel- en/of B&B-activiteiten of voor elke andere vorm van verhuur voor een periode korter dan één (1) maand.
- 3.17. Op grond van het Reglement van splitsing 1987 moeten de garages als garage worden gebruikt. Het is dus niet toegestaan een garage zodanig als opslagplaats te gebruiken dat daarin geen auto meer kan worden gestald.

#### **Artikel 4. Voorwaarden vloerafwerking**

- 4.1. De vloeren moeten van zodanige samenstelling zijn dat in combinatie met aan te brengen geluid reducerende ondervloer de contactgeluidreductie minimaal + 10 dB bedraagt. Deze waarde dient gemeten te zijn overeenkomstig de norm NEN-EN-ISO 140-8/717-2. De vloeren moeten vrij blijven van de wanden en leidingen.
- 4.2. Voordat de eigenaar/huurder de vloer legt, dient hij/zij (door middel van certificaten van de aan te schaffen vloer en eventuele ondervloer) bij het bestuur aan te tonen dat de constructie een minimale contactgeluidreductie van + 10 dB heeft. Voor de juiste ondervloer kunt u informatie krijgen bij het bestuur.
- 4.3. Indien een of meer bewoners geluidsoverlast ervaren na het leggen van een nieuwe vloer dienen zij eerst met de eigenaar van de vloer in gesprek te gaan, om te bespreken welke maatregelen hier tegen genomen kunnen worden. De eigenaar van de vloer dient aan dit verzoek binnen 14 dagen te voldoen. Op verzoek zal een lid van het bestuur hierbij aanwezig zijn.
- 4.4. Mocht de ervaren geluidsoverlast niet afnemen en komen betrokken partijen niet tot overeenstemming, dient door een onafhankelijke en deskundige partij binnen 30 dagen een meting naar de geluidsoverdracht uitgevoerd te worden. Toont dit onderzoek aan dat de betreffende vloer niet aan de hiervoor gestelde isolatiewaarde voldoet, dan zijn de kosten die uit het onderzoek voortvloeien voor de eigenaar. De eigenaar dient de vloerafwerking dusdanig binnen drie maanden te laten herstellen dat de isolatiewaarde wel voldoet aan de hierboven beschreven voorwaarden.  
Blijkt de vloer wel aan de voorwaarden te voldoen dan zijn de kosten voor rekening van de klager.

#### **Artikel 5. Bestuur**

- 5.1. Het bestuur vertegenwoordigt de VvE, voor zover uit de wet of het Reglement van splitsing niet anders voortvloeit.
- 5.2. Indien het bestuur bestaat uit twee of meer bestuurders komt de vertegenwoordiging in en buiten rechte toe aan twee bestuurders gezamenlijk.
- 5.3. Het bestuur is bevoegd aan anderen een schriftelijke machtiging te verlenen op grond waarvan deze gemachtigden bevoegd zijn de VvE te vertegenwoordigen in de gevallen en met de bevoegdheden die in de machtiging zijn omschreven.
- 5.4. Bestuursleden aan wie krachtens het Reglement van splitsing of op grond van een machtiging vertegenwoordigingsbevoegdheid is toegekend, oefenen deze bevoegdheid niet uit dan nadat tevoren een bestuursbesluit is genomen waarbij tot het aangaan van de betreffende rechtshandeling is besloten.
- 5.5. Het bestuur is gemachtigd, middels het vaststellen van dit Huishoudelijk reglement, om alle wettelijke maatregelen te treffen die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, waaronder, indien nodig, het instellen van een gerechtelijke incassoprocedure om bij achterstallige betaling van de voorschotbedragen, de verschuldigde bijdragen, boeten en kosten te incasseren, voorts om namens de VvE in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te

doen wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

#### **Artikel 6 Kascommissie**

- 6.1. De vergadering van eigenaars kan jaarlijks een kascommissie benoemen die uit ten minste twee meerderjarige personen bestaat. Een lid van het bestuur kan geen lid van de kascommissie zijn.
- 6.2. De kascommissie controleert namens de eigenaars de financiële jaarstukken van de VvE en brengt daarover verslag uit in de Algemene Ledenvergadering.
- 6.3. Het bestuur moet de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen verstrekken, haar desgewenst de kas en de waarden tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE voor raadpleging beschikbaar stellen.
- 6.4. Indien de vergadering van eigenaars geen kascommissie benoemt dan dient de vergadering van eigenaars jaarlijks een accountant aan te stellen met als opdracht de getrouwheid van de financiële jaarstukken van de VvE te onderzoeken en daarover verslag aan de vergadering van eigenaars uit te brengen.

#### **Artikel 7.**

- 7.1. Het bedrag, als bedoeld in artikel 38 lid 2 Modelreglement 1983, waarboven het bestuur zonder voorafgaande machtiging van de vergadering van eigenaars geen onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken kan opdragen, wordt vastgesteld op € 10.000.
- 7.2. Het bedrag, als bedoeld in artikel 38 lid 5 Modelreglement 1983, waarboven een gekwalificeerde meerderheid in de vergadering nodig is voor het nemen van besluiten met betrekking tot uitgaven die buiten het onderhoud vallen, wordt vastgesteld op € 50.000.
- 7.3. Het bedrag, als bedoeld in artikel 41 lid 4 Modelreglement 1983, waarboven het bestuur een machtiging van de vergadering nodig heeft met betrekking tot rechtsvorderingen, dadingen, rechtshandelingen en kwijtingen, wordt vastgesteld op € 10.000.
- 7.4. Het bedrag, als bedoeld in artikel 41 lid 5 Modelreglement 1983, waarboven het bestuur zonder voorafgaande machtiging van de vergadering van eigenaars geen spoedeisende maatregelen die uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, kan nemen, wordt vastgesteld op € 15.000.
- 7.5. Bovengenoemde bedragen zijn prijspeil 2022 en worden in ieder geval met een jaarlijkse inflatiecorrectie aangepast. (CBS consumentenprijsindex).

#### **Artikel 8. Diversen**

- 8.1. Het is verplicht de servicekosten en een voorschot op de redelijkerwijs te verwachten stookkosten vooraf te betalen vóór de 1ste van de maand. Op achterstallige betaling worden incassokosten en wettelijke rente in rekening gebracht.
- 8.2. Eigenaars en gebruikers worden dringend verzocht een contactadres aan het bestuur bekend te maken waar bij langere afwezigheid van de eigenaar of gebruiker in geval van een calamiteit of andere dringend noodzakelijke toegang tot het appartement, een reservesleutel kan worden verkregen. Bij het in een dergelijk geval betreden van het appartement moet altijd een bestuurslid en een andere eigenaar of gebruiker aanwezig zijn.
- 8.3. Alle hierboven genoemde bepalingen zijn bindend voor iedere eigenaar c.q. gebruiker van een appartement of garage.

*Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Nobelstraat 16 - 110 Apeldoorn d.d. 30 november 2022.*