



Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaren Spoorstede

Dit huishoudelijke reglement geldt voor de 30 appartementen van Spoorstede en de commerciële units op de begane grond en is vastgesteld op de algemene ledenvergadering gehouden op 9 juni 2015

Definities

Dit reglement verstaat onder:

- Bestuur: het bestuur van de Vereniging van Eigenaren zoals benoemd door de Vergadering;
- Vergadering: de vergadering van eigenaars; leden van de Vereniging van Eigenaren;
- VvE: Vereniging van Eigenaren;
- Gebruiker(s): iedereen (zoals eigenaars, huurders en medebewoners) die gebruik maakt van een appartement, zijnde een privé gedeelte van het (flat)gebouw dat bij de splitsing is betrokken en is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- Beheerder: de persoon of instantie die door de Vergadering is aangetrokken om namens en voor rekening van de VvE administratieve, technische en secretariële werkzaamheden uit te voeren, zulks volgens en in overeenstemming met de inhoud van de daartoe gegeven opdracht;
- Splitsingsreglement: zoals opgenomen in de splitsingsakte;
- Eigenaar; de eigenaar van een of meerdere appartementsrechten in het (flat) gebouw.

Algemeen

Artikel 1

Dit reglement geldt voor alle Gebruikers van een appartement, fietsenberging en of nevenruimte. Uitsluitend de Eigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex Spoorstede.

Artikel 2

Het gebruik van elk appartement en gemeenschappelijke ruimten door Gebruikers dient zodanig te geschieden, dat elke Gebruiker rekening houdt met de overige Gebruikers en het recht op ongestoorde bewoning van een ieder wordt gerespecteerd.

Huisdieren

Artikel 3

Gebruikers mogen slechts huisdieren houden indien die op hygiënische en verantwoorde wijze, zonder overlast teweeg te brengen, worden gehuisvest.

Hygiëne

Artikel 4

- a. Gebruikers moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden. In de brievenbussen aangetroffen drukwerken en dergelijke mogen niet in de trappenhuizen of in de hal worden gedeponeerd.
- b. Gebruikers dienen er voor zorg te dragen dat na gebruik het dakterras schoon en netjes achter gelaten worden.
- c. Het is Gebruikers niet toegestaan huisvuilzakken in de algemene ruimten te plaatsen.
- d. Het uit het raam of van een balkon werpen van etensresten of voorwerpen is niet toegestaan en leidt tot persoonlijke aansprakelijkheid jegens een eventuele schade lijdende derde.
- e. Het deponeren van afval op het trottoir voor het complex is niet toegestaan.

NW

Hinder en geluid

Artikel 5

Behoudens voorafgaande goedkeuring van de Vergadering, is het de Gebruiker niet toegestaan:

- a. Zich luïdruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten;
- b. De wanden en/of plafonds van hallen, trappenhuis en galerijen te gebruiken voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen;
- c. In de gemeenschappelijke fietsenberging, motorrijwielen, kindervagens, meubilair of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Mochten niettemin motorrijwielen en dergelijke worden aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van het Bestuur. Het aantal fietsen dat per appartementrecht in de gemeenschappelijke fietsenberging gestald mogen worden, is beperkt tot 2. Indien Gebruiker 3 of meer fietsen wenst te stallen, kan deze hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij het Bestuur;
- d. Wasgoed, beddengoed of kleding buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen;
- e. In de appartementen/bergingen/garages motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling, stand of anderszins overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan;
- f. In de appartementen dieren te houden die de overige Gebruikers overlast bezorgen;
- g. Huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten niet aangelijnd te laten rondlopen en/of uit te laten.

Artikel 6

Tussen 20.00 uur en 08.00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder ontstaat. Overigens zorgt Gebruiker er in het algemeen voor dat, bij gebruik van radio, televisie, MP3-, CD-speler, muziekinstrumenten en dergelijke, de overige gebruikers daarvan geen hinder zullen ondervinden.

Artikel 7

In de woning in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen ontstoord te zijn (o.a. ten behoeve van radio, televisie en babyfoon).

Artikel 8

Het is verboden storende contact of loopgeluiden te veroorzaken.

- a. Bewoners met een 'harde' vloerafwerking dienen zich hiervan bewust te zijn en ten alle tijde schoeisel op de vloerafwerking af te stemmen zodat geluidsoverlast voorkomen wordt.
- b. Nieuwe bewoners dienen minimaal een isolerende ondervloer te plaatsen van 10dB werend, waarvan de 'harde' vloerafwerking zwevend gelegd dient te worden.

Gebouw (extern)

Artikel 9

Gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 10

Onverminderd betreffende artikelen van de splitsingsakte is het aan de buitenmuren bevestigen van objecten zoals schotelantennes niet toegestaan.

- a. Het is niet toegestaan om in het gebouw te boren om zodoende kabels door te trekken naar een boven of ondergelegen verdieping.
- b. Het plaatsen van zonweringen is overeenkomstig het bovenstaande toegestaan mits er overleg plaats vindt met het Bestuur.

Artikel 11

Teneinde de uniformiteit te waarborgen mogen naamplaatjes bij/op de brievenbussen/belpanelen uitsluitend via de VvE worden verstrekt. Nieuwe Eigenaren ontvangen op kosten van de Vereniging eenmalig een naamplaatje. Gebruikers, niet zijnde Eigenaren, dienen voor rekening van

NW



desbetreffende Eigenaar bij VvE verzoek in te dienen om naamplaatjes te verstrekken. Eventuele nieuwe naamplaatjes worden tegen kostprijs door VvE aan Gebruiker verstrekt.

Gebouw (Intern)

Artikel 12

Ramen die van buitenaf zichtbaar zijn mogen niet worden dichtgeplakt of op dergelijke wijze d.m.v. papier langdurig worden afgedekt. Bewoners dienen zorg te hebben voor een net uiterlijk van het gebouw.

Artikel 13

- a. Rijwielen en brommers dienen in de fietsenstalling te worden geplaatst.
- b. Het stallen van rijwielen/brommers in de algemene ruimte is niet toegestaan.

Brandveiligheid

Artikel 14

In de algemene ruimte mogen geen objecten worden aangebracht of voorwerpen worden neergezet die de toegang tot deuren van vluchttrappen blokkeren.

Artikel 15

Het is niet toegestaan:

- a. In de bergruimten ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke chemicaliën/stoffen op te slaan.
- b. Open vuur/haardinstallaties aan te leggen.

Ongewenst bezoek

Artikel 16

- a. Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen bewoners geen onbekende te laten meelopen. Verwijs onbekenden naar de bel om al dan niet toelating tot het gebouw aan de betrokkenen bewoners over te laten.
- b. De toegangsdeuren dienen na gebruik gesloten te worden.

Afwezigheid

Artikel 17

Als het appartement langer dan een maand niet wordt bewoond dan dient de bewoners zulks de Beheerder te melden - zo mogelijk - met opgave bij wie een sleutel aanwezig is in geval zich een calamiteit (lekkage van gas, water e.d.) in het appartement zou voordoen.

Artikel 18

Het is niet toegestaan appartementen langer dan drie maanden buiten gebruik te laten of leeg te laten staan. Wanneer er in verband met specifieke redenen toch sprake zal zijn van langdurig leegstand, dan dient daar voorafgaand schriftelijk toestemming te worden gevraagd aan het Bestuur.

Verkoop

Artikel 19

Indien een Eigenaar zijn/haar appartement heeft verkocht dient deze de Beheerder voor de transportdatum hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Incassoprocedure

Artikel 20

Voor het betalen van de VvE bijdrage geldt, dat het de verantwoordelijkheid is van de Eigenaar dat deze per maand wordt voldaan. De VvE bijdrage dient bijgeschreven te zijn op de rekening van de VvE voor of op de eerste van de maand.

Wanneer een Eigenaar in gebreke blijft zullen de volgende stappen worden genomen:

NW



- Wanneer de bijdrage op de voorgeschreven datum niet betaald is, wordt door de Beheerder per dezelfde datum een herinnering verzonden.
- Op deze herinnering moet binnen 14 dagen betaald worden.
- Is na 14 dagen geen betaling ontvangen, dan wordt door de Beheerder per dezelfde datum opnieuw een herinnering verzonden.
- Wanneer ook na de tweede herinnering binnen 14 dagen geen betaling is gevolgd, zal de Beheerder een incassobureau in schakelen. Alle kosten, in de ruimste zin van het woord, die verband houden met het incasseren van achterstallige bijdragen zullen door VvE worden verhaald op de betrokken Eigenaar.

Commissies

Artikel 21

- a. De vergadering van Eigenaars benoemt commissies naar behoefte.
- b. Commissies rapporteren aan het Bestuur.

Techniek

Artikel 22

Het is niet toegestaan zonder toestemming van het Bestuur:

- a. Zich op daken (niet zijnde het dakterras) te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit;
- b. Reparaties of andere werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen of zaken, met name de leidingen en ornamenten van de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten. Reparaties of andere werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen wordt verricht in overleg met de door de VvE aangestelde verantwoordelijke voor technische aangelegenheden.

Artikel 23

Het is de Gebruiker met betrekking tot de centrale afzuigkanalen:

- a. Niet toegestaan om de inregelkleppen van de mechanische ventilatie van stand te wijzigen;
- b. Wel toegestaan om op de inregelklep van de mechanische ventilatie in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten;
- c. Niet toegestaan de apparatuur van de mechanische ventilatie in het privégedeelte te wijzigen. Wijzigingen mogen slechts doorgevoerd worden door personen en/of bedrijven aan wie de door de VvE aangestelde verantwoordelijke voor technische aangelegenheden opdracht daartoe gegeven is.

Slotbepalingen

Artikel 24

In gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement niet voorziet kan het Bestuur maatregelen van orde treffen.

Artikel 25

Het Bestuur draagt er zorg voor dat iedere Eigenaar in het bezit wordt gesteld van een exemplaar van dit huishoudelijk reglement.

NEW