



vve diensten nederland

eindhoven

Huishoudelijk Reglement

VvE Jan Vermeerstraat 253 – 491
te Venlo



Artikel 1

De gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en galerijen, door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puilen en ruiten, toe te staan.

Artikel 2

Kleden, lopers etcetera mogen noch op, noch buiten de balkons, galerijen en terrassen - noch in de gemeenschappelijke ruimten door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoon-gemaakt of worden geklopt.

Wasgoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd, en beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

Artikel 3

- a. De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan.
- b. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de trap-penhuizen of hal worden gedeponereerd.
- c. Gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren.
- d. De bewoners dienen de galerij (stuk dat zij woonachtig zijn) schoon te houden.

Artikel 4

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering:

- a. In de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, kindewagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.
- c. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.
- d. In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.
- e. Auto's te wassen op de inrit van het gebouw.

Artikel 5

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is toegestaan indien kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn.

Zonneschermen:

- Vorm: Luifel
- Kleur: Uni Groen

Rolluiken:

- Kleur: Gebroken wit (overeenkomstig huisnummer 253)

LET OPI! Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars danwel van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 6

De maximale belasting van de liften mag niet worden overschreden. Bij brand mogen de liften niet gebruikt worden.



Artikel 7

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij de beheerder VvE-Diensten. De vereniging vergoedt de naamplaatjes van de nieuwe eigenaren. De overige bestelde en benodigde naamplaatjes worden bij de desbetreffende eigenaren in rekening gebracht.

Artikel 8

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm ook, is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan.

Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

Artikel 9

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

Artikel 10

- a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
- b. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 8.00 uur en ook niet op zon- en feestdagen.
- c. Ter voorkoming van overlast en bevuiling 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.
- d. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan.
- e. Het is verboden op de balkons te barbecuen.
- f. Het is verboden op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) zichtbaar te plaatsen of te hangen.

Artikel 11

De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.

Artikel 12

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.

Zij dienen derhalve ondermeer:

1. Ongewenste personen te signaleren;
2. Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
3. Te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
4. Geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerst signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
5. Geen toegang te verlenen aan colporteurs;
6. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij de beheerder.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de berg ruimten.



Artikel 13

In verband met de zich in de dekvloer (eventuele) bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren. U dient eerst toestemming van de vereniging te vragen, u kunt zich melden bij de bouwkundige. Indien er mogelijke schade optreedt dan zijn de kosten voor de betreffende eigenaar.

Artikel 14

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Met name is het niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit geschiedt met toestemming van de ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen.

- a. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
- b. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van lco + 10 dB.
Een en ander op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077.
- c. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen.
Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een terzake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet.
Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.
Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking.

Indien er toch klachten optreden dan dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Artikel 15

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.

Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn.

Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn. De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Artikel 16

De trappenhuizen, brandtrappen en overige vluchtwegen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 17

In de gangen en trappenhuizen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de ledenvergadering.

Artikel 18

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in een appartement worden aangebracht, mits:

- a. De betreffende eigenaar toestemming heeft gevraagd en gekregen van de vergadering.
- b. Een architect is ingeschakeld.
- c. De gemeente, en eventueel de welstandcommissie, alle nodige vergunningen hebben verstrekt. Reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar.



Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaars of via de gezamenlijke eigenaars. Indien de eigenaar dit wil verzekeren dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Artikel 19

De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voor-schotbijdrage aan de Vereniging te voldoen.

De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken danwel voorzover mogelijk een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken.

Artikel 20

Indien bij een der eigenaars een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de Vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om conform Artikel 6 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. januari 1992 alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtigde kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 50,-) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

Artikel 21

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.

Artikel 22

Het is in verband met overlast van ongedierte en uitwerpselen verboden brood en andere etenswaren naar buiten te gooien om bijvoorbeeld vogels te voeren. Tevens is het verboden om vuilniszakken op galerijen te zetten. Deze dienen direct gedeponeerd te worden in de daarvoor bestemde afvalcontainer.

Artikel 23

Iedereen dient er op toe te zien dat de algemene deuren zoveel mogelijk gesloten zijn.

Artikel 24

Het is verboden afzuigkappen aan te sluiten op de gemeenschappelijke luchtkanalen, daar dit het natuurlijk evenwicht verstoort en overlast kan veroorzaken in de andere appartementen.

Artikel 25

Het is verboden om planten te telen welke gebruikt kunnen worden voor het maken van verdovende middelen, zoals bijvoorbeeld hennepplanten, anders dan de wettelijk toegestane hoeveelheden. Het handelen in deze planten met toebehoren en andere verdovende middelen is ten strengste verboden. Bij constatering zal zonder notificatie, melding worden gemaakt bij de politie. Kosten welke hieruit voortkomen, zullen aan de betreffende eigenaar worden doorbelast.

Artikel 26

Bij overtreding van de bepalingen van het Reglement van Splitsing van Eigendom (modelreglement versie 1992), de Akte van Splitsing d.d. 31-3-1998 en het Huishoudelijk Reglement d.d. 13-11-2012 wordt een boete van € 50,- per dag dat de overtreding plaatsvindt geheven. Deze boete wordt ten gunste van de reserve van de Vereniging geboekt.

De boete van € 50,- per dag geldt met een maximum van 24 dagen, derhalve maximaal € 1.200,-. Is de betreffende bewoner dan nog in overtreding of wordt de boete niet betaald dan dient de Vergadering zich uit te spreken over het voeren van een procedure.



Artikel 27

Indien een eigenaar zijn appartementsrecht en het medegebruik van de algemene ruimten aan derden in gebruik wil geven – m.a.w. het verhuren van het appartement – dient een verklaring tussen huurder/gebruiker en verhuurder/eigenaar te worden opgesteld en ondertekend. In deze verklaring verklaart de huurder/gebruiker dat hij/zij zich zal houden aan de bepalingen uit de Akte van Splitsing en het Huishoudelijke Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die betrekking hebben op de gebruiker.

Deze gebruikersverklaring is te verkrijgen via de beheerder van het complex: VvE Diensten Nederland.

Artikel 28

Alle bewoners zijn verplicht bij verhuizingen en/of vervoeren van grote onderdelen gebruik te maken van een houten liftbekleding. Zodat er geen beschadigingen kunnen plaatsvinden. Deze liftbekleding is te verkrijgen bij de huismeester. U dient dit op tijd bij de huismeester aan te geven.

Vastgesteld en goedgekeurd in de Vergadering van Eigenaars van de Vereniging van Eigenaars Jan Vermeerstraat 253 – 491 te Venlo d.d. 23-12-2014.