

HUISHOUDELIJK REGLEMENT



HUISHOUEDELIJK REGLEMENT
van de
Vereniging van Eigenaren Appartementsrechten
Prins Clausplein 1 tot en met 115

DOEL: Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren, huurders en gebruikers van het appartementencomplex.
De bepalingen in dit reglement beogen voor iedere eigenaar, huurder of gebruiker een waarborg te scheppen, waarin wederzijds begrip en goede verstandhouding de basis vormen voor een optimaal woongenot binnen het kader van een sociale saamhorigheid. Het voorkomen van omstandigheden ten gevolge van handelingen en/of nalatigheden van eigenaren, huurders of gebruikers, waardoor het gewenste leef- en woonklimaat en de waarde en het aanzien van de appartementen zouden kunnen worden geschaad, staat hierbij op de voorgrond.

De bepalingen van het Reglement, behorende bij de Akte van Splitsing, blijven, ongeacht het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde, onverlet.

ARTIKEL I

DEFINITIES

In dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder:

- a. *"de Akte"*: De Akte van Splitsing, als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek.
- b. *"het Reglement"*: Het in de Akte van Splitsing opgenomen Reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek.
- c. *"het Gebouw"*: Het gebouw of de gebouwen, met toebehoren en de daarbij behorende grond, dat/die in de splitsing is/zijn betrokken.
- d. *"Appartement"*: Privé-gedeelte van het Gebouw.
- e. *"Eigenaar"*: De (gezamenlijke) gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- f. *"Huurder"*: Degene die op grond van een huurovereenkomst tot het gebruik van een appartement is gerechtigd.
- g. *"Gebruiker"*: Degene die, anders dan als eigenaar, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
- h. *"Privé-gedeelte"*: Het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond dat/die volgens de Akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

- i. *"Gemeenschappelijke zaken"*: Alle zaken die bestemd zijn of worden, om door alle of een bepaalde groep eigenaren of gebruikers te worden gebruikt, voor zover niet vallende onder h.
- j. *"de Vereniging"*: De Vereniging van Eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 28 van het Reglement.
- k. *"de Vergadering"*: De vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 31 van het Reglement.
- l. *"het Bestuur"*: Het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 38 van het Reglement, gevormd door een door de Vergadering vast te stellen aantal bestuurders.
- m. *"de Beheerder"*: Een door de Vergadering benoemde vastgoedbeheerder die conform contract een aantal taken voor de Vereniging uitvoert. Hij heeft een adviserende en uitvoerende functie en is tevens als regel aanwezig bij de vergadering van het Bestuur en bij de vergadering van de vereniging van eigenaren.

ARTIKEL II

DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN (art. 2 t/m 7 van het Reglement)

Het Gebouw

- a. Huisvuil kan met de milieupas in de daarvoor bestemde container worden gedeponeerd. Papier -klein gemaakt- karton in de papiercontainer en groenafval op de juiste manier in de groene container.
- b. Grof vuil en chemisch afval mogen niet in of bij de containers worden gedeponeerd. Voor het afhalen van grof vuil en chemisch afval dient een ieder zelf een regeling te treffen met de grofvuilverwerker. Zie voor verdere informatie de u door de gemeente Leeuwarden toegezonden folder.
- c. Het is de eigenaar/huurder/gebruiker niet toegestaan huisvuil, papier, materiaal, goederen of anderszins te deponeren, c.q. te storten in de algemene ruimten, bergingen en centrale entree, anders dan in lid a en b omschreven.
- d. De trappenhuisen, de liftkooien en andere gemeenschappelijke ruimten worden door of via een schoonmaakbedrijf regelmatig schoongemaakt. De beheerder oefent er controle op uit dat de (contractueel) overeengekomen werkzaamheden inderdaad naar genoegen worden uitgevoerd.
- e. In verband met toezicht in de centrale hal en de capaciteit van de lift is het nodig dat u de datum van verhuizing ruim van te voren bespreekt met de schoonmaker/conciërge. Verhuizen op zon en feestdagen is niet toegestaan. Op overige dagen is dit toegestaan tussen 7.30 tot 19.30. Verhuizen buiten werktijden van de schoonmaker/conciërge (na 16 uur en op zaterdag) kan alleen in overleg met de beheerder, de kosten voor het maken van extra uren van de schoonmaker/conciërge zijn voor de verhuizer. De conciërge/schoonmaker zal, om beschadigingen van de marmeren vloer in de hal te voorkomen, de vloer bedekken met boardplaten. Daarnaast kan tijdens de verhuizing een lift worden gereserveerd om de verhuizing vlot te laten verlopen.

- f. In verband met toezicht is het eveneens wenselijk met de schoonmaker/conciërge overleg te plegen als er bij werkzaamheden aan uw woning veel of groot materiaal en/of meubelen moeten worden vervoerd.
- g. Bij verhuizingen, werkzaamheden aan/in de woning, het verwijderen van grofvuil e.d. dient de eigenaar/huurder/gebruiker zelf zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon worden achtergelaten.
- h. Huisdieren mogen geen overlast bezorgen aan medebewoners, loslopen in gemeenschappelijke ruimtes of op het terrein is niet toegestaan.
- i. Bij bevuiling van de gemeenschappelijke ruimten en/of liftkooien en buitenterrein door veroorzakers, hun huisdier(en) of bezoekers, dienen de betreffende verantwoordelijken het vuil direct te verwijderen.
- j. Het verfraaien van gemeenschappelijke ruimten, bijvoorbeeld door het aanbrengen van decoraties en het ophangen van schilderijen, is toegestaan bij eigen voordeur. Het plaatsen van grote plantenbakken, meubilair en dergelijke is in verband met de toegankelijkheid van hulpdiensten niet toegestaan.
- k. Voor het plaatsen van bijvoorbeeld een scootmobiel in de gemeenschappelijke ruimten is toestemming van de Beheerder nodig.
- l. De trappenhuisen dienen volledig vrij te blijven, hier mag totaal niets worden geplaatst. Dit zijn namelijk nooduitgangen, bedoeld voor evacuatie tijdens calamiteiten.
- m. Het spreekt vanzelf dat er geen fietsen in de gemeenschappelijke ruimtes mogen staan. Om beschadiging aan de gevel te voorkomen mogen er ook geen fietsen tegen het gebouw worden geplaatst. Deze horen in de daarvoor bestemde rekken.
- n. Het is verboden te colporteren, te collecteren en/of reclame te maken in het Gebouw.
- o. Onbekenden die het gebouw willen betreden, kunnen via het beltableau om toegang vragen bij de betreffende eigenaar/huurder/gebruiker. Om reden van veiligheid wordt u verzocht geen onbekenden binnen te laten.
- p. Om reden van veiligheid wordt u verzocht om de loopdeur van de garage en toegangshek aan de Hemperserweg altijd met de sleutel of draaiknop af te sluiten.
- q. Luidruchtig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten wordt niet gewaardeerd, ook is het spelen in en met de lift niet toegestaan.
- r. Het is niemand, zonder toestemming van de Beheerder toegestaan zich op het dak te bevinden.(dit met uitzondering van technici van de providers, waarop het toegangsprotocol van toepassing zijn)
- s. Het is verboden te roken in alle gemeenschappelijke ruimten.
- t. Op de rotonde en onder de luifel mag niet worden geparkeerd, kortstondig in en uit laden is toegestaan. De ruimte voor de ingang moet toegankelijk blijven voor de hulpdiensten.

- u. De appartementsrechten in de garage zijn alleen bestemd voor het parkeren van eigen vervoer- en transportmiddelen, zodanig dat de naastgelegen plaatsen gevrijwaard worden van hinder en of de kans op beschadigingen van andermans eigendom. De opslag van goederen en huisraad is, evenals roken en het uitvoeren van werkzaamheden, mede door (brand)gevaar niet toegestaan.
- v. Caravans, campers en aanhangwagens van eigenaren/huurders/gebruikers mogen, conform de in de Algemene Leden Vergadering genoemde periode op de buitenring van de parkeerplaats worden geparkeerd.
- w. De autowasplaats is uitsluitend bestemd voor het wassen van voertuigen van eigenaren/huurders/gebruikers.

ARTIKEL III

DE PRIVÉ GEDEELTEN (art. 8 t/m 15 van het Reglement)

1. Gebruik

- a. De eigenaren, huurders en gebruikers dienen de privé-gedeelten te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. Afwijking van deze bepaling is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De appartementen zijn bestemd voor woonhuis, conform het bepaalde in de statuten van de vergadering.
- b. Het realiseren van een verbinding tussen twee appartementen door het verwijderen van een (gedeelte van een) muur is niet geoorloofd. Dit geldt ook voor een dragende muur binnen één en hetzelfde appartement.
- c. Het plaatsen van elektriciteit verbruikende apparatuur in de bergingen, die langer dan kortstondig energie onttrekt aan het gemeenschappelijke energienet is niet toegestaan (bijvoorbeeld vriezers).
- d. Wijzigingen aan de buitenzijde van een appartement zijn niet toegestaan.
- e. De ontluuchtingskanalen van de mechanische ventilatie mogen niet worden afgeplakt en/of dichtgezet en dienen vrij van vervuiling/stof te worden gehouden. Tevens mogen zij niet voor andere doeleinden worden gebruikt. In het afzuigkanaal van de afzuigkap is een restrictie geplaatst, het is niet toegestaan deze te verwijderen, de restrictie dient goed bereikbaar te zijn voor schoonmaak en eventuele vervanging.
- f. De serreroosters dienen jaarlijks grondig te worden gereinigd.
- g. Veranderingen aan gas-, verwarming- en waterleidinginstallaties dienen voor goedkeuring en toestemming te worden voorgelegd aan de Beheerder.
- h. In de keuken is uitsluitend een motor loze of circulerende afzuigkappen toegestaan. In de woningen zijn uitsluitend condens drogers toegestaan
- i. Het toepassen van zogenaamde harde vloerbedekking mag onder de navolgende voorwaarden worden toegepast:
 - 1) De vloer dient zwevend te worden gelegd, met een geluidwerende onderlaag en mag niet in contact zijn met de wanden,
 - 2) De vloer dient afkomstig te zijn van een bonafide leverancier.
 - 3) De leverancier dient zelf de vloer te leggen.

- 4) De fabrikant dient zowel aan de koper als aan de Beheerder de volgende stukken te overleggen:
- a. Kwaliteit van de vloer.
 - b. Kwaliteit van de onderliggende geluidwerende onderlaag.
 - c. Instructie hoe de vloer dient te worden aangebracht.
 - d. Garantie dat de vloer minimaal aan een geluiddemping van 20 DbA voldoet.
 - e. Na aanbrengen van de vloer, een garantie afgeven dat de vloer conform de van toepassing zijnde voorwaarden is gelegd.

Indien er achteraf toch klachten over de geluiddemping binnenkomen, zal de Beheerder de in overleg met de betrokkenen een onafhankelijk bureau verzoeken om een geluidsmeting uit te voeren. Blijkt volgens deze meting dat de klachten ongegrond zijn, dient de klager de kosten van de meting te dragen.

Blijkt dat de klachten gegrond zijn, dient de eigenaar van de betreffende vloer de kosten van meting te betalen en de vloer per omgaande te laten voldoen aan de voorwaarden gesteld in dit artikel.

- j. Zachte vloerbedekking moet worden voorzien van een ondertapijt dat een minimale geluidsreductie geeft van 20 DbA.
- k. Het uitsluitend schilderen van de kale betonvloer is niet toegestaan.

2. Onderhoud

- a. Krachtens artikel 9 van het Reglement is iedere eigenaar/huurder/gebruiker verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- b. Ten opzichte van het zich in het privé-gedeelte bevindende gemeenschappelijke zaken, zoals bijvoorbeeld technische installaties, dient de eigenaar/huurder/gebruiker de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen.
- c. Voor het verrichten van handelingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken is de eigenaar/huurder/gebruiker verplicht toestemming te geven tot het betreden van zijn privé-gedeelte door de betrokken functionaris.
- d. Bij (dreiging van) belangrijke schade in een privé-gedeelte met (dreiging van) ernstige hinder voor andere eigenaren of gebruikers is men verplicht de Beheerder onmiddellijk hiervan in kennis te stellen en de nodige maatregelen te nemen. Dit geldt ook voor stormschades.
- e. Het appartementencomplex is collectief verzekerd voor glasschade voor ruiten dienende tot lichtdoorlating en tevens in regelrecht contact met het buitenlicht. Tevens is een opstalverzekering afgesloten.
- f. Opdrachten voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken worden uitsluitend door de Beheerder in overleg met het bestuur gegeven. Wanneer een eigenaar/huurder/gebruiker eigenmachtig werkzaamheden verricht of laat verrichten, aan gemeenschappelijke gedeelten en daarop betrekking hebbende zaken en die in strijd zijn met de Akte en /of het Huishoudelijk Reglement, dan komen de daarmee verbonden kosten met betrekking tot het terugbrengen in de oorspronkelijke toestand voor zijn/haar rekening.

- g. Voor het onderhoud van alle CV ketels is door de Vereniging een onderhoudscontract afgesloten met een gecertificeerd onderhoudsbedrijf. Onderhoud, reparatie en of wijzigingen aan de installatie mogen uitsluitend door het V.v.E. gecontracteerde bedrijf worden uitgevoerd.

3. Hinder

De eigenaren, huurders en gebruikers zijn gehouden hun privé-gedeelten zodanig te gebruiken, dat andere eigenaren, huurders en gebruikers geen hinder ondervinden (art. 11 en 12 van het Reglement). Als onredelijke hinder geldt onder ander:

- a. Het voortbrengen van tot in belendende appartementen te horen geluiden, bv. door radio, televisie of andere geluid-voortbrengende apparatuur. Ook overdag dient men met de mogelijkheid van geluidshinder of geluidsoverlast rekening te houden.
- b. Het gebruik van een boormachine tussen 19.00 uur en 08.00 uur, het (doen) voortbrengen van timmer- en andere klopgeluiden. Evenals de zaterdagen van 18:00 uur tot 24:00 uur en de zondagen van 00:00 uur tot 24:00 uur.
- c. Het uitkloppen uit ramen van kleden, matten, tafellakens, hondenmatten en dergelijke is niet toegestaan.
- d. Als een ander last heeft van geluidsapparatuur van een eigenaar/huurder/gebruiker, dient men deze op verzoek zachter te zetten. Gebruik van geluidsapparatuur in de gemeenschappelijke ruimten en in de tuin is niet toegestaan, behoudens toestemming van de Beheerder.

4. Tags

- a. Voor het van buitenaf ontgrendelen van de toegangsdeur naar de centrale hal heeft u een zogenaamde tag nodig, om deze deur elektrisch te kunnen ontgrendelen.
- b. Ditzelfde geldt voor het van buitenaf openen van de deuren naar de bergingen, met uitzondering van de bergingen die gekoppeld zijn aan de garage.
- c. De twee aan u verstrekte tags behoren bij het appartement. Extra tags kunnen worden besteld door overmaking van 25 euro naar de bankrekening van de vereniging van Eigenaren prins Clausplein 1-115 te Leeuwarden (dit geldt ook voor een tag die verloren is). Om misbruik te voorkomen verzoeken wij u na de verhuizing de extra tags bij de schoonmaker/conciërge in te leveren. Na inlevering krijgt u het aankoop bedrag retour.

Als u verhuist en uw appartement is nog niet verkocht of verhuurd, dan kunt u de twee tags, behorend bij het appartement in bezit houden tot het appartement is verkocht of verhuurd, om aan de nieuwe eigenaar over te dragen.
- d. Bij vermissing van een tag meldt u dit direct bij de schoonmaker/conciërge of de Beheerder met vermelding van het nummer van de tag. Zij zullen er voor zorgen dat deze tag met spoed uit het elektronische geheugen wordt gehaald, zodat deze niet meer op het systeem kan worden gebruikt.
- e. Indien er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de tags, bijvoorbeeld door makelaars, houd de beheerder zich het recht voor om deze tags te blokkeren.

- f. Eigenaren/huurders/Gebruikers van een garageplaats krijgen een afstandsbediening. Een extra afstandsbediening is tegen betaling van 50 euro verkrijgbaar. Indien men geen gebruik meer maakt van de garageplaats dient de afstandsbediening aan de volgende eigenaar te worden overgedragen.

5. Overige bepalingen

- a. Wasgoed mag slechts worden gedroogd aan de binnenzijde van de appartementen. Het is niet toegestaan lijnen, rekken o.i.d. aan gevels of valbeveiligingen te bevestigen.
- b. Het is niet toegestaan de ramen of deuren te gebruiken voor reclamedoelinden of voor propaganda.
- c. Het aanbrengen van reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, windschermen, screens of rolluiken is niet toegestaan. Evenals het aanbrengen van bloembakken, antennes c.q. schotels aan de buitenzijde van de gevels is niet toegestaan.
- d. Voor de veiligheid is het gewenst om toe te zien dat de toegangsdeuren tot het gebouw of algemene gedeelten bij het betreden of verlaten zijn gesloten.
- e. Het is de eigenaar/huurder/gebruiker niet toegestaan de volgende zaken in de berging te plaatsen: explosieven (waaronder vuurwerk), gassen, benzine of ander licht ontvlambare en/of explosieve stoffen. Tevens mogen er geen motoren of machines in werking zijn die stank- of geluidsoverlast veroorzaken, dan wel stroom te betrekken uit het gemeenschappelijke lichtnet.
- f. Naamplaatjes voor de brievenbussen, voordeuren dienen in verband met de uniformiteit via de schoonmaker/conciërge te worden besteld.

ARTIKEL IV

VERKOOP/VERHUUR

- a. Bij verkoop (vervreemding) van een privé-gedeelte dient de betrokken eigenaar/huurder het Bestuur en de Beheerder tijdig in te lichten, zulks in verband met eventuele verrekeningen en dergelijke.
- b. De verkoper is gehouden de aspirant-koper(s) inzage te geven in het Reglement en het Huishoudelijk Reglement. De eigenaar die zijn huis verhuurd is hieraan eveneens gehouden.
- c. Daarnaast is de verhuurder/makelaar verplicht om een gedagtekende gebruikersverklaring in tweevoud door de huurder/gebruiker te laten ondertekenen. Een exemplaar dient aan de beheerder te worden overhandigd voordat de huurder/gebruiker het appartement in gebruik neemt.
- d. Bij gerealiseerde verkoop dienen de volledige gegevens zo spoedig mogelijk, doch niet later dan 14 dagen voor het verlaten c.q. overdracht van het appartement aan de Beheerder en het Bestuur te worden verstrekt. Het gaat expliciet om de datum van overdracht, naam en adres van de nieuwe eigenaar/huurder/gebruiker, naam en adres van

de oude eigenaar/huurder/gebruiker, afspraken betreffende de betaling van (nog achterstallige) servicekosten en dergelijke (niet de koopsom).

ARTIKEL V

SLOTBEPALINGEN

- a. Klachten van welke aard dan ook dienen schriftelijk bij de Beheerder te worden ingediend.
- b. Over zaken die niet in het Reglement, behorende bij de Akte van Splitsing, of in het Huishoudelijk Reglement zijn geregeld, beslist de Vergadering.
- c. Aanvullingen en/of wijzigingen van dit Huishoudelijk Reglement kan slechts geschieden met instemming van de Vergadering en conform het bepaalde in art. 27 van het Reglement. Voorstellen daartoe moeten twee maanden vóór de Vergadering aan het Bestuur zijn aangeboden, opdat één en ander aan de leden bekend kan worden gemaakt ter behandeling in de Vergadering.
- d. Eigenaren/huurders/gebruikers zijn verplicht om schades (niet aan de privé-eigendommen) te melden bij de Beheerder c.q. de schoonmaker/conciërge. Eigenaren/huurders/ gebruikers zijn aansprakelijk voor schades en/of kosten voortvloeiend uit het niet naleven van enige bepaling uit het Reglement en het Huishoudelijk Reglement.
- e. Het herstel van schades aangericht bij verhuizingen of door een scootmobiel, rollator, fiets of anderszins aan gangen, muren, vloeren, spiegels, deurposten en dergelijke in openbare ruimtes (garage, hal, gangen, liften en dergelijke) zijn voor rekening van de verantwoording van de betreffende eigenaar/huurder/gebruiker.
- f. Indien de eigenaar/huurder/gebruiker zich niet houdt aan de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement is de Beheerder, na raadpleging met het Bestuur bevoegd maatregelen te nemen ter nakoming van het Huishoudelijk Reglement. Alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening en verantwoording van de betreffende eigenaar/huurder/gebruiker.