

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaars "VVE De Tinneweide" te Veenendaal.

Algemeen

Artikel 1

1. Het huishoudelijk reglement geldt als aanvulling op het reglement van Splitsing van eigendom, hierna te noemen "reglement", als opgenomen in de "akte van splitsing" appartementengebouw De Tinneweide 2-144 verleden voor notaris Mr. J.W.P.N. Hermans te Veenendaal op d.d. 11-08-2010.
2. Het huishoudelijk reglement is van toepassing op eigenaren en gebruikers tenzij uit de tekst van een bepaling blijkt dat deze alleen voor eigenaren geldt. De eigenaren en gebruikers dienen ervoor te zorgen dat hun huisgenoten, gasten en bezoekers de bepalingen van het huishoudelijk reglement naleven.

Aandelen in de gezamenlijke schulden en kosten

Artikel 2

1. De eigenaren zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling één twaalfde deel van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. Bij te late betaling komen de incassokosten en overige kosten voor rekening van de eigenaar.
2. Incassoprocedure; de eigenaar is verplicht om elke maand de service kosten vooruit te betalen, indien dit niet wordt gedaan zal de beheerder de incassoprocedure in gang zetten.
3. Wat houdt dat in:?

STAP 1 : Indien de eigenaar de service kosten niet heeft betaald zal de beheerder een betalingsherinnering sturen met het verzoek om de service kosten binnen 14 dagen te betalen.

STAP 2: indien de eigenaar de service kosten niet betaald binnen 14 dagen, zal de beheerder nog een keer een brief sturen dat de eigenaar nog 7 dagen de tijd heeft om de service kosten te betalen.

Indien de eigenaar dan niet betaald zal de beheerder de incassoprocedure opstarten en de vordering overdragen aan een incassobureau.

STAP 3: Het incassobureau zal ook weer een brief sturen met het verzoek over te gaan tot betaling, indien de eigenaar niet op dit verzoek ingaat, zal het incassobureau de procedure naar de gerechtsdeurwaarder in gang zetten.

STAP 4: de kosten van het incassobureau en de administratie kosten van de beheerder komen voor rekening van de eigenaar.

4. Het bestuur kan zonder voorafgaande toestemming van de vereniging tot maximaal € 5.000,-- besteden bij calamiteiten, die noodzakelijk zijn met betrekking tot het goed functioneren van het beheer van het appartementengebouw en die niet kunnen wachten tot de eerstvolgende vergadering.

Verzekeringen

Artikel 3

Voor rekening van de vereniging van eigenaren zijn de volgende verzekeringen:

1. Opstalverzekering eventueel inclusief gevelglas van de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten en exclusief aanvullende meerwerken boven het zogenaamde standaard.
2. Glasverzekering van de algemene ruimten alsmede het gevelglas van de woningen.
3. Aansprakelijkheidsverzekering
4. Rechtsbijstandverzekering
5. Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (indien het bestuur dit wenst.)

Gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Artikel 4

1. De eigenaren resp. gebruikers zijn gehouden de regels van goede buurschap in acht te nemen en geen hinder of overlast voor omwonenden te veroorzaken.
2. Het is eigenaar resp. gebruiker NIET toegestaan:
 - a. te roken in de lift en in alle gemeenschappelijke ruimten.
 - b. het dak van het gebouw te betreden of daartoe toestemming te geven.
 - c. voorwerpen te plaatsen of te stellen of op te hangen in de entreehallen, trappenhuizen, portalen, liften, bergingsgangen en andere algemene ruimten; te allen tijden dient er voor een vrije doorgang zorggedragen te worden.
 - d. de schakelruimte van de lift, cv-installatie en hydrofoor te betreden, anders dan na overleg met het bestuur.
 - e. de algemene ruimten te verontreinigen zonder dit zelf direct weer op te ruimen.
 - f. iets aan of op de gevel aan te plakken.
 - g. huisdieren of andere dieren of gevogelte te houden op balkons, terrassen, bergingen of in de gemeenschappelijke ruimten.
 - h. om in de hem ter beschikking gestelde bergruimte benzine en/of ander licht ontvlambaar stoffen op te slaan.
 - i. in ruimten dienende voor gemeenschappelijk gebruik rijwielen, bromfietsen, kindervagens of dergelijke te plaatsen.
 - j. reparaties te verrichten aan leidingen of ornamenten van de verlichting in gemeenschappelijke ruimten.
 - k. naambordjes op het bellentableau of brievenbus aan te brengen, anders dan die welke door de vereniging zijn toegestaan.
 - l. de in de keuken, douchecel en toiletruimte aanwezige ontluchtingskanalen voor andere doeleinde te gebruiken. Ook is het aansluiten van wasem-afzuigkap niet toegestaan behoudens de typen zonder luchtafvoer.
 - m. veranderingen of uitbreidingen aan te brengen aan de in de woning aanwezige intercominstallatie.
 - n. Open vuur te veroorzaken op balkons en galerijen. Uitsluitend het gebruik van een elektrische barbecue is toegestaan.

Artikel 5

Het houden van kleine huisdieren is toegestaan, mits de betrokken houder zich houdt aan de volgende voorschriften:

1. Huisdieren dienen aangeliend te zijn binnen de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw.
2. Elke houder van dieren is zelf aansprakelijk voor het opruimen van de door deze dieren gedeponeerde uitwerpselen.
3. Een huisdier mag nimmer last aan medebewoners veroorzaken.
4. Indien bij het bestuur van de vereniging van eigenaars klachten binnenkomen omtrent enig aan een eigenaar en/of bewoner toebehorend huisdier, is het bestuur, na tevoren te hebben gewaarschuwd, bevoegd de eigenaar te gelasten zijn huisdier te verwijderen.

Artikel 6

De eigenaar resp. gebruiker heeft de navolgende verplichtingen.

1. Huishoudelijk afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren.
2. Alvorens grofvuil in het daarvoor bestemd vak op de parkeerplaats te deponeren eerst een afspraak te maken met de ophaaldienst. (tel. 0800 – 5 74 64 54) Op de afgesproken dag mag het grofvuil pas aan de weg worden gezet.
3. Deuren die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten na gebruik te sluiten (deurdrangers mogen uit brandveiligheidsoverwegingen niet buiten werking worden gesteld anders dan bij verhuizing en voor de duur van de daaraan verbonden werkzaamheden);
4. Na een verhuizing of intern transport daarbij betrokken gemeenschappelijke ruimten voor zijn rekening te reinigen.
5. Bloembakken dienen aan de binnenzijde van de balkons te worden opgehangen.
6. Het hangen van wasgoed en kleden buiten de balkons en terrassen is niet toegestaan.
7. Kleden, lopers, beddengoed en dergelijke mogen alleen aan de binnenzijde van de balkons worden gereinigd.
8. Vlaggen en/of wimpels dienen van zodanige omvang te zijn dat ze bij uitwaai niet het vrije uitzicht van omringende bewoners belemmeren.
9. Een ieder dient zorg te dragen dat omwonenden op generlei wijze overlast of hinder wordt aangedaan.
10. Indien een eigenaar bepaalde zaken wil (bij)schilderen, moet vooraf toestemming worden gevraagd aan het bestuur. De kleurnummers zijn bij beheerder en bestuur van de vereniging bekend.
11. Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, balkons en dergelijk mogen geen vogels op de balkons worden gevoerd. Bovendien mag geen voedsel over het balkon worden geworpen, dit ter voorkomen van ongedierte zoals ratten en dergelijk.
12. Het is verboden buiten de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen, hiervoor dient de VvE zijn goedkeuring te geven in de algemene ledenvergadering. Deze toestemming is echter niet overdraagbaar bij verkoop van appartement of na vertrek van de gebruiker.
13. Het is eigenaar/gebruiker niet toegestaan om op de galerijen, anders dan in nauw overleg met de administrateur en na officiële goedkeuring van de VvE, permanente hellingbanen ten behoeven van rolstoelgebruik en dergelijk aan te (laten) brengen. Hellingen welke na overleg met en goedkeuring van de administrateur worden aangebracht, dienen in ieder geval geen grotere hellingshoek dan 1 : 10 te hebben en moeten van een antisliplaag zijn voorzien. Aanleg is te allen tijde voor rekening en risico van de eigenaar dit geldt eveneens voor verwijding indien de noodzaak er niet meer is. Hellingbanen voor incidenteel gebruik dienen onmiddellijk na gebruik verwijderd c.q. opgeborgen te worden.
14. Bij vervanging van cv-radiatoren en kranen in de privé-gedeelten dient vooraf met de administrateur overleg plaats te vinden met betrekking tot het bepalen van type, capaciteit, leverancier, installatie en dergelijke.
15. Bij veranderingen c.q. verbouwingen van met name keukens, badkamers, toiletten en dergelijke dient de eigenaar/gebruiker zorg te dragen voor blijvende bereikbaarheid van toe- en afvoerleidingen/kranen van (afval-)water, gas, elektriciteit, lucht en daarop (eventueel) gemonteerde kranen etc.

Artikel 7

Huishoudelijk reglement augustus 2012

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 onder meer:

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, met andere woorden niet op het eerste 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.

Eigenaren 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 bergruimten.

Gebruik van de lift

Artikel 8

De eigenaren resp. gebruikers, hun gezinsleden en/of bezoekers zullen van de aanwezige liftinstallaties op eigen risico gebruik maken. Bij gebruik moeten de gebruikers zich houden aan het door de vereniging van eigenaars c.q. bestuur, de liftinstallateur en/of bevoegde overheidsinstanties te geven voorschriften. Kinderen beneden de leeftijd van zeven jaar mogen zonder geleide van ouderen van de lift geen gebruik maken. De lift behoort niet anders te worden gebruikt dan waarvoor hij bedoeld is.

Geluidshinder

Artikel 9

1. Het uitvoeren van werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken is verboden tussen 21.00 en 08.00 uur en bovendien op zon- en feestdagen voor 11.00 uur.
Geluidsoverlast op zon- en feestdagen dient er geen geluidsoverlast te zijn.
Er is alleen toestemming voor uitvoering van werkzaamheden buiten de vastgestelde tijden om, indien aantoonbaar de noodzaak bestaat schade aan het appartement of de omgeving te voorkomen c.q. te beperken.
2. De eigenaar resp. gebruiker zal er voor zorg dragen, dat bij het bespelen van muziekinstrumenten, van welke aard ook, alsmede het gebruik van ontvangst- en afspeelapparatuur, zodanige beperkingen in acht worden genomen dat aan burens geen onredelijke hinder wordt veroorzaakt. De eigenaar resp. gebruiker is verplicht eventueel door het bestuur voor te schrijven voorzieningen c.q. op te leggen beperkingen, te treffen of in acht te nemen.

3. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan:
 - a. 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 $L_{co} + 10$ 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;
 - d. indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet;
 - e. dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de vereniging van eigenaars;
 - f. 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. Dit geldt ook wanneer men besluit harde vloerbedekking in de keuken te leggen (wat conform de Akte van Splitsing is toegestaan). Daarom wordt aanbevolen om ook in de keuken een goed isolerende onderlaag aan te brengen, om geluidsoverlast te voorkomen.

Antenne-installatie

Artikel 10

Uitsluitend het in de appartementen aangebrachte aansluitpunt op de radio- en Televisieantenne-installatie mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangst-toestellen. De eigenaar resp. gebruiker is aansprakelijk voor de schade, ontstaan aan de installatie door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen en ondeugdelijke aansluitsnoeren. De vereniging van eigenaars is niet aansprakelijk voor de ontvangst van programma's.

Verkoop van appartementen

Artikel 11

De appartementseigenaar die zijn appartement verkoopt, dient binnen tien dagen na ondertekening van de voorlopige verkoopakte, aan de administrateur schriftelijk te berichten bij welke notaris het transport zal plaats vinden.

De administrateur is verplicht de notaris te informeren over een eventuele achterstand in de betaling van de maandelijkse servicekosten. Tevens zal de administrateur aan de notaris een exemplaar van het huishoudelijk reglement ter hand stellen om uit te reiken aan de koper van het appartement, alsmede een onderhandse akte, waarin de koper van het appartement verklaart:

- a. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van het huishoudelijk reglement
- b. dat hij zich aan de bepalingen van het "reglement" en van het huishoudelijk reglement onderwerpt

Bij het ingebruikgeven van een appartement aan derden, dient de eigenaar vooraf het bestuur van de vereniging in kennis te stellen. De eigenaar blijft te allen tijde aansprakelijk voor de verplichtingen welke voortvloeien uit de akte en het reglement van splitsing van eigendom en het huishoudelijk reglement. Bovendien is de eigenaar verplicht een door de gebruiker in duplo ondertekende verklaring aan de administrateur te overhandigen. In deze verklaring stemt gebruiker in zich te houden aan het huishoudelijk reglement en het reglement van splitsing van eigendom.

Statuten

Artikel 12

1. De bestuursleden worden benoemd voor een periode van drie jaar en zijn als zodanig herkiesbaar, onverminderd de bevoegdheid van de vergadering om bestuursleden van hun functie te ontheffen.
2. Zittingsperiode bestuursleden: Het bestuur bestaat uit minimaal drie eigenaren van een appartement met de volgende functies: voorzitter, secretaris/penningmeester, bestuurslid technische zaken. Per jaar treedt één bestuurslid af in de genoemde volgorde.
3. Bij belet of ontstentenis van het bestuur wordt dit vervangen door de voorzitter, tenzij de vergadering van eigenaren een andere voorziening treft.
4. Kascommissie:
 - a. De vergadering van eigenaren benoemt uit de eigenaren een kascommissie van twee personen die tot taak heeft de exploitatierekening van het bestuur te onderzoeken en van haar bevindingen verslag uit te brengen in de jaarlijkse vergadering van eigenaren alvorens deze de exploitatierekening vaststelt.
 - b. De kascommissie wordt in de jaarlijkse vergadering van eigenaren benoemd.
 - c. Aftreding geschiedt in de jaarlijkse vergadering waarin de nieuwe kascommissie wordt benoemd, nadat de aftredende commissie haar verslag heeft uitgebracht. De kascommissie voorziet zelf in het voorzittersschap.
 - d. Een lid van de kascommissie kan niet meer dan twee achtereenvolgende jaren deel uit maken van een kascommissie.

- e. Het bestuur is verplicht aan de kascommissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.
- f. De last van de commissie kan te allen tijde door de vergadering worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere kascommissie.
- g. Het bestuur is verplicht de bescheiden van de vereniging gedurende tien jaar te bewaren.

Onvoorzien

Artikel 14

1. Het is niet toegestaan om sigarettenpeuken over het balkon of galerij te gooien.
 2. Vuilniszakken mogen niet worden bewaard op de balkons en of galerij de vuilniszakken direct in de container beneden doen.
 3. Indien een bewoner rommel deponeert in de algemene ruimtes kan de vereniging Een boete opleggen en de bewoner moet het zelf opruimen.
 4. Indien een bewoner iets kapot maakt in de algemene ruimtes komen de kosten voor Reparatie voor rekening van de bewoner / eigenaar.
 5. Het is streng verboden om in de berging een stopcontact te maken om daar vriezers, ijskasten opladers e.d. te plaatsen dit zijn gemeenschappelijke kosten. Indien men dit toch een stopcontact plaatst dan is men strafbaar en zal er een boete Volgen van minimaal **€ 750,00 euro**. Indien men het stopcontact niet verwijderd zal er weer een boete volgen van minimaal **€ 1000,00 euro**. De boetes blijven gehandhaafd tot men het stopcontact heeft verwijderd.
- 1 In alle gevallen waarin het "reglement" of huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de vergadering van eigenaren.
Indien een maatregel dringend vereist is en geen uitstel gedooft tot het eerste tijdstip waarop een vergadering van eigenaren kan worden bijeengeroepen, neemt het bestuur een voorlopige maatregel en brengt deze ter discussie in de vergadering van eigenaren die daartoe op de kortst mogelijke termijn wordt opgeroepen.
 2. Het bestuur is niet aansprakelijk voor gevolgen voortvloeiend uit geldig genomen besluiten door de vereniging van eigenaars, noch voor besluiten welke zij binnen het kader van de hun toekomende bevoegdheden, in het belang van de vereniging zelfstandig hebben genomen en de gevolgen daarvan.

Artikel 15

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

Uitgifte huishoudelijk reglement

Artikel 16

Het bestuur draagt zorg voor toezending van een exemplaar van het huishoudelijk reglement aan alle eigenaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren "VVE De
Tinneweide 2-144" Augustus 2012

Dhr. G.J. Stekelenburg
Voorzitter VvE Tinneweide

Handtekening voor akkoord

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

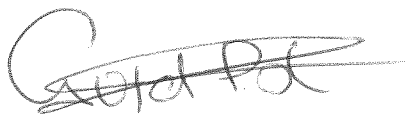
Mevr. J.van Rijn
bestuurslid VvE Tinneweide

Handtekening voor akkoord

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' and 'R' with a horizontal line across the middle.

Mevr. G.van de Pol
bestuurslid VvE Tinneweide

Handtekening voor akkoord

A handwritten signature in black ink, with a large 'G' and 'P' and a horizontal line across the middle.