

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## APPARTEMENTENCOMPLEX VISOTTERSTRAAT 2 – 64 NIJMEGEN.

### ARTIKEL 1 - DOEL

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat. Bovendien dienen de bepalingen om zodanige omstandigheden te scheppen dat wordt voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementencomplex aangetast zouden kunnen worden.

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn bindend voor alle bewoners.

De bewoners dienen er voor te zorgen, dat ook hun bezoekers (familie, kennissen, leveranciers, onderhoudsbedrijven e.d.) de bepalingen van dit huishoudelijk reglement naleven.

Alle door eerdere eigenaren van het complex aan u uitgereikte reglementen en of regels als aanvulling op uw koopovereenkomst komen hiermede te vervallen.

### ARTIKEL 2 - HINDERBEPALINGEN

#### 2.1 Ongestoord woongenot

Het is iedere bewoner verboden last of hinder te veroorzaken aan de andere bewoners.

#### 2.2 Voorkomen Geluidshinder

Iedere bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, opdat er geen overlast ontstaat en er geen verstoring van de rust kan optreden. In dit verband is onder ongewenst geluid in elk geval te verstaan:

- het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van bepaalde werkzaamheden, zoals timmeren, boren, schuren en knutselen; noodzakelijke werkzaamheden mogen **alleen** verricht worden op **werkdagen tussen 08.00 uur en 22.00 uur en op zaterdag en zondag tussen 10.00 uur tot 18.00 uur. Op feestdagen is het niet toegestaan te boren, timmeren e.d.**
- het geluid dat wordt veroorzaakt door het verrichten van handelingen, zoals klussen, hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur en storend gebruik van muziekinstrumenten.

- alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor bewoners in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.
- Geluids- en beeldapparatuur dienen zodanig te zijn afgesteld dat er noch in aangrenzende woonruimte(n), noch in de gemeenschappelijke ruimten hiervan hinder wordt ondervonden. Voor het bespelen van muziekinstrumenten dienen gelijkwaardige maatregelen getroffen te worden.

### 2.3 Vloeren

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat geluidsoverlast, o.a. in de vorm van contactgeluid, zo veel mogelijk wordt tegengegaan.

Met name is het NIET TOEGESTAAN LAMINAAT, PARKET OF STENEN VLOEREN AAN TE BRENGEN, met uitzondering van keukens, bijkeukens en sanitaire ruimten waar wel tegelvloeren mogen worden aangelegd. Deze tegelvloeren moeten dan wel vrij van de wanden gelegd worden. N.B. Ten aanzien van de appartementen op de onderste woonlaag is het leggen van deze vloeren in alle ruimten wél toegestaan onder de beperking dat ook hier alle aandacht moet worden besteed aan het voorkomen van contactgeluiden door toepassing van de hierna benoemde voorwaarden

Onder de volgende voorwaarden is het leggen van een parket- c.q. laminaatvloer in de woonkamer, hal, gang en/of slaapkamer(s) toegestaan:

- de vloer moet zwevend worden gelegd, d.w.z. vrij van de wanden en voorzien van een isolerende onderlaag, deze dient te worden doorgezet tegen de opgaande wanden;
- het leggen dient te geschieden met de garantie dat er een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco) wordt bereikt van tenminste 10 DB, beoordeeld op basis van de norm NEN 1070/NEN 5077 dan wel de meest recente norm op dit terrein;
- de bewoner blijft er voor verantwoordelijk, dat aan de vereiste isolatiewaarde wordt voldaan, tevens dient de bewoner het garantiecertificaat te kunnen overleggen aan de VVE dan wel, in geval van huur, aan de eigenaar;
- voor het aanbrengen van tegelvloeren, parketvloeren en laminaatvloeren dient vooraf schriftelijk goedkeuring te worden aangevraagd bij de bestuurder.

Mocht de VVE klachten over geluidshinder tengevolge van contactgeluiden bereiken, dan kan de VVE een onafhankelijk akoestisch adviesbureau inschakelen om geluidsmetingen te laten verrichten. De bevindingen van dit bureau zijn bindend voor alle betrokken partijen, zijnde de geluidsveroorzakers en één of meerdere klagers terwijl de kosten van de meting voor rekening komen van de in het ongelijk gestelde partij.

### 2.4 Kinderen

De bewoners en bezoekende ouders met kinderen zien er op toe, dat hun kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw niet als speelplaats gebruiken.

### 2.5 Huisdieren

Het houden van huisdieren is alleen toegestaan zolang deze geen overlast bezorgen. Huisdieren dienen buiten de privé gedeelten te allen tijde aangelijnd te zijn.

## ARTIKEL 3 - GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN

### 3.1 Orde en netheid

De bewoners en hun bezoekers dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementsgebouw als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon en netjes worden gehouden.

Het deponeren van vuilniszakken, oud papier, reclamefolders etc. in de gemeenschappelijke gedeelten is verboden.

**Het is niet toegestaan om vuilniszakken buiten neer te zetten vóór 19.00 uur 's avonds voorafgaand aan de ophaaldag.**

Het is verboden afval vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren (vogels) vanaf het balkon te voeren. Het is ook niet toegestaan afval of etensresten in de groenvoorziening rond het gebouw te werpen, ook niet als het bedoeld is om dieren te voeren. Vuil en restanten van voer trekken ongedierte aan b.v.: ratten, alsmede duiven (uitwerpselen).

Het aanbrengen van posters, affiches, reclameaanduidingen, borden, vlaggen en spandoeken etc. is verboden, zowel op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen als in de gemeenschappelijke ruimten. Uitzondering hierop zijn het aanbrengen van verkiezingsposters in verkiezingstijd en het vlaggen op protocollair erkende feestdagen (Koninginnedag, verjaardagen leden Koninklijk Huis, Bevrijdingsdag, etc.).

Het plaatsen van (schotel)antennes of andere uitstekende voorwerpen is uitsluitend toegestaan aan de binnenkant van het balkon, dus niet aan de buitenzijde van het complex, óók niet op of aan de balkons.

Het plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten van wasrekken, meubilair, plantenbakken of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit i.v.m. de veiligheid bij calamiteiten. Portieken en trappenhuisen zijn uw vluchtweg bij b.v. brand.

Het tijdelijk of permanent deponeren van persoonlijke goederen of afval in de centrale bergingsgang is evenmin toegestaan.

Behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging is het verboden fietsen, bromfietsen of scooters elders in het gebouw te plaatsen of deze mee te nemen naar uw appartement. Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen of scooters via de voordeuren naar binnen te brengen, hiervoor dient de bergingsingang aan de zijkant van het appartementencomplex aan de kant van de Vossenlaan te worden gebruikt.

Bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaarduitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de bestuurder van de VvE.

Het plaatsen van naamplaatjes op de voordeur van het appartement is voor vrijheid en verantwoordelijkheid van de bewoner. Het plaatsen en vervangen van naamplaatjes op de bellentableau's bij de centrale ingang mag alleen uitgevoerd worden door de bestuurder van de VvE, dit om een eenduidige uitvoering te waarborgen.

### 3.2 Roken

In alle gemeenschappelijke ruimten **is een rookverbod** van kracht.

### 3.3 Beveiliging

Iedere bewoner dient zich ervan te overtuigen, dat na het betreden of het verlaten van het complex **de toegangsdeuren van de entreehal dan wel van het souterrain gesloten zijn.**

Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor **eigen bezoek**. Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom de voordeur opent. Ook het mee naar binnen laten lopen van derden (onbekenden) via een ingang is niet toegestaan.

### 3.4 Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen mogen niet voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig worden gebruikt. Indien parkeervakken zijn aangegeven, dan uitsluitend binnen de aangegeven vakken parkeren, dit geldt ook voor uw bezoek.

### 3.5 Bergingen

Het is niet toegestaan de bergingen voor een ander doel te gebruiken dan voor de opslag van huishoudelijke zaken. De bergingen mogen dus niet bedrijfsmatig of als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden.

### 3.6. Onderhoud aan groenstroken aan de voorzijde

Het onderhoud van de groenstroken aan de voorzijde van het gebouw ligt op basis van een besluit van de VvE in het verleden- bij de bewoner van de onderste woonlaag. Dit ontslaat de overige bewoners niet van de verplichting om ervoor te zorgen dat de groenvoorziening netjes en schoon blijft en niet mag worden gebruikt voor het deponeren van zwerfvuil of afval.

### 3.7 Overige regels

De bewoners en hun gasten zijn verplicht de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten - zowel in als rondom het complex - te ontzien en in goede orde te houden.

Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan de bestuurder of (indien aanwezig) aan de centrale contactpersoon te worden gemeld.

Het is de bewoners verboden aan de gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren. Indien noodzakelijk kunt u hiervoor afspraken maken met de bestuurder.

De stopcontacten in de algemene gedeelten mogen niet voor privé-gebruik worden gebruikt.

Bewoners zijn aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke eigendommen, welke door henzelf dan wel door verhuizers, installateurs, leveranciers, woninginrichters etc. is veroorzaakt die in opdracht van de betrokken bewoner(s) werkzaamheden uitvoeren.

Iedere bewoner ziet er op toe, dat de voorzieningen in de gemeenschappelijke gedeelten ten algemene nutte blijven.

Bij verontreiniging van de algemene gedeelten door morsen, huisdieren etc. dient dit meteen door de veroorzaker te worden opgeruimd. Indien vervuiling/verontreiniging geconstateerd wordt, zal de bestuurder dit laten opruimen en de kosten hiervan ten laste brengen van de servicekosten.

## ARTIKEL 4 - GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

### 4.1 Algemeen

Iedere bewoner is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken als woonruimte c.q. bergruimte ( een en ander conform de bestemming).

De bewoner is verplicht, het plaatsen van steigermateriaal of andere hulpmiddelen (hangbakken) tegen diens appartement toe te staan ten behoeve van reinigings- of onderhoudswerkzaamheden aan de ramen en gevels.

### 4.2 Ventilatiesysteem

Er mogen alleen **motorloze** afzuigkappen of recirculatiekappen aangebracht worden, andere afzuigkappen zijn verboden.

De afzuigventielen mogen niet afgeplakt of verwijderd worden. De bestuurder is gerechtigd om bij klachten iedere woning hierop te controleren.

### 4.3. Aansluitingen van luchtafvoer

Het is aan de bewoners van appartementen niet toegestaan om tijdelijke of permanente veranderingen aan leidingen of ornamenten in de algemene ruimten aan te brengen. Het aansluiten van luchtafvoerpijpen of van wasdrogers op de ontluchtingsschachten is strikt verboden.

### 4.4. Gebruik privé-berging

Voor het plaatsen van huishoudelijke apparatuur in de bergingen dient aan de bestuurder toestemming te worden gevraagd. De kosten voor het uitbreiden van de groepenkast en het elektraverbruik zijn voor de betreffende eigenaar van de huishoudelijke apparatuur.

#### 4.5 Uitstraling van het gebouw

Ten behoeve van de uniformiteit mogen er, zowel in materiaal als kleurstelling, geen veranderingen aan de buitengevels worden aangebracht.

Het aanbrengen van zonwering, balkonafscheidings en rolluiken aan de buitenzijde van het complex is alleen toegestaan na toestemming van de VvE. Hiertoe kan een verzoek worden ingediend bij de bestuurder.

De voordeuren van de woningen mogen niet worden vervangen of in een andere uitvoering worden aangebracht. Ook is het niet toegestaan de ruiten van de woning ondoorzichtig te maken, behalve bij tijdelijke werkzaamheden.

#### 4.6 Gebruik balkon

Het balkon dient door de bewoner zelf te worden schoongehouden.

Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten het balkon te luchten of uit te kloppen..

Het is niet toegestaan om losse voorwerpen aan de balustrade van het balkon te hangen of op de balustrade van het balkon te plaatsen die op welke wijze dan ook uitsteken aan de buitenzijde van het balkon.

Het gebruik van open vuur op de balkons is niet toegestaan.

Bij langdurige afwezigheid (langer dan 1 maand) wordt verzocht dit kenbaar te maken aan een van de medebewoners onder vermelding van een sleuteladres.

#### 4.5. Inspectie trappenhuis bij wisseling bewoner

Vóór een vertrek dient de bestuurder of een daartoe door de VvE aangewezen persoon tezamen met de verhuizende bewoner het trappenhuis te inspecteren. Aan de hand van deze inspectie worden de aanwezige beschadigingen schriftelijk gedocumenteerd. Beide partijen, zowel de bestuurder als de verhuizende bewoner, accorderen dit voorinspectieformulier door middel van een handtekening. Dit document is bindend. Indien na de verhuizing beschadigingen in het trappenhuis worden geconstateerd die niet voorkomen in het voorinspectierapport zijn alle met reparatie van deze beschadigingen gemoeide kosten voor rekening van de verhuizende bewoner.

### ARTIKEL 5 – IN GEBRUIK GEVEN VAN PRIVÉGEDEELTEN

Indien een eigenaar zijn appartement aan een derde in gebruik wenst af te staan of wenst te verhuren hetzij in zijn geheel hetzij kamergewijs, is hij gehouden vóór het moment van in gebruik geven en/of verhuren toestemming te vragen aan de bestuurder van de VvE. De bestuurder verleent toestemming indien de ingebruiknemer of huurder een schriftelijke verklaring kan overleggen waarin deze gebruiker / huurder te kennen geeft op de hoogte te zijn van de inhoud van dit huishoudelijk reglement, een exemplaar ervan te bezitten en toezegt de inhoud van dit reglement na te leven.

## ARTIKEL 6 – SANCTIES BIJ OVERTREDING

Dit huishoudelijk reglement dient door alle bewoners van het complex te worden nageleefd. De Vereniging van Eigenaren is op basis van de inhoud van artikel 29.2.1. van de splitsingsakte bevoegd bij overtreding een boete aan de overtreder in rekening te brengen. Om de zorgvuldigheid in de behandeling van overtredingen te waarborgen wordt de volgende procedure gehanteerd:

- Bewoners nemen hun eigen verantwoordelijkheid om medebewoners op hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de naleving van de inhoud van dit reglement te wijzen.
- Bij herhaling: de bestuurder wordt van de herhaling van een overtreding op de hoogte gesteld. Deze schrijft de betreffende bewoner aan per aangetekende brief.
- De bestuurder is bevoegd het in de splitsingsakte (1983) opgenomen boetebedrag ad Hfl. 5000,- (door de conversie van guldens naar euro) zijnde een bedrag afgerond op 2250,00 euro, aan de overtredende bewoner in rekening te brengen en te incasseren.

.....

P.S. Indien in dit reglement de termen ‘eigenaar’, ‘bewoner(s)’, ‘huurder’, ‘gebruiker’, ‘zijn’ en ‘hij’ worden gebruikt, wordt daarmee ook ‘eigenares’, ‘bewoner(s), bewoonster(s)’, ‘huurster’, ‘gebruikster’, ‘haar’ en ‘zij’ bedoeld.