

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

”Vereniging van Eigenaars van het complex Berkenoord te Nijmegen”

Artikel 1. Doelstelling van het huishoudelijke reglement

1.1 U bent mede-eigenaar van het appartementengebouw gelegen aan Oude Graafseweg 137 t/m 191 – 201 t/m 279 te Nijmegen en als mede-eigenaar lid van de “Vereniging van Eigenaars” Kortweg “VvE”

1.2 Dit reglement is als aanvulling op:

- Akte van Splitsing van kracht op bovengenoemde VvE
- Modelreglement (gele boekje) januari 1992
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars van dit appartementengebouw
- Nederlandse Wet

Het aangeven van regels aan de eigenaren en gebruikers van het gebouw die kunnen helpen om de staat van het gebouw, het woon- en leefklimaat optimaal te houden, hinder en storingen te voorkomen. Tevens worden hierin regels aangegeven omtrent gebruik van gemeenschappelijke gedeelten.

In alle gevallen waarin dit huishoudelijke reglement of het onder punt 1.2. vernoemde niet voorziet, beslist de vergadering.

1.3 Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw. De gebruikers van het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht op één wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.

1.4 Door verwijzingen en van toepassingsverklaring in een huishoudelijk reglement van de betreffende Vereniging van Eigenaars dienen alle appartementsrechthouders ervoor zorg te dragen dat de bepalingen opgenomen in dit huishoudelijke reglement ook worden nageleefd door de eigenaars en gebruikers van de afgesplitste eigendommen

1.5 Vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

Artikel 2. Definities

2.1 De definities genoemd in de Akte van Splitsing en het daarbij behorende Modelreglement zijn van toepassing op dit reglement

2.2 Onder gebruiker wordt verstaan: onderhuurder(s), gast(en) en bezoeker(s)

2.3 Onder Eigenaar wordt tevens eigenaars gebruiker(s) en mede-eigenaar(s) verstaan.

2.4 Onder ledenvergadering wordt verstaan de algemene vergadering verder te noemen “ALV”

2.5 Vereniging van Eigenaars verder te noemen “VvE”

Artikel 3. Bestemming privé-gedeelte

Een appartement en berging, is bestemd om respectievelijk te worden gebruikt als woning en berging. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is schriftelijke toestemming van de VvE vereist.

Parkeerplaatsen in openlucht en of in een algemene parkeerkelder mogen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van personenauto's. Het is niet toegestaan deze parkeerplaatsen te gebruiken voor het parkeren of stallen van vracht- of bestelauto's, campers, caravans, of (boot)trailers en fietsen, noch voor het opslaan van goederen van welke aard dan ook. LET OP; opslag van brandgevaarlijke middelen in een persoonlijke garagebox is niet toegestaan. Voorgaande geldt ook voor bergingen

Artikel 4. Hinderbepalingen / Bescherming woongenot

Van toepassing op eigenaar

- 4.1 Verboden: muziek of ander geluid te maken op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor omwonenden.
- 4.2 Verboden: tussen 8 uur 's avonds en 8 uur 's morgens, almede op zon-/gedenk- en erkende feestdagen, werkzaamheden te verrichten die hoorbaar zijn voor de andere eigenaars
- 4.3 Verboden: tussen 8 uur 's avonds en 8 uur 's morgens, almede op zon-/gedenk- en erkende feestdagen, verhuizingwerkzaamheden te verrichten. Hiernaast dient u maatregelen te treffen ten tijde van verhuizing zoals bescherming van gemeenschappelijke zaken en het opruimen en schoonmaken van gemeenschappelijke gedeelten na voltooiing van de verhuizing.
- 4.4 Toegestaan is één huisdier te houden die binnen het appartement kan worden gehuisvest met dien verstande dat bedoeld huisdier aan andere geen hinder of overlast berokkent. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Indien meerdere huisdieren, dan is toestemming van het bestuur noodzakelijk.
- 4.5 Eigenaar heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. Eigenaar is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voertuigen en/of voorwerpen.
- 4.6 Of er sprake is van hinder, storende geluiden of overlast, is ter beoordeling van de bestuurder. In het algemeen zal hinder enzovoorts als verstaand worden beschouwd, indien zulks door twee of meer appartementsrechthouders met vermelding van het juiste tijdstip wordt gemeld.

Artikel 5. Gebruik van gemeenschappelijke buitenruimten en -zaken

Van toepassing op eigenaar

- 5.1 Niet toegestaan is i.v.m. brandweervoorschriften fietsen, bromfietsen of ander soort voorwerpen te plaatsen op galerijen, in portalen, corridors, trappenhuizen, bergingsgangen en andere vluchtwegen. Tevens is het niet toegestaan te roken in algemene ruimten in het complex.
- 5.2 Niet toegestaan is om op wanden van de gemeenschappelijke gedeelten schilderijen en ander soort zaken te hangen

- 5.3 Niet toegestaan is om in gemeenschappelijke gedeelten afval / oud papier achter te laten.
- 5.4 Verplicht is alle algemene deuren (branddeuren) gesloten te houden.
- 5.5 Niet toegestaan is om wijzigingen aan de centrale deuren aan te brengen, anders dan huidige situatie of na akkoord van de VvE.
- 5.6 Eigenaar is verplicht fiets(en) te stallen in de persoonlijke (fietsen)berging of de daarvoor bestemde fietsenrekken.
- 5.7 Niet toegestaan is om auto's, andere vervoersmiddelen of anderszins te parkeren op een niet in eigendom zijnde appartementsrecht. Dus niet op de algemene parkeerplaatsen gelegen voor de slagboom t.h.v. oprit terrein.
- 5.8 Niet toegestaan is fietsen in de onderdoorgang, tegen de gevels of buiten de fietsenstalling of -rekken te plaatsen.
- 5.9 Niet toegestaan is om over het binnenterrein en de groenvoorziening ongeacht met welk voertuig of vervoermiddel te rijden.
- 5.10 Bij verhuizingen en kortstondig laden en/of lossen dienen te allen tijde de toegangen tot garage, parkeerplaatsen, hoofduitgangen, noodentrees en bergingen te worden vrijgehouden.
- 5.11 Niet toegestaan is algemene tuinen en terreinen grenzend aan terrassen behorende bij een appartementsrecht te gebruiken als eigen terras of c.q. vergroting van eigen terras.
- 5.12 Niet toegestaan is wasgoed te drogen, evenals het luchten van beddengoed, het hangen van bloembakken of ander soort zaken aan de buitenzijde.
- 5.13 Niet toegestaan is het algemene buiten- en binnenschilderwerk (m.u.v. schilderwerk in uw appartement) te wijzigen. Voor het totale gebouw is een vastgesteld verfbestek van kracht.
- 5.14 De ALV beslist over de kleur van het buitenverfwerk evenals over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk wat moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 6. Bescherming woongenot

Van toepassing op eigenaar

- 6.1 Aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen en ander uitstekende voorwerpen mogen slechts geschieden met toestemming van de VvE.
- 6.2 Huisvuil, gescheiden in gesloten zakken te deponeren op de daarvoor bestemde afval plaats. Staan er geen individuele en/of gezamenlijke containers ter beschikking, dan zal de afvalverwerking geschieden middels het ophalen van vuilniszakken. Eigenaar mag zijn afval dan pas de avond voor de ophaaldag aan de straat te zetten. Grofvuil dient men aan te bieden aan de plaatselijke (gemeentelijke) ophaaldienst. In veel gevallen dient men hiervoor een afspraak te maken, of anders bepaald volgens gemeentevorschriften.
- 6.3 Kloppen van kleden, matten of andere voorwerpen in de galerijen is niet toegestaan.
- 6.4 Aanbrengen van zonwering kan alleen worden aangebracht volgens vastgestelde afspraken gemaakt in een ALV.

- 6.5 Niet toegestaan is hekwerken te plaatsen als zijnde erfafscheiding zonder toestemming van de VvE, of anderszins bebouwingen op te richten.
- 6.6 Eigenaar ziet erop toe dat geen onbevoegden het terrein en/of gebouw betreden.

Artikel 7. Gebruik van de afzonderlijke appartementsrechten

Van toepassing op eigenaar

- 7.1 Centrale voordeur mag slechts geopend worden nadat men zich ervan overtuigd heeft dat het eigen bezoek is.
- 7.2 Alle bouwkundige, constructieve en/of installatietechnische wijzigingen c.q. aanbrengen voorzieningen dienen vooraf gemeld te worden bij de VvE. Pas dan mag het na schriftelijke goedkeuring van VvE worden doorgevoerd. De aanvraag moet worden ingediend bij de bestuurder.
- 7.3 De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is met name niet toegestaan parket, laminaat of stenen vloeren aan te brengen. Zie ook punt 7.4. t/m 7.7.
- 7.4 Voor het aanbrengen van de in punt 7.5 genoemde zaken dient de eigenaar te allen tijde voorafgaande schriftelijk toestemming te vragen en in te dienen bij bestuurder van de VvE. Indien (de vergadering genoegzaam) wordt aangetoond dat de contactgeluidisolatie van de vloerbedekking een waarde bereikt van Ico = vijftien (15) dB of meer. Pas na schriftelijke toestemming van de de bestuurder van de VvE mag het worden doorgevoerd.
- 7.5 Gebruik of aanwezigheid van harde vloerbedekking mag geen geluidsoverlast veroorzaken voor de overige appartementen. De eigenaar dient deze maatregelen te treffen (waaronder o.a. het gebruik van aangepast schoeisel, plaatsing van vloerkleden en vilten aanslag onder stoelen en tafels e.d.) om te voorkomen dat burengeluidsoverlast kunnen ondervinden. Omdat geluidsoverlast heel verschillend kan worden ervaren, ligt het risico overlast bij degene(n) die de vloer in gebruik heeft.
- 7.6 Indien onder-, boven- of zijbuur aantoonbare geluidsoverlast heeft als gevolg van de aangebrachte harde vloerbedekking, zal de eigenaar van de vloer die maatregelen nemen (verwijdering niet uitgezonderd), welke de overlast wegnemen. De eigenaar gaat er onvoorwaardelijk mee akkoord, dat wanneer er sprake is van het gestelde onder artikel 7.7 de vloer wordt verwijderd, zonder hiervoor aanspraak te kunnen maken op enige vorm van schadevergoeding.
- 7.7 Bij aanwijsbare overtreding of niet nakoming van bepalingen in de wetgeving, huishoudelijk reglement en Akte van Splitsing, deze bepalingen en Algemene Voorwaarden dient een en ander ter plaatse te worden onderzocht, waarbij alle kosten voor vaststelling van de reden/oorzaak voor rekening van de partij die in het ongelijk wordt gesteld.
- 7.8 In de bergingen en stallingruimten is de opslag van brandbare, brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen niet toegestaan
- 7.9 Niet toegestaan is in de vloeren te spijkeren of te schroeven of anderszins de vloeren met scherpe materialen te bewerken i.v.m. in de vloer lopende leidingen. Alle veroorzaakte schade is voor rekening van de appartementseigenaar
- 7.10 Niet toegestaan is het ventilatiesysteem zodanig af te sluiten dat de aanwezige ventilatieopeningen in de privé-gedeelten dicht staan.
- 7.11 Indien een eigenaar veranderingen en/of verbeteringen aanbrengt vallen deze niet onder de dekking van de opstalverzekering. U dient deze indien nodig zelf te verzekeren bij uw inboedelverzekering.

- 7.12 Eigenaar is verplicht schade aan algemene zaken binnen hun privé-gedeelten, zoals omschreven in Akte van Splitsing zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 3 werkdagen te melden aan bestuurder.
- 7.13 Zonder toestemming van de VvE mag geen open vuur/haardinstallatie worden aangelegd.
- 7.14 Alle naamplaatjes t.b.v. centrale belinstallatie dienen te worden besteld bij de huismeester.
- 7.15 Daar waar het complex is aangesloten op een collectieve mechanische ventilatie (MV) mogen alleen motorloze afzuigkappen worden toegepast indien u deze aansluit op het collectieve systeem (aansluiting d.m.v. slang aan mondstuk in wand of plafond).
- 7.16 Alle eigenaars zijn verplicht tot medewerking om het gebouw en het terrein schoon en onbeschadigd te houden.

Artikel 8. Verhuur van appartementsrecht

Indien een eigenaar een appartementsrecht wil verhuren, voor een bepaalde tijd (vervreemding, zie ook artikel 9), is daarvoor de voorafgaande toestemming van de VvE benodigd. De aanvraag moet worden ingediend bij de bestuurder. Bij afwijzing kan toestemming worden gevraagd aan de ALV. Na de verkregen toestemming mag de huurder het appartementsrecht voor het eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het reglement en huishoudelijke reglement, evenals eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover de bepalingen op hem/haar betrekking hebben, zal naleven. VvE dient in het bezit te zijn van één getekend exemplaar. *Bij verhuur is deze verklaring altijd vereist.* In geval van achterwege blijven van een verklaring legt de VvE de ingebruiksgever een boete op van € 500,00. Deze boete wordt per maand opgelegd Commerciële verhuur via bureaus is niet toegestaan. Hierop staat een boete van € 500,00 per verhuurde maand of naar rato een gedeelte hiervan.

Bij langere afwezigheid dan 1 maand moet een eigenaar aan het bestuur van de VvE indien mogelijk zijn verblijfplaats meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel bij noodsituaties toegang tot het appartement (appartementsrecht) te verschaffen. In wintermaanden dient eigenaar er zorg voor te dragen dat het privé-gedeelte vorstvrij blijft.

Artikel 9. Vervreemding van appartementsrecht

Bij verkoop van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte verkrijgt verplicht alle rechten en plichten zoals vermeld in Akte van Splitsing, het modelreglement en huishoudelijke reglement, evenals eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, na te leven.

De verkopende partij verplicht zich in samenspraak met de verkrijger melding te maken van deze vervreemding (verkoop). Verkopende of kopende partij dient binnen 10 werkdagen na overdracht van het appartementsrecht hiervan melding te maken en persoonsgegevens te verstrekken aan de bestuurder. Voor alle vervreemdingen geldt, met uitzondering van verkoop, dat de VvE in het bezit dient te zijn van één getekend exemplaar.

Artikel 10. Boeteclausule

De eigenaar ziet erop toe dat éénieder zich houdt en op naleving van aan de in dit huishoudelijke reglement overeengekomen zaken. Indien dit reglement niet wordt nageleefd, dient men hiervan melding te maken bij bestuurder.

Bij overtreding van een bepalingen der Wet, dit Huishoudelijke Reglement, van de Akte van Splitsing en/of splitsingsreglement, hetzij door een eigenaar, kan artikel 29 uit de Akte van Splitsing worden toegepast. VvE besluit hierbij dat de navolgende boeteclausule gehanteerd zal worden.

Bij overtreding van de bepalingen in dit Huishoudelijke Reglement, van de Akte van Splitsing en/of splitsingsreglement, kan per keer of per overtreding een boete van € 50,00 (met een maximum van € 45000) worden opgelegd. Bij voortduren van de overtreding geldt dit boetebedrag per week. Deze boete zal pas worden opgelegd nadat door de bestuurder, na overleg met de voorzitter, de overtreder schriftelijk een laatste waarschuwing is gegeven. Indien de maandelijkse bijdrages (voorschotten exploitatiekosten) niet bij vooruitbetaling is voldaan wordt een boete opgelegd, hiervoor is geen overleg nodig tussen bestuurder en voorzitter noodzakelijk. De te verbeuren boetes komen ten gunste van het reservefonds.

Artikel 11. Financiële middelen VvE

De middelen van de VvE worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd, overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Er kan krachtens besluit van de ALV een reservefonds worden gevormd. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de ALV met overeenkomstige toepassingen. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en baten. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de ALV gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de VvE.

Ieder appartementseigenaar verplicht zich de bestuurder een machtiging te verstrekken dan wel af te geven aan zijn/haar bank- of girokantoor voor een automatische incasso van de maandelijkse voorschotbedragen (administratieoverzicht) aan de VvE.

Artikel 12. Vergadering (ALV)

Een VvE wordt pas geactiveerd zodra de eigenaars verplicht worden voorschotten te gaan betalen. Tot het moment van deze beslissing blijft een VvE “slapend” zodra de VvE is opgericht, zal jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het (gehele) boekjaar (12 maanden) een ALV worden gehouden waarin, door het bestuur, de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de ALV moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere ALV wordt tevens de begroting vastgesteld voor het lopende of het komende boekjaar. De aanwezigheid van de ALV blijkt uit de vóór de aanvang van de ALV ondertekende presentielijst.

Artikel 13. Stemming in vergadering VvE

- 13.1 Ieder der appartementsrecht(en) is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- 13.2 Alle besluiten, waarvoor in Akte van Splitsing of krachtens de Wet geen afwijkende regeling zijn geschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

- 13.3 Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
- 13.4 Het ter ALV uitgesproken oordeel van de voorzitter over de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
- 13.5 Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
- 13.6 Een besluit van de ALV staat gelijk aan een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
- 13.7 In een ALV, waarin minder dan de helft van het totale aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, Tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst. Voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd, kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 14. Orde van de ALV

- 14.1 De ALV beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
- 14.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij bestuurder. De bestuurder kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag, dat door de vergadering zal worden vastgesteld, te boven gaat, tenzij het daartoe vooraf door de ALV is gemachtigd.
- 14.3 Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaalbedrag, door de vergadering vast te stellen, te boven gaat, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totale aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het totale aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 14.4 Iedere eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der ALV.

Artikel 15. Bestuur en bestuurders van de vereniging

- 15.1 Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars benoemd worden door de ALV. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van ALV.
- 15.2 De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
- 15.3 Bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen.

- 15.4 Bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan één bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
- 15.5 Bestuur legt een register aan van eigenaars. In eerste instantie ligt deze taak bij de bestuursleden gekozen uit de eigenaars in een ALV.
- 15.6 Bestuurder is verplicht de kasmiddelen van de VvE te plaatsen bij een bank op een rekening t.n.v. de VvE in overeenstemming met het dagelijks bestuur.

Artikel 16. Slotbepaling

Van naleving van dit huishoudelijke reglement wordt uitgesloten zijnde de huurders van de appartement(en) met als eigenaar AMVEST BV, voor zover de bepalingen verder gaan dan gesloten huurcontracten.

- 16.1 In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of Akte van Splitsing en het daarbij behorende Modelreglement niet voorziet beslist de Vergadering (ALV). In alle gevallen is het Bestuur bevoegd voorlopige maatregelen, in afwachting van een definitief besluit te nemen.
- 16.2 Het huishoudelijke reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen. In een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totale aantal stemmen kan uitbrengen.

Dit huishoudelijke reglement is vastgesteld en aangenomen op 6 mei 2009