

Huishoudelijk Reglement VvE Campus zuid

Voor een Vereniging van Eigenaars is een Huishoudelijk Reglement meestal niet verplicht. Het is altijd de vraag of het instellen ervan wel nodig is. Soms neigt men in een Vereniging naar een Huishoudelijk Reglement om alleen maar om 'de puntjes op de i te zetten'. Het stellen van regels is alleen maar zinvol als het in een behoefte voorziet, ofwel als er werkelijk kans bestaat op overtreding van de geldende regels.

De kracht van een Huishoudelijk Reglement is praktisch gelijk aan die van de akte van splitsing. Alle daarin gestelde regels zijn afdwingbaar, ook tegenover de huurder van een appartement. Het gaat immers om de 'gebruikers' die zich aan deze bewoningsregels moeten houden. En ook huurders zijn gebruikers.

De Vereniging heeft altijd de mogelijkheid om een huurder direct (dus buiten de verhuurder om) juridisch aan te spreken op zijn (bewonings)gedrag. Indien nodig zal VP&A een dergelijke stap niet uit de weg gaan.

VP&A Vastgoedmanagement levert maatwerk en dat geldt natuurlijk ook voor een Huishoudelijk Reglement, wat sterk afhankelijk is van de inzichten en wensen van de bewoners. Desondanks dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van de opgedane ervaringen, en van bestaande jurisprudentie. Daarom hebben wij onderstaand standaard Huishoudelijk reglement opgesteld waarin enkele artikelen zijn opgenomen die zijn opgesteld door vooraanstaande notarissen en juristen.

Artikel 1

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

Artikel 2

Kleden, lopers etc. mogen noch op noch buiten de franse balkons - noch in de gemeenschappelijke ruimten door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of worden geklopt.

Wasgoed mag van buitenaf zichtbaar worden gedroogd, en beddengoed mag van buitenaf zichtbaar worden gelucht. De algemene ruimtes mogen hiervoor niet worden gebruikt.

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 drukwerk mag niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponereerd.
- c. Gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval in de daarvoor bestemde container te deponeren.
- d. Alleen huishoudelijk afval van de appartementen mag gedeponereerd worden in de gezamenlijke afvalcontainer (geen grof vuil). De gezamenlijke afvalcontainer mag niet gebruikt worden voor storting van afval door derden die geen bewoner van het appartementencomplex zijn.
- e. Het is niet toegestaan groot afval, glas, papier en zaken die niet in de container thuishoren naast de container te deponeren. Een eigenaar dient zelf voor afvoer te zorgen.

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, bromfietsen, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. (met uitzondering van de containers)
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en delen van de gemeenschappelijke ruimten en 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 en openbare ruimten te roken.
- e. Auto's te wassen op de inrit van het gebouw.
- f. De gemeenschappelijke container ruimten te gebruiken voor opslag van (oud) papier en plastic.

Artikel 5

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

Deze voorschriften zijn gevoegelijk bekend, en kunnen bij het bestuur worden opgevraagd.

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 naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur, en worden door de Vereniging betaald.

Artikel 7

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 8

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 9

- 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 22.00 uur en 08.00 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 worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.
- d. Het is verboden aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.

Artikel 10

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 11

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:

- a. Ongewenste personen te signaleren.
- b. Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren.
- c. Te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
- d. Geen toegang aan onbekenden te verlenen, derhalve niet op het eerst signaal, zonder informatie, de haldeur te openen.
- e. Geen toegang te verlenen aan colporteurs.
- f. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij het bestuur van de vereniging van eigenaren.

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 12

In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.

Artikel 13

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 $I_{co} + 10$ 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.

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.

- d. Harde vloeren gelegd voor 15 juni 2010 worden gedoogd conform het vergaderbesluit van 15 juni 2010.

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 14

- a. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.
- b. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn.
- c. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.
- d. 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 15

De trappenhuisen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 16

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

Artikel 17

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 welstandscommissie, 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 18

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

Artikel 19

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 13 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. mei 2006 alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 50,00) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

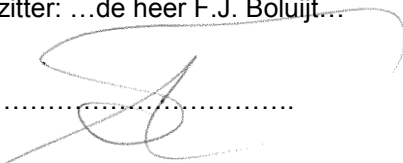
Artikel 20

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

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Campus Zuid

d.d. ...15 juni 2010.....

Voorzitter: ...de heer F.J. Boluijt...



.....

Bijlage: Screens

VvE Campus Zuid

Koetshuislaan 801-823 oneven
Koetshuislaan 845-867 oneven
5146 BS Waalwijk
vvecampuszuid@hotmail.com



Voorwaarden en richtlijnen voor het plaatsen van een screen (verticale zonwering)

Als u een screen plaatst, moet u zich aan onderstaande voorwaarden houden, dit om een uniforme uitstraling van het complex te behouden. Bij onduidelijkheden wordt door de ALV een bindende uitspraak gedaan.

U kunt zelf opdracht geven aan het **door u gewenste bedrijf** voor het plaatsen van een screen. VvE campus Zuid is hierin **geen tussenpersoon**.

De voorwaarden voor het plaatsen van screens zijn:

Type screen: verticale screens windbestendig, type ZIP screen of gelijkwaardig hieraan.

Uitvoering omkasting: kap schuin, afmetingen 85 x 85 mm

Geleiding:

t.p.v witte kozijnen: witte geleiders van gemoffeld aluminium en screenbak in RAL 9001.

t.p.v grijze kozijnen: grijze geleiders van gemoffeld aluminium en screenbak in RAL 7016 (antraciet).

De geleiding voor beide type kozijnen bestaan uit een U-vormige aluminium extrusieprofielen. Diversen typen geleiding zijn mogelijk, afhankelijk van de montagesituatie.

Doek:

glasvezel, type Sergé 525 gram/m² (of gelijkwaardig) kleur midden grijs, vergelijkbaar met Schellekens/Mermet, type Satine, kleurnr 1093 (=midden grijs)

Bediening: elektrisch d.m.v. SOMFY® of gelijkwaardige motor KEMA goedgekeurd

Waar kunnen de screens gemonteerd worden?

Voor alle kozijnen aan de buitenzijde van het appartement, rekening houdend met de kleur van het buiten kozijn.

Tot slot nog enkele belangrijke zaken:

- Vanwege de zware belasting bij wind op de screens, moet de montage vakkundig gebeuren.
Wij adviseren u om dit door een deskundig bedrijf te laten uitvoeren.
 - De screen moet gemonteerd worden in de neg (dagmaat) . Montage op het

kunststof kozijn is **niet** toegestaan.

- De eigenaar is aansprakelijk voor schade aan het kozijn, gevel of aan derden veroorzaakt door de screen of montage hiervan.
- Bij onderhoud aan de gevel dient de screen verwijderd te worden. Kosten hiervan zijn voor rekening van de eigenaar.
- Er is geen ander type screen toegestaan.