

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaars Arnhemsestraatweg 28-74 (woningen) en 2-38 (garages) te Velp

Inleiding

Alle onderstaande artikelen zijn aanvullingen c.q. uitbreidingen op het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten d.d. 1973.

De regelgeving van de Vereniging van Eigenaars Arnhemsestraatweg 28-74 en 2-38 is vastgelegd in de Akte van Splitsing. De Akte van Splitsing verwijst naar het geldende Modelreglement.

Het Huishoudelijk Reglement is bedoeld als aanvulling op bovengenoemde regels en niet als vervanging daarvan.



Versie 1.0		
Status	geaccordeerd	Vergadering van Eigenaars 13 juni 2002
Versie 2.0		
Status	vastgesteld	Vergadering van Eigenaars 31 oktober 2019
Versie 3.0		
Status	vastgesteld	Vergadering van Eigenaars 29 oktober 2020
Versie 4.0		
Status	vastgesteld	Vergadering van Eigenaars 27 oktober 2022

Artikel 1

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

Artikel 2

Kleden, lopers et cetera mogen noch buiten de balkons en terrassen - noch in de gemeenschappelijke ruimten door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of worden geklopt.

Wasgoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd met uitzondering van de achterzijde van het complex. Beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

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 buiten aanzien van het appartementengebouw wordt hieronder verstaan.
- b. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de trappenhuisen of hal worden gedeponereerd.
- c. Gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren.

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 - met of zonder hulpmotoren -, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerieverlichting 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 ruimten (trappenhuisen en de gehele kelderverdieping) te roken.
- e. Auto's te wassen op het parkeerterrein van het gebouw.
- f. Inpandige buitenmuren te schilderen.
- g. Het is van september tot en met april (stookseizoen) niet toegestaan om werkzaamheden aan de c.v. installatie te laten verrichten, waarbij de installatie geheel of gedeeltelijk moet worden uitgeschakeld en/of het risico bestaat dat storingen optreden. Alleen het op dat moment door de VvE voor het c.v. onderhoud gecontracteerde bedrijf is gerechtigd werkzaamheden aan de c.v. installatie te verrichten. Alle uit de verrichte wijzigingen van de c.v. installatie van het desbetreffende appartement voortkomende directe als zowel indirecte kosten zullen worden voldaan door de desbetreffende appartementsgerechtigde.
- h. Het is alleen toegestaan wijzigingen aan de drinkwaterinstallatie aan te brengen, indien deze voldoen aan de door de overheid vastgestelde regelgeving m.b.t. legionellabestrijding. Alle uit de wijzigingen van de drinkwaterinstallatie voortkomende direct als zowel indirecte kosten zijn voor rekening van de

appartementsgerechtigde, welke de wijzigingen heeft (laten) aanbrengen. Iedere appartementsgerechtigde is verplicht wijzigingen aan de drinkwaterinstallatie per direct te melden aan het bestuur van de VvE.

Artikel 5

- a. Het aanbrengen van zonneschermen is toegestaan als de kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Deze voorschriften zijn gevoeglijk bekend, en kunnen bij het bestuur/beheerder worden opgevraagd.
- b. Het aanbrengen van hekwerken en rolluiken is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering. Alsdan is de kleur van de rolluiken wit en komen deze overeen met de reeds geplaatste.

Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen onder de dekking van de gebouwen (opstal) verzekering welke is afgesloten door de Vereniging van Eigenaars.

- c. Het hekwerk aan de achterzijde mag door een individuele eigenaar worden verhoogd tot maximaal 1,15 meter, mits het aanzien en de kleur niet afwijken. De kosten zijn voor rekening van de eigenaar.

Artikel 6

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij de beheerder, en worden door de beheerder 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 gedeelten aan te brengen.

Artikel 8

- 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 20.00 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 op de balkons worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.
- d. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan.
- e. Het is verboden op de balkons te barbecueën.
- f. Het is verboden op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.
- g. Alle aan de buitengevel aanwezige zaken, behoudens vlaggenstokhouders, dienen te worden verwijderd, met uitzondering van zaken welke binnen de balkonreling zijn geplaatst.

- h. De uitneembare plantenbakken in het hekwerk van de balkons aan de voorzijde dienen eenvormig en van gelijke kleur te zijn.
- i. Het is niet toegestaan aan, in of tegen de balustrades doeken aan te brengen.

Artikel 9

De technische ruimten en de daken van het appartementsgebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.

Artikel 10

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementsgebouw.

Zij dienen daarom onder meer:

- 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, m.a.w. niet op het eerste 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 de beheerder.

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 bergruimten.

Artikel 11

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 vloeren te timmeren of te boren.

Artikel 12

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 hiernavolgende 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 effectieve isolatie index voor contactgeluiden te hebben van $L_{nT,A}$ (voorheen I_{co}) + 10dB.
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. Als 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. 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, mits vanuit het onderzoek blijkt dat de vloer voldoet aan de in punt b. gestelde eisen. Als aan de gestelde eisen wordt voldaan, zullen de kosten voor rekening van de klager dienen te komen.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Als 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 13

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn.

Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.

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 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in het appartement worden aangebracht mits: Deze bouwkundig verantwoord zijn (niet verwijderen van onder andere dragende muren). De beheerder zal de wijziging bouwkundig beoordelen.

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. Als de eigenaar dit wil verzekeren, dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Werkzaamheden aan de in de kelder bevindende afsluiters en/of watermeter mogen alleen met toestemming en medeweten van de VvE beheerder worden verricht.

Artikel 17

Machtiging inzake incassorechtsmaatregelen:

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om na verzending van minimaal drie vergeefse herinneringsbrieven (herinnering, aanmaning en sommatie) vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot) bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan

derden over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder inbegrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te (laten) zetten, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen (al dan niet middels machtiging aan desbetreffende derde) en tenslotte al datgene te (laten) doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Artikel 18

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

Artikel 19

De garages dienen bij voorkeur te worden gebruikt voor het stallen van vervoermiddelen. Opslag van brandbare goederen is niet toegestaan.
Garage betekent volgens Van Dale Groot woordenboek: "overdekte berg- en bewaarplaats, stalling voor auto's en (motor)fietsen".

De opslag van gevaarlijke dan wel brandgevaarlijke stoffen is niet toegestaan anders dan voor huishoudelijk gebruik.

Het is niet toegestaan om mededelingen op de garagedeuren te bevestigen, bijvoorbeeld "te koop" borden, een en ander om beschadigingen aan het schilderwerk te voorkomen.

Artikel 20

- a. Op de parkeerplaats van het appartementsgebouw is lang parkeren uitsluitend toegestaan voor bewoners. Kort parkeren is toegestaan voor bezoekers.
- b. Auto's dienen op verantwoordelijke wijze te worden geparkeerd, lees geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken, echter maximaal 1 auto per appartement.

Artikel 21

Het verbindingspad aan de voorzijde van het appartementsgebouw dient vrij te blijven van obstakels, zoals fietsen, welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 22

Overtredingen c.q. overlast

Conform artikel 27, lid 2 van modelreglement 1973 en artikel 6 van de akte van splitsing, is het bestuur bevoegd, nadat de overtreder eenmaal, schriftelijk, door het bestuur is gewaarschuwd, om een boete van maximaal € 500,- op te leggen.

Artikel 23

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of de splitsingsakte niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.