

## V.v.E. La Belle Esperance te Oss, huishoudelijk reglement

### Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar/bewoners en de gebruikers van het appartementengebouw La Belle Esperance te Oss, complexaanduiding is kadastraal bekend als L 4115-A.

### Artikel 1

- a.) Voor dit huishoudelijk reglement gelden de definities van artikel 1 van het reglement van splitsing.
- b.) Dit reglement is tevens van toepassing voor onroerende zaken, welke eventueel aan het terrein mochten worden toegevoegd.
- c.) Waar in dit reglement wordt gesproken van de eigenaren en/of gebruikers worden daaronder steeds ook begrepen de eigenaressen en/of gebruiksters.
- d.) De bepalingen van het huishoudelijk reglement hebben tot doel te zorgen voor:
  - 1.) goede verstandhouding tussen de eigenaars of gebruikers,
  - 2.) orde, veiligheid en netheid in de gebouwen en op de terreinen en
  - 3.) een goede staat van onderhoud van de zich daarin en daarop bevindende installaties.

### Artikel 2

Iedere eigenaar of gebruiker moet zich aan de bepalingen van het huishoudelijk reglement houden. Bij overtreding van een bepaling of niet nakoming van een voorgeschreven verplichting is artikel 27 van het reglement van splitsing van toepassing. De aldus door de vergadering van eigenaars opgelegde boete zal door de administrateur in rekening worden gebracht op dezelfde wijze als het bedrag bedoeld in artikel 29 lid 2 van bedoeld reglement. Als rentepercentage zal het wettelijke percentage worden gehanteerd. De vergadering van eigenaars is te allen tijde bevoegd het huishoudelijk reglement te wijzigen of uit te breiden. Van elke wijziging of uitbreiding worden de eigenaars of gebruikers in kennis gesteld.

### Artikel 3

Het is de eigenaars of gebruikers verboden op enigerlei wijze last of hinder te veroorzaken aan andere eigenaars of gebruikers. Zij zullen zich onthouden van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten of op de terreinen en het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten (brom)fietsen e.d. te plaatsen. Het is verboden om te roken in de liften, en in alle openbare ruimtes, alsmede het roken van wiet op het balkon (zeer hinderlijk voor medebewoners).

De eigenaar of gebruiker zal er op toezien dat deze ruimten en terreinen niet door onbevoegden worden betreden en dat de deuren van de gemeenschappelijke ruimten bij het binnengaan en verlaten worden gesloten.

Het parkeerterrein mag uitsluitend overeenkomstig haar bestemming worden gebruikt (parkeren).

### Artikel 4

Het aanbrengen of doen aanbrengen van voorwerpen, zoals borden, luifels, (schotel)antennes, opschriften, reclames, affiches, verlichtingsarmaturen e.d. is niet toegestaan, noch aan de gevels der gebouwen, noch in de gemeenschappelijke ruimten. Ook is het niet toegestaan om naambordjes aan de buitenzijde van de voordeur te plaatsen.

De te gebruiken zonweringen dienen uniform te zijn qua vorm en kleur (rood) en ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd. Het aanbrengen van rolluiken is niet toegestaan. Het is niet toegestaan het balkon om te bouwen tot een serre (balkon moet "open ruimte" blijven).

Openvuur op het balkon is verboden, alsmede het gebruik van een barbecue. Het is verboden voorwerpen zoals bloempotten en bloembakken op de railing van het balkon te plaatsen.

### Artikel 5

Het is verboden in de gebouwen of op de terreinen op hinderlijke wijze geluiden voort te brengen en in ieder geval moet het voortbrengen van voor anderen hoorbare geluiden tussen 's-avonds 22.00 uur en 's morgens 7.00 uur tot een minimum worden beperkt.

### Artikel 6

De toegangsdeuren tot het woongebouw als ook de toegang tot het parkeerterrein dienen vrijgehouden te worden in verband met hulpdiensten zoals brandweer en ambulance.

## V.v.E. La Belle Esperance te Oss, huishoudelijk reglement

Parkeren is alleen toegestaan in de daarvoor bestemde vakken.

### Artikel 7

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de gebouwen en terreinen en de zich daarin of daarop bevindende installaties, waaronder die uit hoofde van de verschillende weersomstandigheden. Hij zal de administrateur onmiddellijk op de hoogte stellen van schade of gebreken die zijn ontstaan of dreigen te ontstaan.

Eigenaars cq bewoners dienen er mede zorg voor te dragen dat de rioleringen niet verstopt raken. Dus geen vaste stoffen en/of chemicaliën afvoeren via gootsteen en/of WC. Hierdoor kunnen riool- en standleidingen ernstig verstopt raken.

Werkzaamheden -anders dan binnen de woningen, met uitzondering van die aan voor gemeenschappelijk gebruik bestemde installaties- mogen uitsluitend worden uitgevoerd in opdracht van de administrateur.

Daken, goten, machinekamer liften, hoofdverdeelruimte elektriciteit e.d. mogen uitsluitend worden betreden door daartoe bevoegde personen (onderhoudspersoneel en derden die door het bestuur opdracht hebben gekregen).

Het gebruik van de lift door personen jonger dan 12 jaar, zonder geleide van oudere personen, is verboden en het is niet toegestaan om de liftdeuren bij gebruik langer te doen openstaan dan nodig is.

### Artikel 8

Het appartement dient als woonruimte voor eigengebruik, het is dus verboden het appartement als opslagruimte of bedrijfsruimte te gebruiken.

Het is niet toegestaan de bij de woningen behorende bergingen en garages te gebruiken als woonruimte, als werkplaats ten behoeve van de uitoefening van nering of bedrijf of als dierenverblijf.

Het houden van onderhandse of publieke verkopen in de gebouwen of op de terreinen is niet toegestaan. Opslag van gevaarlijke stoffen (b.v. benzine) is verboden.

### Artikel 9

Het is verboden de hoorn van de huistelefooninstallatie buiten gebruik van de haak te leggen of te houden en het is niet toegestaan aan deze installatie en de schelinstallatie enige veranderingen aan te brengen.

### Artikel 10

Het uithangen van beddengoed over balkonhekken en in gemeenschappelijke ruimten is verboden.

Het uitkloppen van beddengoed, kleden e.d. is binnen de eigen balkons toegestaan. Hierbij dient men wel rekening te houden met de medebewoners. Het ophangen van wasgoed kan slechts geschieden, indien deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

### Artikel 11

Het is verboden vuil of afval van de balkons te werpen en dieren vanuit de gebouwen of balkons te voeren. Vuilniszakken mogen op geen andere plaats worden opgeslagen als de daarvoor bestemde containerruimte. Dus niet in de openbare ruimten en/of op de galerijen geplaatst worden.

Bevuiling door een eigenaar of gebruiker of door een persoon voor wie hij verantwoordelijk is of kan worden geacht, dient terstond door hem te worden gereinigd.

Het huisvuil moet in gesloten zakken in de daarvoor bestemde container worden gedeponeerd. Het is verboden huisvuil (incl. drukwerk/papier) al dan niet in zakken of dozen op te slaan in gemeenschappelijke ruimten of op de terreinen.

Het in de containers gedeponeerde vuil mag geen gif, asbest of andere schadelijke bestanddelen voor het milieu bevatten. De regels van de Gemeente Oss zijn hierbij van toepassing. De containers zijn tevens niet bestemd voor grof vuil, karton en papier.

Het is verboden om grof afval in de containerruimte te plaatsen.

### Artikel 12

Het houden van huisdieren (maximaal 1 hond of kat) is toegestaan, mits zij geen overlast veroorzaken en in de gemeenschappelijke ruimten zijn aangeliend. Ook voor deze huisdieren is artikel 5 van toepassing.

Bij herhaalde overlast kan de vergadering besluiten dat het dier dat de overlast veroorzaakt niet langer

## V.v.E. La Belle Esperance te Oss, huishoudelijk reglement

tot het gebouw kan worden toegelaten.

Indien huisdieren via het balkon op het balkon van de burens kunnen komen, dient het balkon zo afgezet te worden, dat dit niet meer mogelijk is.

Indien de huisdieren de gemeenschappelijke ruimten en/of het parkeerterrein bevuilden, dienen de eigenaren van die dieren onverwijld zorg te dragen voor het schoonmaken van de bevuilde gedeelten. Wanneer dat niet gebeurt zal het bestuur voor rekening van de betreffende eigenaren een schoonmaakbedrijf inschakelen.

Het houden van, duiven, kippen e.d., alsmede gevaarlijke exotische dieren (slangen, vogelspinnen e.d.) is niet toegestaan.

Dit artikel is eveneens van toepassing voor de oppas op huisdieren.

### Artikel 13

Bij afwezigheid van de eigenaar of gebruiker, moet in noodgevallen (b.v. brand, lekkages e.d.) de mogelijkheid tot toegang van de woning aanwezig zijn. Om dit te verzekeren dient de administrateur op de hoogte te zijn van de adressen, waar reservesleutels aanwezig zijn. Hiertoe zal een lijst worden aangelegd, die door de administrateur wordt beheerd. De eigenaar of gebruiker dient een eventuele wijziging terstond door te geven aan de administrateur.

Wanneer de administrateur buiten medeweten van de eigenaar of gebruiker zich toegang tot een woning verschafft, zal hij zich doen vergezellen door een ambtenaar van de politie.

### Artikel 14

De eigenaars of gebruikers behoeven toestemming van het bestuur voor het aanbrengen van veranderingen in hun privé-gedeelten zoals o.a. het doorbreken c.q. verwijderen van wanden, het wijzigen van de indeling van het appartement (keuken wordt slaapkamer, waardoor de keuken in de woonkamer geplaatst wordt. Hierdoor kunnen hinderlijke contactgeluiden ontstaan.) De douche moet bij een verbouwing altijd worden voorzien van een douchebak. Het plaatsen van een openhaard is verboden.

Verbouwingen dienen door erkende aannemers te geschieden, en moeten vooraf bij het bestuur gemeld worden.

### Artikel 15

Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen, schuiven van meubilair e.d., zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van  $L_{co} \leq +10\text{dB}$  of meer. De vloeren van de keukens en de sanitaire ruimten zijn uitgezonderd van dit artikel.

### Artikel 16

De aansluiting op het centraal antennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgescreven aansluitsnoeren en toebehoren. Storingen, veroorzaakt door niet voorgescreven verbindingen en/of reparaties die zijn verricht door onbevoegde personen, zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.

### Artikel 17

Vaststelling van de bedragen bedoeld in Artikel 29.2, 38.2, 38.5, 41.4 en 41.5 van het Reglement van Splitsing.

Artikel 29.2	€ 7.000,-	Boete bij overtreding, na schriftelijke waarschuwing.
Artikel 38.2	max. 10% van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan.	Onderhoudswerkzaamheden boven welk bedrag toestemming van vergadering noodzakelijk is.
Artikel 38.5		Besluiten van de <u>vergadering</u> van buiten het onderhoud vallende uitgaven waarvoor een meerderheid van 2/3 van de stemmen nodig is. In de vergadering dient dan een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn dat

## V.v.E. La Belle Esperance te Oss, huishoudelijk reglement

Artikel 41.4	1/5 van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.	tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen Bedrag waarboven toestemming van de vergadering nodig is voor o.a. het instellen van rechtsvorderingen en het geven van kwijtingen.
Artikel 41.5	1/10 van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.	Maximum bedrag waartoe het bestuur bevoegd is om spoedeisende maatregelen te treffen zonder dat daarvoor toestemming van de vergadering noodzakelijk is. Te allen tijde geldt dat de schade afdoende dient te worden gerepareerd, waarbij aan het verrichten van noodzakelijke reparaties - ter voorkoming van verdere schade - geen maximum verbonden is.

### Artikel 18

Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan om werkzaamheden aan de buitenzijde van het complex te (laten) verrichten (m.u.v. wassen van de ramen).

### Artikel 19

De bepalingen van dit reglement en latere aanvullingen daarop zijn van kracht en gelden voor alle eigenaren en gebruikers vanaf de dag van hun vaststelling. Zij zijn verbindend voor alle appartementseigenaars en gebruikers en hun rechtverkrijgenden vanaf het moment van eigendomsverkrijging of ingebruikneming. De eigenaar blijft te allen tijde volledig aansprakelijk voor het naleven van de bepalingen uit dit reglement - ook bij het in gebruik geven aan derden van zijn appartement (met of zonder titel), als ook bij het in beheer geven daarvan aan derden, onverminderd de aansprakelijkheid van de derde.

### Artikel 20

Er wordt een kascontrolecommissie samengesteld. Deze commissie bestaat uit 2 leden en controleert de jaarrekeningen van der vereniging op juistheid, rechtmatigheid en doelmatigheid. De kascontrolecommissie zal haar bevindingen in een schriftelijk verslag vastleggen. Dit verslag zal met de jaarrekening aan de leden worden voorgelegd.

### Artikel 21

Indien een van de eigenaars/bewoners of gebruikers slachtoffer is geworden van inbraak en/of diefstal, of wanneer er beschadigingen aan zijn privé-eigendommen in de gemeenschappelijke ruimten heeft plaatsgevonden, dient dit te worden gemeld aan het bestuur. Beschadiging van de gemeenschappelijke ruimten en diefstal en/of beschadiging van in die ruimten geplaatste zaken van de VVE dient eveneens te worden gemeld aan het bestuur.

### Artikel 22

Indien de voorschotbijdrage cq een opgelegde boete niet binnen een maand na vervalddag is voldaan, wordt over het niet betaalde bedrag een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente met een minimum van € 50,-, gerekend vanaf de datum van de vervalddag. Voor deze renteberekening wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend. Eventuele incassokosten, buitenrechtelijke en/of gerechtelijke komen voor rekening van de betreffende schuldenaar.

### Artikel 22

Bij het in gebruik geven van het appartementsrecht is de eigenaar verplicht de gebruiker een verklaring te laten tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

### Artikel 23

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering.

### Artikel 24

Iedere bewoner is verplicht om zijn naam te vermelden in de hal naast de bellen. Voorletters +

## **V.v.E. La Belle Esperance te Oss, huishoudelijk reglement**

achternaam.

Vastgesteld en gewijzigd tijdens de vergadering van eigenaars van de Vereniging van Eigenaars La Belle Esperance te Oss, d.d. 24 april 2008.