

Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaren van het Appartementencomplex
“O.L. Vrouweplein 1 t/m 20” gevestigd te Roermond.

Voorwoord

Wederzijds begrip en respect met de nodige toleranties, vormen de basis voor een verregaande vrijheid bij samenwonen in een appartementencomplex. Naast samenwerking en structuur zijn ook leefregels nodig om een vruchtbare collectieve belangenbehartiging te kunnen waarborgen.

In dit kader zijn begrippen als openheid, duidelijkheid, tijdelijkheid en volledigheid van belang voor een goede communicatie en informatie, waardoor veel problemen in een vroeg stadium kunnen worden voorkomen.

Getracht wordt met dit reglement een waarborg voor optimaal woongenot te handhaven, als ook de waarde en het aanzien van het complex te bewaren.

In dit reglement is getracht een minimum aan leefregels vast te stellen. Van de eigenaren wordt verwacht, dat zij zich daaraan zullen conformeren.

Inleiding

Dit huishoudelijk reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaren-bewoners en overige gebruikers van het appartementencomplex “ O.L. Vrouweplein 1-20 ” te ROERMOND.

Na de akte van splitsing zijn de gezamenlijke eigenaren gerechtigd in de Vereniging van Eigenaren volgens de breukdelen vermeld in de splitsingsakte.

De statuten zijn conform akte, verleden voor Notaris Mr. M.C.H. Rijk te Roermond d.d. 19 mei 2010 en het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (uitgave 2006) van toepassing.

Het complex biedt huisvesting aan particuliere eigenaren/gebruikers als ook commerciële ruimten.

A. Begrippen en werking

In dit reglement wordt verstaan onder:

- akte: de akte van Splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé-gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- vereniging: de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112, 1^e lid onder e van het Burgerlijk wetboek;
- bestuur: het bestuur van de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

- bestuurder: een door de algemene vergadering benoemt (rechts-)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratie/financieel beheer, het technisch beheer en/of het bouwkundig beheer;
- gemeenschappelijke gedeelten/ruimten: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- de algemene vergadering: de vergadering van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, twee lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 1.

Dit is het huishoudelijk reglement van de Vereniging. Dit houdt onder meer in dat dit huishoudelijk reglement slechts door de vergadering, met een meerderheid van 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaren is vertegenwoordigd dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, kan worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld (zie ook artikel 59 van het reglement van splitsing).

Artikel 2.2

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing op iedere eigenaar/gebruiker van (een gedeelte van) een privé gedeelte.

B. Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

Artikel 3

- a. Ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten, alsmede gevels, ramen en daken, is de respectievelijke eigenaar verplicht medewerking te verlenen aan een normale doorgang van de werkzaamheden, hieronder mede begrepen het plaatsen van ladders, steigerwerken en/of anderen materialen en hulpmiddelen.
- b. De eigenaar is bevoegd rolluiken en/of screens aan te brengen, maar alleen aan de achterzijde van het complex en wel in de kleur "wit", ral nr. De bakken van de rolluiken moeten **rond of rechthoekig (nog vaststellen)** worden uitgevoerd.
- c. De eigenaar is bevoegd tot het plaatsen van een airco onder de hieronder vermelde voorwaarden:
 - Plaatsing dient te geschieden door een erkende installateur of medewerker daarvan.
 - Ten behoeve van de uitvoering, afmeting, kleur en geluidniveau dient aansluiting te worden gezocht bij de reeds bestaande installatie van de heer E. Janssen, huisnr. 15.
 - De eigenaar blijft persoonlijk aansprakelijk indien tijdens de bevestiging/montage of anderszins schade wordt toegebracht aan het gemeenschappelijke eigendom van de VvE.
- d. Het is de individuele eigenaren verboden werkzaamheden of handelingen te verrichten die van invloed zijn op het aanzicht van het gebouw. Te denken valt hier aan buitenschilderwerk, beugels, vlaggen, lichtpunten, waterkranen, (schotel)antennes, waslijnen, bloembakken, aanplakbiljetten e.a., tenzij na goedkeuring van de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering kan bij toestemming voorschriften omtrent kleur, plaats, vorm, omvang, methode van

bevestiging, uitvoering en onderhoud geven. In de verkiezingstijd zijn raambiljetten en bij verkoop van het appartement zijn betreffende aanplakbiljetten toegestaan. In afwijking van bovenstaande mogen de 2 commerciële ruimten op de begane grond, wel reclame uitingen e.d. aanbrengeen.

- e. Rietmatten of andere blijvende windschermen en balkonafscheidingsen zijn niet toegestaan, tenzij na goedkeuring van de Algemene Vergadering.
- f. Reparaties aan de gemeenschappelijke zaken of in de gemeenschappelijke ruimten mogen niet zonder goedkeuring van het bestuur uitgevoerd worden.
- g. Defecten of gebreken aan gebouw, installaties e.d. dienen direct na constatering gemeld te worden aan het bestuur.

Artikel 4

Ten einde het wooncomfort van de individuele eigenaren te optimaliseren zal er voor alle eigenaren een periode gelden, waarin geen handelingen mogen worden verricht zodanig, dat de overige eigenaren van het complex hiervan hinder ondervinden, de zogenaamde “stilteperiode”. Deze “stilteperiode” loopt van 21.00 uur in de avond tot 08.00 uur in de daaraan sluitende ochtend. Op de zondag mogen slechts werkzaamheden worden verricht tussen 12:00 uur en 18:00 uur. Gedurende de overige tijden zijn de eigenaren gehouden zodanig te handelen dat overlast tot een minimum beperkt zal zijn. Deze regels gelden eveneens voor bezoekers van de eigenaren, welke laatsten op naleving zullen toezien.

Artikel 5

Bewoners dienen hun bezoekers erop te wijzen, dat zij bij het betreden of verlaten van het gebouw de toegangsdeur achter zich sluiten. Indien er gebeld wordt via de deurbelinstallatie dient men er zich van te overtuigen, dat, alvorens men de toegangsdeur opent, het aangemelde bezoek ook inderdaad voor de betrokkene is. Bij het passeren van de toegangsdeur dient men nimmer tegelijkertijd een onbekende toe te laten. Ook het bezoek dient hierop geattendeerd te worden. Het betreft hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bewoners.

Artikel 6

- a. De eigenaren van het complex moeten gezamenlijk zoveel mogelijk ertoe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden. Vervuiling ontstaan door incidentele gevallen, kapot gevallen flessen o.i.d., dan wel vervuilingen naar aanleiding van verbouwingswerkzaamheden, dient terstond door de vervuiler zelf opgeruimd te worden.
- b. Het is niet toegestaan huisvuilzakken, overig afval, verbouwingsafval o.i.d. tijdelijk te plaatsen aan de gehele achterkant van het complex. (ter hoogte van garages/bergingen)
- c. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in trappenhuisen, galerijen of de hal worden gedeponereerd. Iedere individuele eigenaar is verantwoordelijk voor de afvoer van de door hem/haar ontvangen drukwerk, kranten, etc.
- d. Het is de eigenaren niet toegestaan om etensresten aan te wenden voor het voederen van dieren binnen de grenzen van het complex.
- e. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan te roken.

- f. De eigenaren dragen tevens verantwoordelijkheid voor hun bezoekers, inclusief eventuele kinderen, met betrekking tot het verblijf in het appartement en de tot het complex behorende algemene ruimten. .
- g. Het is niet toegestaan aan de buitenzijde van de gevels of balkons wasrekjes of wasgoed te hangen of te plaatsen. Binnen de grenzen van de balkons is het ophangen van wasgoed alleen toegestaan tot de hoogte van de borstwering. Het reinigen van kleden, lopers, filters en dergelijke op het balkon dan wel vanuit ramen mag geen overlast bezorgen aan andere bewoners.
- h. Het aanbrengen van naamplaatjes en huisnummers bij de hoofdentree's is voorbehouden aan het bestuur ter uniforme uitvoering.
- i. Mede in verband met de brandveiligheid (vluchtwegen) en het schoonmaken is het in de algemene ruimtes niet toegestaan meubelstukken, fietsen, kinderwagens of andere, de doorgang belemmerende zaken te plaatsen. De vrije doorgang dient te allen tijde gewaarborgd te zijn.
Noch de gezamenlijke eigenaars noch de Vereniging zullen aansprakelijk kunnen worden gesteld voor diefstal of schade , toegebracht aan privé bezittingen zich bevindende in de gemeenschappelijke ruimten, een en ander behoudens wettelijke bepalingen.

C. Privé- gedeelten

Artikel 8

Het is verboden op enigerlei plaats in het gebouw -anders dan voor huishoudelijk gebruik- voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die samen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en/of de gezondheid van de bewoners en voor de veiligheid van het gebouw en de eigendommen die zich hierin bevinden.

Artikel 9

Indien voor het verrichten van werkzaamheden in het belang van de instandhouding van het gebouw de toegang tot een privé-gedeelte noodzakelijk is, zal het bestuur de betrokken bewoner zo tijdig mogelijk inlichten over de aard en het tijdstip van de werkzaamheden, opdat men de gelegenheid krijgt eventuele maatregelen te treffen die de toegang tot de betreffende privé-gedeelten verzekeren.

Artikel 10

De individuele eigenaar is gehouden zijn CV-installatie en/of luchtbehandeling- installatie periodiek, volgens algemene normen, te laten onderhouden door een terzake deskundige.

Artikel 11

Het is verboden voorwerpen via het toilet en/of gootsteen af te voeren, welke normaliter daar niet behoren te worden afgevoerd. Indien als gevolg van handelen van de individuele eigenaar verstoppingen ontstaan, zullen de kosten ter verhelping van de verstopping voor rekening van de betreffende eigenaar zijn.

Artikel 12.1

Het is toegestaan huisdieren te houden. Gezien de oppervlakte van de woningen is het aantal huisdieren gelimiteerd tot maximaal 2 grote huisdieren (hond, kat) De houder van het

huisdier is gehouden zich aan alle gemeentelijke en wettelijke bepalingen, of anderszins opgelegd, te houden, en mogen geen overlast veroorzaken. Het is tevens verboden om huisdieren te houden op balkons/galerijen, dan wel bouwwerken of constructies aan te brengen voor het houden van huisdieren. Indien er sprake is van overlast mag de eigenaar van het betreffende huisdier hierop worden aangesproken door degene die overlast ervaart of het bestuur. Er wordt een positieve houding verwacht om overlast te voorkomen en zich te gedragen als goede buur.

Artikel 12.2

Het is niet toegestaan muziekinstrumenten, apparaten voor geluidswaergave of andere apparatuur zodanig te gebruiken, dat het voortgebrachte geluid hiervan vanuit het privé-gedeelte waar dit instrument of apparaat wordt gebruikt, aan een andere bewoner geluidsoverlast bezorgt.

Artikel 12.3

Radio's, televisies, klokken en soortgelijke apparatuur die een hinderlijk geluid kunnen veroorzaken, dienen in elk geval geïsoleerd te worden opgesteld t.o.v. wand, vloer, radiator o.d.

Artikel 12.4

Het maken van muziek in het privé-gedeelte bij wijze van beroepsuitoefening is niet toegestaan.

Artikel 12.5

1. Om hinderlijke contactgeluiden in andere woningen door middel van schoeisel of het schuiven met meubilair te voorkomen, zullen parketvloeren, houten planken, laminaat, stenen en kurken vloeren alleen op zodanige wijze mogen worden aangebracht, dat de isolatie-index voor contactgeluid - de zogenaamde ICO-index - met 20 dB wordt verbeterd; deze verbetering moet zijn te beoordelen op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077/ 5079, en moet zijn uitgedrukt in een verbetering van de ICO-index door een betonvloer met de betreffende vloerbedekking te beleggen. Bij het aanbrengen van plinten moet tussen de plint en de vloerbedekking isolatie tape worden aangebracht en moet voldoende afstand worden gehouden van muren.
2. De in de vorige twee leden gestelde voorwaarden zijn niet van toepassing op de vloeren van de toiletruimte, de badkamer en de eventueel inpandige berging van de woning.

Het bestuur kan aanvullende eisen aan het aanbrengen van een harde vloer stellen. Eventuele klachten over contactgeluid zullen door het bestuur worden voorgelegd aan een terzake deskundig bureau voor het uitbrengen van een bindend advies, waarbij de kosten van onderzoek voor rekening van de verliezende partij zullen zijn.

Artikel 13

Het is de eigenaren van de appartementen verboden, om in de appartementen zakelijke, commerciële of verenigingsactiviteiten te ontplooien, behoudens het gebruiken van een (werk-)kamer voor het verrichten van administratieve werkzaamheden ten behoeve van een eigen bedrijf, beroep of enige verenigings-administratie.

Artikel 14

Bij langere afwezigheid moet de eigenaar aan het bestuur -zo mogelijk- zijn verblijfadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak (brand, bevrozing, lekkage, enz.) aanwezig zijn.

De eigenaar is tevens gehouden maatregelen te nemen bij langere afwezigheid (een week of meer), opdat er in de appartementen geen aan bederf onderhevige goederen aanwezig zijn, dan wel zaken die het wooncomfort van de overige eigenaren kunnen verminderen, waaronder tevens begrepen het regelmatig legen van de brievenbus.

Artikel 15

Het is de eigenaren verboden om apparatuur te gebruiken die van storende invloed kan zijn op een centraal antennesysteem/kabelinstallatie.

Het is eigenaren toegestaan om binnen het appartement een alarminstallatie aan te brengen met een optisch alarm. Voor het aanbrengen van een akoestisch alarm is toestemming van het bestuur noodzakelijk.

Artikel 16

Het bereiden van voedsel met gebruikmaking van verhittingsbronnen, middels open vuur, op de balkons is niet toegestaan. Het bereiden van voedsel middels elektrische verhittingsbronnen op balkons is toegestaan, mits er geen overlast voor de overige bewoners ontstaat.

Artikel 17.

Op de waterleiding aangesloten apparaten, zoals wasmachines en vaatwasmachine, moeten zijn voorzien van een zogenaamde "aqua- stop"

D. Verbouwingen/renovatie privé- gedeelten/verhuizen

Artikel 17

Bij verbouwingen in het privégedeelte van het gebouw is de bewoner verplicht deze vooraf bij de bestuurder te melden en te laten beoordelen op de bouwkundige consequenties. Indien de bestuurder het noodzakelijk acht kan advies worden ingewonnen bij bouw- en woningtoezicht van de gemeente Roermond. In dat geval kan pas met de uitvoering worden aangevangen nadat schriftelijk toestemming van de bestuurder is ontvangen. Te denken valt hierbij aan het verwijderen van muren en het verleggen van leidingen (gas -, water- en elektriciteitsleidingen en afvoeren).

Artikel 18

Op grond van artikel 7 van het Reglement van Splitsing is het Eigenaren of gebruikers niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering veranderingen in het gebouw aan te brengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Veranderingen aan zaken die in het reglement van splitsing als gemeenschappelijk zijn benoemd (dragende muren en kolommen, vloeren, buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, hallen en gangen, schoorstenen en

ventilatiekanalen, trappenhuisen alsmede hek en traliewerk;) zijn dan ook uitdrukkelijk niet toegestaan.

Daar waar bij verbouwingen gas -, water-, en elektriciteitsleidingen worden verlegd of vernieuwd dient dit te gebeuren door erkende installateurs. Dit geldt ook voor het plaatsen van nieuwe verwarmingsketels en het vervangen / vernieuwen van leidingen van de verwarmingsinstallatie. De gasaansluiting dient in dat geval te worden gecontroleerd op deugdelijkheid.

Artikel 19

Bij het inhuizen en uithuizen van goederen is de betreffende eigenaar geheel aansprakelijk voor schade en/of beschadigingen aan en in de gemeenschappelijke ruimten. Verhuizingen dienen door de eigenaar één week van tevoren aangemeld te worden bij het bestuur, zodat tijdig aanwijzingen kunnen worden gegeven, dan wel voorzieningen kunnen worden getroffen ter voorkoming van schade aan gemeenschappelijke dan wel persoonlijke eigendommen.

E. Financiële zaken

Artikel 20

- a. De voorschotbijdragen, zoals vastgesteld tijdens de Algemene Vergadering van Appartementseigenaren moeten via automatische incasso bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand zijn voldaan..
Indien en voor zover een eigenaar in gebreke blijft tot voldoening van de betreffende bijdrage, is het bestuur gerechtigd die maatregelen te nemen die zullen leiden tot voldoening van de betreffende bijdrage. Alle door het bestuur te maken kosten in deze zullen voor rekening zijn van de in gebreke gebleven eigenaar.
- b. Bij overtreding of niet-nakoming van een van de wettelijke bepalingen, reglementen of huishoudelijk reglement, zal de individuele eigenaar bij aangetekend schrijven door het bestuur van dit feit worden bericht en is de eigenaar gehouden per direct alles te doen of na te laten, zodat zijn handelen wederom conform wettelijke bepalingen en/of reglementen zal zijn. Bij voortduring van de overtreding of niet-nakoming is het bestuur gerechtigd tot het opleggen van een door de algemene vergadering vastgestelde boete.
- c. Het boekjaar van de Vereniging is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 21

Tijdens de algemene vergadering zal jaarlijks uit de niet-bestuursleden, een kascontrolecommissie worden gevormd, bestaande uit twee leden, die de door de administrateur opgemaakte jaarrekening zal controleren en verslag zal uitbrengen aan de algemene ledenvergadering.

Een kascontrolecommissielid mag maximaal twee jaren achtereen zitting nemen in de commissie.

Artikel 22

Financiële handelingen:

1. Het bedrag waarnaar in artikel 52 lid 5c (onderhoudswerkzaamheden) van het reglement van splitsing wordt verwezen bedraagt 10% van de goedgekeurde jaarbegroting.
2. Het bedrag waarnaar in artikel 53 lid 5 (instellen van rechtsvorderingen etc.) van het reglement wordt verwezen bedraagt € 500,00 (VIJFHONDERDEURO).
3. De bedragen waarnaar in artikel 53 lid 6 (het nemen van spoedeisende maatregelen) van het reglement wordt verwezen bedragen respectievelijk
€ 500,-- (VIJFHONDERDEURO) (machtiging voorzitter) en
€ 2.500,-- (TWEEDUIZENDEURO) (machtiging vergadering).

Het bestuur is gerechtigd tot uitgaven, zonder benodigde stemmenmeerderheid van de algemene vergadering, tot een bedrag gelijk aan € 500,-. De bedoelde uitgaven betreffen slechts onderhouds- en reparatiewerkzaamheden en spoedeisende maatregelen.

F. Slotbepaling

Artikel 23

In alle gevallen waarin het Huishoudelijke Reglement, de Statuten en/of Reglement van Splitsing niet voorzien, beslist de Algemene Vergadering.

Iedere eigenaar wordt geacht kennis te hebben van de reglementen en regelingen zoals opgenomen in de statuten, het Reglement van Splitsing (modelreglement) en het huishoudelijk reglement.

Verzoeken tot uitzondering en/of toestemmingen van het bestuur op de reglementen van de individuele eigenaren zijn alleen rechtsgeldig goedgekeurd indien deze schriftelijk door het bestuur zijn bevestigd.

Aldus vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren van complex "O.L. Vrouweplein1-20" te Roermond op 10 mei 2013

VERKLARING

ONDERGETEKENDE

Naam

gebruiker/huurder van het appartement met huisnummer.....

Verklaart hierbij dat hij/zij de bepalingen van de splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement alsook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker/huurder betrekking hebben, zal naleven.

Plaats..... dd.....

Handtekening