

Vereniging van Eigenaren (VvE)

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VvE "Les Acasias" blok II

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit:

- de vergadering
- de voorzitter c.q. de vice-voorzitter
- de bestuurder (voorheen administrateur en administratief beheerder genoemd).

Daar waar in dit reglement wordt gesproken over "Het bestuur" wordt bedoeld: de bestuurder en de voorzitter c.q. vice-voorzitter van de Vereniging van Eigenaren.

ARTIKEL 1 Definities

1. De definities genoemd in Akte van Splitsing van de VvE Les Acasias blok 2 is van toepassing op dit reglement.
2. In dit reglement wordt verder verstaan onder:

<i>Appartement:</i>	<i>een privé-gedeelte;</i>
<i>Gemeenschappelijke ruimte:</i>	<i>ruimte deel uitmakend van het gemeenschappelijk deel van het complex daaronder mede begrepen de parkeergarage;</i>
<i>Onredelijke hinder:</i>	<i>storend voor de gebruikers van een of meerdere andere appartementen, of voor het uiterlijk aanzien;</i>
<i>Zonwering:</i>	<i>alle soorten zon-afschermende constructies e.d., zoals rolluiken, jaloezieën, markiezen, getinte glassoorten;</i>
<i>Tussendeur:</i>	<i>deuren gelegen tussen hal en bergruimtes alsmede corridors;</i>
<i>Hoofddeur:</i>	<i>gemeenschappelijke buitendeur aan de voorzijde en uitkomend op de (semi-)openbare weg;</i>
<i>Achterdeur:</i>	<i>gemeenschappelijke deuren uitkomend in de parkeergarage;</i>
<i>Poort:</i>	<i>de toegangspoort tot de parkeergarage;</i>
<i>Voordeur:</i>	<i>deur vanuit het trappenhuis toegang gevend tot een privé-gedeelte;</i>
<i>Etagedeur:</i>	<i>deur tussen trappenhuis en etagevloer alsmede deur tussen etagevloer;</i>
<i>Branddeuren:</i>	<i>deuren in etagehal;</i>
<i>Hal, trappenhuis, lift:</i>	<i>delen van het gemeenschappelijk gedeelte;</i>
<i>Ventilatie-kanalen:</i>	<i>alle kokers, buizen, enzovoorts deel uitmakend van het kanalen-systeem van de gebouwen.</i>

De in dit reglement gebezigde afkortingen hebben de onderstaande betekenis:

Akte = splitsingsakte;

SR = splitsingsreglement;

HR = huishoudelijk reglement;

KC = kascommissie;

Zie ook de bepaling van artikel 1 van het Reglement van Splitsing.

ARTIKEL 2 Doelstellingen

Het HR heeft tot doel:

- a. het stellen van de nodige regels als bedoeld in art. 128 van het Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 44 van het Splitsingsreglement;
- b. de uitwerking en aanvulling van de bepalingen van het SR;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in en om de gebouwen;
- d. het geven van gebruikregels om hinder en storingen te voorkomen;
- e. ieder zichzelf het verzekerde gevoel te geven, samen te werken aan en medewerking te verlenen voor orde en netheid in en om het wonen en het daarmee samenhangende aangename woonklimaat.

ARTIKEL 3 Hinderbepalingen (artikel 20 jo. artikel 23 SR)

1. Het is niet toegestaan om tussen 22.00 uur en 08.00 uur en de gehele zondag werkzaamheden te verrichten die storend kunnen zijn voor de gebruikers van de andere appartementen, zoals timmeren, boren en andere storende huishoudelijke bezigheden.
2. Het is niet toegestaan geluidshinder te veroorzaken door storende handelingen zoals hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van het trappenhuis, luid afstellen van enigerlei geluidsapparatuur of - bron, gebruik van muziekinstrumenten, enzovoorts. Dit geldt te allen tijde, maar tussen 22.00 uur en 08.00 uur en tijdens de gehele zondag in strengere mate.
3. a. Het veroorzaken van overlast en/of hinder voor gebruikers van andere appartementen door storende contactgeluiden, loopgeluiden, e.d. is verboden. De vloerbedekking van de privé,-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden worden tegengegaan.
b. Indien het door het bestuur toegestaan wordt parket, stenen of andere harde vloeren of voorzieningen aan te brengen dient dit op zodanige wijze te geschieden dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder voor de overige eigenaars en/of gebruikers te verwachten is of zal optreden.
Onverlet de verantwoordelijkheid van het bestuur in deze, blijft eenieder die parket, stenen vloeren of ander harde vloeren laat aanbrengen of aangebracht heeft uiteindelijk verantwoordelijk voor de consequenties van eventueel veroorzaakte en door mede-bewoners/mede-eigenaren ervaren geluidsoverlast. Of er sprake is van hinder, storende geluiden, overlast e.d. is mede ter beoordeling van het bestuur.
In het algemeen zal hinder etc. als vaststaand worden beschouwd indien zulks door gebruikers van twee of meer appartementen met vermelding van het juiste tijdstip aan het bestuur wordt gemeld.
4. a. Of er reëel sprake is van hinder, storende geluiden, overlast e.d., is ter beoordeling van het bestuur. Ter zake twijfelgevallen kan een onafhankelijk bureau of instituut de isolatie-index van woning-scheidende vloeren meten.
De bewoner en eigenaar zijn verplicht de hier bedoelde meting toe te staan.
Indien uit de meting blijkt dat niet voldaan is aan de gestelde normen, zullen de aan de meting verbonden kosten aan de eigenaar van het appartement van waaruit de overlast of hinder wordt veroorzaakt, in rekening worden gebracht.
b. Het resultaat van deze meting is bindend. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid van de kale vloer met de afwerking of bedekking te brengen op 10 dB of meer, zijn toegestaan. Opgemerkt wordt dat, wil men in de praktijk overlast van contactgeluid zo goed als voorkomen, men uit moet gaan van een isolatieindex voor de kale vloer + vloerbedekking van ≥ 10 dB. De isolatie zal beoordeeld worden op basis van de norm NEN 1070 en moet worden uitgedrukt in de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) van de kale vloer met inbegrip van de vloerafwerking of -bedekking (zie ook artikel 17 lid 5 SR).

ARTIKEL 4 Gebruik gemeenschappelijke buitenruimtes en -zaken.

In het trappenhuis c.q. lift en op de semi-openbare ruimte geen vervoermiddelen of andere zaken/ obstakels worden geplaatst (artikel 13 SR).

1. Het is niet toegestaan om brood of ander voer voor vogels naar buiten te werpen of op andere wijze op de "eigen weg", op de daken van de bijgebouwen te deponeren.
2. Het buiten plaatsen van vuilniszakken of andere vormen van huisvuil is alleen toegestaan na zonsondergang op de dag direct voorafgaand aan de dag waarop het van gemeentewege wordt opgehaald. Een en ander conform de gemeentelijke regelgeving.
3. a. Het aanbrengen van reclameborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen is verboden, anders dan met toestemming van het bestuur (artikel 13 lid 2 SR).
b. De aansluiting op het centrale antennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren. Het plaatsen van een schotelantenne is verboden.
4. Naambordjes en huisnummers aan de woning op het centrale belpaneel mogen alleen door en vanwege de vereniging worden aangebracht in uniforme uitvoering.
5. Voor het aanbrengen van zonwering en helioscreens aan de buitenzijde van de gevels is de schriftelijke toestemming van de administrateur vereist. De zonwering en/of helioscreens moeten in ieder geval voldoen aan eisen die de architect, volgens zijn opgave, daaraan heeft gesteld.
Voorzieningen welke worden gedaan uit het oogpunt van inbraakpreventie kunnen hiervan afwijken maar ook daarvoor geldt dat hiervoor schriftelijk toestemming van de administrateur moet worden verkregen. Hierbij wordt gestreefd naar uniformiteit. Het plaatsen van rolluiken ter afsluiting van de loggia's op de begane grond, teneinde inbraak te voorkomen, zal worden toegestaan. De kleur van het rolluik moet hetzelfde zijn als de kleur wit van de kozijnen.
Overigens gelden voor deze voorzieningen de regels, die de gemeente hieraan stelt. De zonweringen en rolluiken moeten voldoen aan de voorwaarden, c.q. gemeentelijke vergunning, die aan de vereniging is (wordt) verleend.
6. Het is de eigenaren/gebruikers niet toegestaan hun auto of andere zaken in de parkeergarage te wassen.
7. De elektrische aansluitpunten en/of stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimtes (etagehal, souterrain) mogen alleen worden gebruikt voor incidentele stroomvoorzieningen (voor onderhoud en reparaties). Permanente aansluitingen op deze stroomvoorzieningen (apparaten in hobbyruimte; diepvries- en/of koelkasten e.a.) zijn verboden.

ARTIKEL 5 Gebruik van de balkons / terrassen / corridors

1. Het is niet toegestaan de balkons/terrassen/corridors c.q. afscheidingen aldaar te gebruiken als berg- of opslagplaats en evenmin om aldaar kasten of andere voorwerpen te plaatsen of op te hangen die het uiterlijk aanzien van het gebouw verstoren. Hieronder is mede begrepen het tegen de open balustrade aanbrengen van doek, plaat of dergelijke.
Bloembakken mogen niet aan de buitenkant van de balustrade worden gehangen. Binnen de balustrade zullen zij zodanig moeten worden geplaatst en/of bevestigd dat zij geen gevaar voor derden opleveren.
2. Het kloppen van kleden en matten op de balkons/terrassen/corridors is alleen toegestaan binnen de balustrade. Over de balkonranden hangen van kleden e.d. is niet geoorloofd.

3. Het drogen van wasgoed op de balkons/terrassen/corridors, al of niet met enig hulpmiddel aan de buitenzijde van de balustrade is nimmer toegestaan.
4. Het lozen van afvalwater/waswater e.d. via de balkon-/corridor-afvoeren is verboden.

ARTIKEL 6 Gebruik gemeenschappelijke binnenruimten en -zaken

1. Het is te allen tijde verplicht om de hoofddeuren, de tussendeuren, de achterdeuren, de garagepoort, de deuren van de bergingen onmiddellijk na gebruik te sluiten c.q. gesloten te houden.
2. Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen en andere voorwerpen te plaatsen in de hallen, trappenhuizen en souterrains. Als fietsenstalling dient de bewoner gebruik te maken van zijn parkeerplaats of berging.
3. In de gemeenschappelijke ruimten mogen onder geen omstandigheden folders of enig ander papiermateriaal, oude kranten en dergelijke te worden achtergelaten.
4. a. In de gemeenschappelijke ruimten mag geen huisvuil, afval en dergelijke gedeponeerd of tijdelijk opgeslagen worden.
b. Bij vervoer van huisvuil of anderszins door trappenhuizen, corridors of liften is de betreffende gebruiker verplicht bevuiling van deze gemeenschappelijke ruimten te voorkomen c.q. onmiddellijk ongedaan te maken
5. De hoofddeur, tussendeur, achterdeur, garagepoort en voordeuren zijn onderdeel van het gemeenschappelijk eigendom, zodat het niet is toegestaan om deze te vervangen of te wijzigen anders dan vanwege gestelde geldende bepalingen van of door de vereniging.
Dit geldt ook voor het schilderwerk van deze deuren aan de trappenhuiszijde.

ARTIKEL 7 Gebruik van de privé-gedeelten

1. a. Het is iedere eigenaar verboden om zijn privé,-gedeelte anders dan aan één gebruiker te verhuren (gesplitste verhuur). Ten aanzien hiervan geldt een zelfde ontheffing- en beroepsmogelijkheid als onder e. genoemd.
Zie eveneens de bepalingen in het splitsingsreglement (artikel 24 e.v.).
b. Het is iedere gebruiker/huurder verboden zijn privé,-gedeelte geheel of gedeeltelijk af te staan of te doen gebruiken door derden. Alleen in bijzondere gevallen kan door de bestuurder hiervan ontheffing worden verleend. Bij afwijzing van een verzoek tot ontheffing kan beroep worden aangetekend bij de vergadering.
2. Alle gebruikers van privé,-gedeelten zijn verplicht om onverwijld een verklaring te ondertekenen waarin is bepaald dat de ondertekenaar en zijn/haar eventuele huisgenoten zich aan het bepaalde in de verenigingsreglementen zullen houden (art. 24 lid 1 en 26 lid 2 SR).
3. Het is de eigenaar/bewoner verboden in een privé,-gedeelte dragende wanden en dergelijke uit te breken en/of bij te plaatsen, of wijzigingen aan te brengen in/aan leidingen, kanalen en dergelijke systemen, anders dan met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bestuurder, na overleg met het bestuur vooraf.
4. a. Het privé,-gedeelte mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de daaraan bij akte gegeven bestemming (artikel 17 lid 4 SR).
b. Het wijzigen van de bestemming in het privé-gedeelte is niet toegestaan, tenzij de vergadering conform artikel 17 lid 4 SR hiermee vooraf instemt.

5. a. Het houden van huisdieren (katten of honden) in de gebouwen is zonder uitdrukkelijke toestemming van het bestuur niet toegestaan. De aanwezige huisdieren mogen geen overlast bezorgen aan de medebewoners.
5. b. De voornoemde bepaling sub a zal niet gelden voor de huisdieren van de eerste leden van de vereniging van eigenaren, voor zover deze het bezit van huisdieren bij de bestuurder laten registreren.
Na het overlijden van betreffende huisdier, zal ook voor deze leden de normale regeling gelden.

ARTIKEL 8 Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is niet toegestaan om tussen 22.00 en 08.00 uur en zonder overleg met de bewoners op zon- en feestdagen te verhuizen.
2. Het is niet toegestaan te roken in de lift.
3. Het is verboden om fietsen-, snor- en bromfietsen of andere motorvoertuigen in de centrale hal te stallen/parkeren.
4. Het is verboden om in de bergingen of parkeergarage gas of andere licht ontvlambare stoffen op te slaan.
5. Het is verboden om op de balkons/terrassen met open vuur te barbecuen. Barbecuen in de tuin is te allen tijde verboden.
6. De bewoners dienen er op toe te zien dat zich geen onbevoegden in het gebouw ophouden of toegang kunnen verkrijgen. Men dient erop toe te zien dat de deuren altijd in het slot vallen.

ARTIKEL 9 Installaties

1. Bij afwezigheid langer dan 1 maand is het verplicht om de hoofdkranen van gas en water af te sluiten en de bestuurder van de afwezigheid in kennis te stellen. In plaats van de bestuurder kan eventueel een der medebewoners of de voorzitter/vice-voorzitter van de VvE in hetzelfde trappenhuis van de absentie op de hoogte worden gebracht.
2. a. Het plaatsen en aansluiten van afzuigkappen, wasemkappen, droogtrommels en dergelijke in verbinding met de ventilatiekanalen is verboden (artikel 17.7 SR).
b. Mits dit van gemeentewege wordt vereist kan van het in **a.** gestelde worden uitgezonderd de aansluiting van een niet-mechanische c.q. niet-geforceerde afvoer van een eenvoudige keuken-/badgeiser.

ARTIKEL 10 Boeteclausule

1. In aansluiting op artikel 29 lid 2 van het SR is de vergadering bevoegd, na de gewaarschuwde persoon te hebben gehoord, de betrokken overtreders een boete op te leggen van € 114 per keer of per overtreding onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichting jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.
De voorschotbijdragen moeten in de eerste week van de maand zijn voldaan door storting op een post- dan wel bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaren.
2. Bij te late betaling van de eigenaarsbijdrage, zal de bestuurder de administratiekosten van herinneringen en aanmaningen, in rekening kunnen brengen, dit onverminderd de mogelijkheid om daarnaast de boete en de andere schade te kunnen verhalen.
De administratiekosten bedragen tenminste € 34,03.
De geïnde administratiekosten zullen aan de algemene reserve worden toegevoegd.

ARTIKEL 11 Kascommissie

Na afloop van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden gecontroleerd door tenminste twee leden, tezamen kascommissie genoemd, die door de vergadering uit de eigenaren worden benoemd op de vergadering waarin de jaarlijkse begroting ter vaststelling wordt voorgelegd. De benoeming geldt telkens voor 2 jaren. Na ommekomst van de benoemingstermijn, zijn de leden der commissie herkiesbaar. Bij ontstentenis van een van hen, of indien zij ophouden eigenaar te zijn binnen onze vereniging, voorziet de voorzitter in de vacature.

ARTIKEL 12 Slotbepalingen

1. a. Op verzoeken om toestemming, ontheffing, of dergelijke op inhoudelijke bepalingen van dit reglement, wordt door de bestuurder binnen een maand schriftelijk beslist. Op gelijke wijze beslist de bestuurder in de gevallen waarin het HR niet voorziet, alsmede bij besluiten op grond van het SR.
b. In de onder a. bedoelde gevallen is de bestuurder verplicht het bestuur te horen alvorens te besluiten.
2. Indien de bestuurder afwijkt van het in lid 1. b. bedoelde advies dient hij dit vooraf met redenen omkleed aan het bestuur kenbaar te maken en hen in de gelegenheid te stellen met hem in overleg te treden alvorens het besluit wordt uitgevoerd.
3. a. Bij geconstateerde overtreding van enige bepaling van SR, HR, dan wel enige rechtsgeldige beslissing van de vereniging, zal de bestuurder onverwijld overgaan tot schriftelijke aanschrijving/waarschuwing van de overtreder.
Bij herhaling van de overtreding kan de bestuurder overgaan tot toepassing van de reglementaire boetebepalingen.
b. In geval er sprake is van een collectieve aanschrijving gericht aan meerdere eigenaren/gebruikers, zal de bestuurder bij herhaling van de overtreding overgaan tot een onderzoek naar de identiteit van de overtreder. De eigenaars/gebruikers zijn verplicht aan een zodanig onderzoek hun medewerking te verlenen.
c. De bestuurder kan bij overtredingen te allen tijde vorderen dat de gevolgen van die overtreding door toedoen en/of voor rekening van de overtreder(s) ongedaan worden gemaakt.
4. De bestuurder is verplicht aan krachtens de reglementen opgelegde boete zonodig langs gerechtelijke weg te doen invorderen. De kosten van deze invordering komen ten laste van de overtreder.
5. a. Iedere rechtmatige eigenaar/gebruiker is verplicht ervoor zorg te dragen dat de bestuurder te allen tijde op de hoogte is van de namen van de gebruikers of van eventuele mutaties daarin, voor zover dit het eigen appartement betreft.
b. De bestuurder is gerechtigd om na overleg met het bestuur ter zake de namen van eigenaren/gebruikers van onze appartementen schriftelijke enquêtes in te stellen, waaraan de eigenaren/gebruikers verplicht zijn mee te werken.
6. In geen geval mogen eigenaren/gebruikers zelf opdrachten geven aan monteurs, schoonmakers en anderen ter zake onderhoud, gebreken enzovoorts in/aan gemeenschappelijke ruimten, gedeelten of onderdelen daarvan.
De eigenaren/gebruikers dienen storingen of gebreken te melden aan de bestuurder. Dergelijke opdrachten zijn voorbehouden aan de bestuurder.
7. Alleen op schriftelijke klachten wordt gereageerd. Anonieme klachten worden door het bestuur niet in behandeling genomen.

Maastricht 10 mei 2002

Bestuurder
Mr. F.M.H.G. Vertommen

Voorzitster
Mevrouw M.J.C.M. Maes