

Huishoudelijk reglement

Vereniging van eigenaars Velpsche Veste V

Prinses Maximastraat 12 t/m 84 (even nummers) te Velp

Artikel 1:

Alle artikelen in dit huishoudelijk reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in de akte aangaande de splitsing in appartementsrechten; plaatselijk bekend als Prinses Maximastraat 12 t/m 84 (even nummers), 6881 XA te Velp, kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie F, nummers 2835 A1 t/m A81 op 10 januari 2008. De akte van splitsing heeft elke eigenaar bij de aankoop van zijn/haar appartement ondertekend bij de notaris.

Artikel 2:

De eigenaar-gebruiker (gebruiker is volgens de splitsingsakte de huurder) is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en eventuele brandtrappen door personeel belast met reinigen en onderhoud van gevels, daken, puien, ruiten en dakgoten toe te staan. Dit geldt ook voor situaties waarbij in de woning van een eigenaar-gebruiker werkzaamheden moeten worden verricht ten behoeve van andere bewoners.

Artikel 3:

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimte rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen zonder de uitdrukkelijke toestemming van het bestuur.

Artikel 4 :

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is alleen toegestaan na overleg met en met toestemming van het bestuur. Kleur en constructie zullen worden getoetst aan de daarvoor vast te stellen voorwaarden.

- Screens in zo klein mogelijke rechthoekige bakken, geplaatst in de negge (terugspringende kant van een muur bij de kozijnen) en uitgevoerd in geanodiseerd aluminium of ral 9006, voorzien van kabelgeleiding.
- Uitvalschermen ook in kleine rechthoekige bakken en uitgevoerd in geanodiseerd aluminium of ral 9006.
- Doek in beide gevallen lichtgrijs

Met deze uitgangspunten wordt voorkomen dat de zonwering gaat detoneren.

Aandachtspunt: de screens lopen tot aan de glazen borstwering of achter de borstwering langs.

De aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen onder de opstalverzekering van de VVE.

Artikel 5:

Juridisch is het de VVE niet toegestaan een eigenaar te verbieden zijn of haar woning (tijdelijk) te verhuren. In onze akte van splitsing en bijbehorend reglement worden geen beperkingen vermeld m.b.t. verhuur door een eigenaar.

Een huurder dient de huurdersovereenkomst van de VVE te ondertekenen. In de huurdersovereenkomst staat vermeld, dat de huurder zich strikt dient te houden aan de bepalingen en regels in de akte van splitsing, reglement van splitsing en de bepalingen in het huishoudelijk reglement van de VVE. De eigenaar/verhuurder blijft gebonden aan de financiële verplichtingen aan de VVE, in geval de huurder niet aan zijn financiële verplichtingen voldoet.

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm dan ook in het appartementencomplex, inclusief de garage, is niet toegestaan zonder instemming van de ledenvergadering. Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten aan te brengen.

Artikel 6:

Iedere eigenaar-gebruiker is gehouden zorg te dragen voor rust.

Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere voor omwonenden hoorbare geluiden is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 7.00 uur, ook niet op zon- en feestdagen.

Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen geen vogels op de balkons en terrassen worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogel en andere dieren.

Uit veiligheidsoverwegingen en in verband met rook- en stankoverlast is het niet toegestaan op de balkons te barbecueën met houtskool.

Open vuur op het balkon/terras, in welke vorm dan ook, is evenmin toegestaan.

Het is niet toegestaan aan de balkons/terrassen of aan de gevels schotelantennes of airco buitenunits te bevestigen.

Het is niet toegestaan om bloembakken aan de buitenzijde van de balkons/terrassen te bevestigen.

Het is niet toegestaan om op het balkon/terras waslijnen te spannen; Een droogrekje is wel toegestaan, mits niet bevestigd aan de buitenzijde van balkon/terras en het de gemeenschappelijke looproute niet belemmert.

Artikel 7:

De eigenaren en gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementencomplex. Zij dienen derhalve onder meer:

- Ongewenste personen en of gevaarlijke situaties te signaleren en daar melding van te maken bij de beheerder
- Te controleren of de algemene toegangsdeur en garagepoort gesloten is.
- Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken en of ruimten te melden bij de beheerder (= fa. Wiendels).
-

Artikel 8:

De vloerbedekking van de betrokken bovenwoningen dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om o.a. parket, stenen vloeren, zeil etc. aan te brengen anders dan in sanitaire ruimten, tenzij dit geschiedt

met toestemming van de ledenvergadering of wel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen.

- De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
- De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluiden te hebben van $1\alpha + 10$ dB. Een en ander op basis van norm NEN 1070 of NEN 5077
- Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de gebruiker 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 isolatievoorwaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen 1 maand na het verzoek daartoe van het bestuur van de VVE. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor de rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, mits uit het onafhankelijke onderzoek van het deskundige bureau blijkt dat de klacht ongefundeerd was. In dat geval zijn de kosten voor de klager.

Artikel 9 :

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.

Artikel 10:

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in het appartement worden aangebracht mits deze vooraf gemeld worden bij de beheerder en deze bouwkundig verantwoord zijn. De eigenaar-gebruiker dient dit desgevraagd aan te tonen bijvoorbeeld door middel van een bouwkundig rapport.

Reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar-gebruiker. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de VVE of via de gezamenlijke eigenaars. Indien de eigenaar-gebruiker dit wil verzekeren, dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Artikel 11:

Machtiging en toegang in de vergaderingen.

Leden die niet aanwezig kunnen zijn bij een algemene ledenvergadering kunnen een derde machtigen om zijn of haar stem uit te brengen. Hiervoor dient het meegestuurde volmachtformulier volledig ingevuld en ingeleverd te worden bij de voorzitter van de ledenvergadering.

Huurders mogen de ledenvergadering bijwonen, maar hebben geen stemrecht.

Artikel 12:

De eigenaren en gebruikers zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen. De eigenaren en gebruikers worden verzocht om voor de betaling een incassomachtiging aan de Vereniging te verstrekken.

Wanneer een eigenaar-gebruiker niet aan zijn verplichting voldoet en niet bereid is een regeling te treffen, is de administrateur door de ledenraad gemachtigd om handelend op te treden.

Artikel 13:

Noodmaatregelen:

- De vereniging machtigt de beheerder tot het treffen van noodvoorzieningen, bijvoorbeeld bij storm- en brandschade
- De eigenaar moet aan de beheerder opgeven, wie in geval van calamiteiten is aangewezen zich toegang tot het appartement te verschaffen.
- Indien geen vervanger aanwezig is, zal toetreding onder begeleiding van de politie plaatsvinden.

Artikel 14:

Iedere eigenaar-gebruiker dient te verklaren dat hij bereid is de in het huishoudelijk reglement vervatte regels met betrekking tot de gemeenschappelijke voorzieningen te kennen en na te leven.

Is de eigenaar-gebruiker daartoe niet bereid, dan kan de Kantonrechter aan de hand van artikel 128 (boek 5 NBW) beslissen dat die regels ten aanzien van deze eigenaar-gebruiker komen te gelden. Nieuwe eigenaren en gebruikers ontvangen een afschrift van het huishoudelijk reglement.

Artikel 15:

Betreffende de parkeergarage geldt het volgende:

- In de parkeerkelder dient de auto volledig **binnen de wit-gemarkeerde vakken** te worden geparkeerd. Indien daartoe ruimte bestaat, is het toegestaan fietsen, e.a. daarachter te plaatsen
- De ruimtes achter de pilaren mogen benut worden in onderling overleg tussen de betreffende eigenaren-gebruikers.
- Voor de ruimtes buiten de parkeervakken is artikel 3 van toepassing en kan alleen het bestuur van de VVE bij uitzondering anders beslissen
- Eigenaren-gebruikers van auto's, fietsen, scooters e.d. die zich **buiten** de daartoe bestemde vakken bevinden, worden verzocht hun auto (of fiets, scooter of anders) elders (buiten de garage) te parkeren en kunnen hierop worden aangesproken door andere bewoners en de beheerder.
- Het is niet toegestaan brandbare spullen, zoals papier, hout en andere materialen neer te zetten in de garage. Opslag van materialen voor afvoer wordt slechts zeer tijdelijk gedoogd.
- Parkeren op andermans parkeerplek is alleen toegestaan, mits men daarvoor toestemming heeft verkregen van de desbetreffende eigenaar-gebruiker.
- Zgn. "tijdelijk vrijgevallen" parkeerplekken mogen alleen met toestemming van de eigenaar-gebruiker en het bestuur van de VVE tijdelijk gebruikt worden door medebewoners.
- De verkoop of verhuur van parkeerplekken geschiedt bij voorkeur aan bewoners van het appartementencomplex, conform het bepaalde in de splitsingsakte (bldz 11), nadat de eigenaar het bestuur van de VVE over de verkoop heeft ingelicht.
- Het nat reinigen van auto's in de parkeergarage is niet toegestaan.
- Iedere eigenaar-gebruiker wordt geacht zijn parkeerplaats schoon te houden.

Artikel 16:

Voorstellen tot wijziging en/of aanvulling van het huishoudelijk reglement kunnen schriftelijk of per email worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.

Omdat de ledenraadvergadering slechts eenmaal per jaar plaatsvindt, heeft de ledenraad mandaat verleend aan het bestuur om beslissingen te nemen aangaande verzoeken van leden waarvoor de toestemming van de ledenraadvergadering is vereist op basis van de artikelen van het huishoudelijk reglement. Het bestuur dient de leden hierover onverwijld te informeren door middel van een nieuwsbrief. De eigenaren hebben een maand de tijd om bezwaar aan te tekenen bij het bestuur.

Artikel 17:

Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin:

Artikel 16 van het splitsingsreglement verplicht elke eigenaar-gebruiker tot het (laten) onderhouden van de tuin rondom het appartementencomplex.

Het onderhoud van de tuin omvat de aanplant van nieuwe respectievelijk vervanging van de oude stuiken, het snoeien van de stuiken en het onkruidvrij houden van de tuin.

De kosten voor het laten onderhouden zullen tot een verhoging van de servicekosten leiden. De grootte van de verhoging hangt af van het aantal bewoners dat zich wil binden een bepaald deel van het onderhoud uit te voeren.

Artikel 18:

Het melden van klachten en gebreken:

Het melden van klachten en gebreken betreffende de algemene ruimtes en de lift dient door elke eigenaar-gebruiker zelf gedaan te worden bij de administrateur van het appartementencomplex, te weten **de firma Wiendels**.

Info@vve-wiendels.nl of 026 3633666

Een aantal klachten kan wellicht ook door middel van “goed nabuurschap” opgelost worden.

Artikel 19:

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of de onder artikel 1 bedoelde akte niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

Het vorige huishoudelijke reglement is vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 9 november 2009.

Het nieuwe huishoudelijk reglement is vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 13 november 2013.

Het bestuur van de VVE.