

Vereniging van Eigenaars “ De Nieuweling ”te Duiven

Huishoudelijk Reglement

Artikel 1

Alle artikelen in dit Huishoudelijk Reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in de akte van splitsing in appartementsrechten; plaatselijk bekend Berghallee te Duiven, van het perceel kadastraal bekend Gemeente Groessen en Loo, sectie B, nummer 1641, de datum: 27 januari 2005

Artikel 2

De gebruiker van het appartement is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen, tuinen, galerijen en brandtrappen door personeel belast met reinigen en onderhoud of anderszins van gevels, daken, puien, ruiten en dakgoten toe te staan.

Artikel 3

Kleden, lopers en dergelijke mogen noch buiten de balkons en galerijen, noch in de gemeenschappelijke ruimten, door gebruikers en anderen worden schoongemaakt of worden geklopt. Wasgoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd. Beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

Artikel 4

- a De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaangezicht van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan.
- b In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de trappenhuizen worden gedeponerd.
- c Gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren.

Artikel 5

Het is *niet* toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering :

- a in de gemeenschappelijke ruimten, rijwielen – met of zonder hulpmotor -, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Rolstoelen mogen wel geplaatst worden.
- b zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting 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 te roken.
- e voor het naar de bergingen brengen van de fietsen en andere vervoermiddelen de voorhal te gebruiken. Daarvoor dient uitsluitend buitenom te worden gegaan.

Artikel 6

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is alléén toegestaan na overleg met het bestuur. Kleur en constructie zullen worden getoetst aan de daaraan te stellen eisen.

LET OP : Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen *NIET* onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars dan wel van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 7

Zonder toestemming van de ledenvergadering is het niet toegestaan het eigendom anders te gebruiken dan voor eigen bewoning. Daarnaast is het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm dan ook, zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten aan te brengen.

Artikel 8

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet, mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht.

Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

Artikel 9

- a ledere eigenaar resp. gebruiker is gehouden zorg te dragen voor rust.
- b het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere voor omwonenden hoorbare geluiden, is op alle dagen niet toegestaan tussen 22.00 uur en 08.00 uur.
- c ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere 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 op de balkons en in de loggia's is alleen elektrisch barbecuen toegestaan, open vuur is verboden.
- e het is verboden op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen
- f het is niet toegestaan dat brandgevaarlijke en ontplofbare stoffen in de privé-gedeelten worden opgeslagen. Eventueel hierdoor ontstane schaden zullen op de eigenaren worden verhaald.
- g. in het schoonmaakpakket van de algemene ruimten is het onderhoud van de galerijen niet opgenomen. Deze dienen daarom door de bewoners zelf te worden schoon gehouden.

Artikel 10

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

Zij dienen derhalve ondermeer:

1. ongewenste personen te signaleren en daar melding van te maken bij één van de bestuursleden

2. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren en daar melding van te maken bij een van de bestuursleden
3. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn
4. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken en of ruimten te melden bij een van de bestuursleden of Vivare.
5. geen toegang aan onbekenden te verlenen, met andere woorden niet op het eerste signaal en zonder informatie, de haldeur te openen

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 berg ruimten.

Artikel 11

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 e.d. aan te brengen anders dan in sanitaire ruimten, tenzij dit geschiedt met toestemming van de ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen.

1. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
2. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluiden te hebben van $1c_0 + 10$ dB. Eén ander op basis van norm NEN 1070 of NEN 5077.
3. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien 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 isolatievoorwaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarden voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Artikel 12

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. De eigenaars dienen eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen resp. te herstellen.

Honden moeten in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex, alsook de parkeerplaats, aangelijnd zijn.

Artikel 13

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in het appartement worden aangebracht, mits

- a. deze bouwkundig verantwoord zijn (**niet** verwijderen van onder andere dragende muren).
- b. het bestuur van de Vereniging van Eigenaars hiervan in kennis is gesteld.

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

Een en ander is ook van toepassing voor keukens en badkamers die afwijkend zijn van de standaardvoorziening.

Aan te brengen wijzigingen aan de buitenzijde van het gebouw behoeven de toestemming van het bestuur en een gemeentelijke vergunning.

Artikel 14

Machtiging en toegang tot vergaderingen:

Leden die niet aanwezig kunnen zijn bij de vergadering van eigenaars, kunnen alleen een mede-eigenaar of medebewoner van het complex machtigen om hun stem uit te brengen.

Machtigingen dienen vóór aanvang van de vergadering aan het bestuur afgegeven te worden.

Iedere stemgerechtigde kan voor ten hoogste drie andere leden een stem uitbrengen.

Alleen leden van de vergadering zijn gerechtigd de Algemene Ledenvergadering bij te wonen en toe te spreken. Op uitnodiging van het bestuur kunnen ook derden de Algemene Ledenvergadering bijwonen. Leden kunnen derden ter uitnodiging aan het bestuur voordragen. Het bestuur zal bij opening van de vergadering, onder vermelding van het onderwerp waarvoor deze persoon aanwezig is, de leden toestemming vragen om de derde persoon de vergadering bij te laten wonen en het woord te voeren met betrekking tot het onderwerp waarvoor deze is uitgenodigd.

Artikel 15

De eigenaars zijn verplicht bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen. De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken dan wel een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie.

Artikel 16

Noodmaatregelen :

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

Artikel 17

machtiging incassorechtsmaatregelen:

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om na verzending van minimaal drie 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 begrepen 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

Iedere appartementseigenaar wordt geacht de in het Huishoudelijk Reglement vervatte regels met betrekking tot de gemeenschappelijke voorzieningen na te leven.

Is de eigenaar daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter aan de hand van artikel 128 (boek 5 NBW) beslissen dat die regels ten aanzien van de eigenaar komen te gelden. Nieuwe eigenaren resp. huurders ontvangen een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 19

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

Artikel 20

Voor alle gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement of de onder artikel 1 bedoelde akte niet voorziet, beslist de Vergadering van Eigenaren.

Vastgesteld op de Algemene Ledenvergadering d.d.: 14 mei 2008

Aangevuld met artikel 17 op de Algemene Ledenvergadering d.d.: 27 maart 2013