

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Artikel 1:

Alle artikelen in dit huishoudelijk reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in de akte aangaande splitsing in appartementsrechten; plaatselijk bekend als De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers), 6932 NA te Westervoort, kadastraal bekend als gemeente Westervoort, sectie C, nummers 2620 A1 tot en met A84 op 15 februari 2008.

Artikel 2:

De gebruiker 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.

Artikel 3:

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

-In de gemeenschappelijke ruimte rijwielen – met of zonder hulpmotor – motorrijwielen, kinderwagens of ander voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Het plaatsen van winkelwagens, goederen, dozen, e.d. is toegestaan voor de duur van maximaal 1 uur. Ook hierbij dient de vrije doorgang voor anderen gewaarborgd te blijven.

-Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van het trappenhuis - en/of galerijverlichting te verrichten.

-Werkzaamheden (bijv. reparaties) anders zijnde dan herstel/reparatiewerkzaamheden in de oorspronkelijke staat, te verrichten dan wel laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten.

In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, centrale entree en de boxen) te roken.

Auto's te wassen op de inrit van het gebouw, centrale entree.

Te parkeren voor de ingang van het appartementengebouw. Als er geen beperkende verkeersmaatregelen van kracht zijn, is laden en lossen en passagiers te laten in – en uitstappen toegestaan. Hierbij dient de vrije toegang voor anderen niet belemmerd te worden.

Artikel 4:

De appartementen zijn deels voorzien van screens.

Het is niet toegestaan de kleur van de kast, de zijgeleiding en het doek te wijzigen. De aangebrachte zonwering valt onder de opstalverzekering van de Vereniging van Eigenaars.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Het aanbrengen van screens en zonneschermen is toegestaan indien de kleur en constructie overeenkomstig met de daarvoor geldende voorschriften zijn.

Deze voorschriften zijn:

Screendoek: Serge / Satiné (wit – grijs) kleurcode 1109, gewicht 525 gr / m².

Omlijsting bij het blauwe stucwerk kleurcode: SN.02.82

Omlijsting bij het metselwerk kleurcode: SO.05.85

Doek zonnenscherm volgt nader bericht.

Er mag geen zonnenscherm geplaatst worden op de gevel van het blauwe stucwerk, dit alles heeft te maken met de bouwconstructie van de gevel.

Artikel 5:

Zonder toestemming van de ledenvergadering is het niet toegestaan de appartementen 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 6:

Iedere eigenaar 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 9.00 uur.

Uitdrukkelijk wordt verzocht rekening te houden met zon- en feestdagen.

In bijzondere omstandigheden, zoals bijv. verhuizing, bruiloft is het op zondag toegestaan om harde geluiden te maken. Muziek op de terrassen, balkons door bijv. radio's mogen geen hinder veroorzaken voor de andere bewoners.

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

Uit veiligheidsoverwegingen en in verband met rook- en stankoverlast is het verboden op de balkons te barbecuen met houtskool.

Open vuur op het balkon, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan.

Het is verboden aan de balkons of aan de gevel schotelantennes of airco buitenunits te bevestigen.

Het is niet toegestaan om bloembakken of andere zaken aan de buitenzijde van de balkons te hangen.

Het is niet toegestaan om op het balkon waslijnen te spannen. Een droogrekje op het balkon plaatsen is wel toegestaan.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Artikel 7:

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hen medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom de VVE. Zij dienen derhalve ondermeer:

- 1) Ongewenste personen te signaleren en daar melding van te maken bij de beheerder.
- 2) Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren en daar melding van te maken bij de beheerder.
- 3) Te controleren of de algemene toegangsdeur gesloten is.
- 4) Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken en of ruimten te melden bij de beheerder.
- 5) Geen toegang aan onbekenden te verlenen, niet op het eerst signaal zonder informatie de haldeur te openen.

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 enz. 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 $1\text{co} + 10\text{ db}$. Een en 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 onderzoekt het bestuur deze klacht. Mocht het bestuur niet overtuigd zijn van de bewijzen omtrent de gestelde eisen ten aanzien van de gestelde geluidsisolatie, kan het bestuur een onderzoek gelasten. Hiervoor dient het bestuur een unaniem besluit te nemen en de eigenaar schriftelijk op te dragen om een onderzoek uit te laten voeren.
De klager dient ook in te stemmen met het besluit van het bestuur, dit is een voorwaarde om tot een dergelijk besluit te komen. De klager stemt dan ook in met eventuele kosten voor zijn rekening die kunnen voortvloeien uit het onderzoek.
Het onderzoek moet uitgevoerd worden door een onafhankelijk en deskundig bureau. Doel van het onderzoek is om vast te stellen of de betreffende vloer wel of niet aan de eerder genoemde isolatievoorwaarde voldoet.
De eigenaar van de vloer betaalt ook de kosten van het onderzoek. Echter, als blijkt dat de eigenaar aan de voorschriften voldoet komen de kosten voor rekening van de klager. Het bestuur bemiddelt dan bij het incasseren bij de klager van de door de eigenaar gemaakte kosten.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Artikel 9:

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

Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangeliind zijn. Agressieve of gevaarlijke honden zijn niet toegestaan. De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Artikel 10:

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in het appartement worden aangebracht mits:

Deze bouwkundig verantwoord zijn (niet verwijderen van onder andere dragende muren).

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.

Artikel 11:

Machtiging en toegang in 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 meegestuurd volmachtformulier volledig ingevuld en ingeleverd te worden bij de voorzitter.

Artikel 12:

De eigenaars zijn verplicht maandelijks 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 te verstrekken.

Artikel 13:

Noodmaatregelen:

1. De vereniging machtigt de beheerder tot het treffen van noodvoorzieningen bijvoorbeeld bij storm- en brandschade.
2. De 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.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Artikel 14:

Iedere appartementseigenaar dient te verklaren dat hij bereid is 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 ontvangen een afschrift van het huishoudelijk reglement.

Artikel 15:

Betreffende de parkeerplaats geldt het volgende:

- a. Op de parkeerplaats mag alleen in de vakken worden geparkeerd.
- b. Eigenaren van auto's, motoren en caravan die zich buiten de daarvoor bestemde vakken bevinden, worden verzocht hun auto's etc. elders te parkeren en kunnen hierop worden aangesproken door andere bewoners. Tevens wordt een ieder verzocht recht te parkeren in de daarvoor bestemde vakken.
- c. Parkeren op andermans parkeerplek is alleen toegestaan, mits men daarvoor toestemming heeft verkregen van de desbetreffende bewoner.
- d. Parkeerplekken zijn in eerste instantie alleen te koop of te verhuren aan bewoners van het appartementencomplex. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar “Voorkeursrecht parkeerplaatsen” op bladzijde 55 en verder van de splitsingsakte.
- e. Het is niet toegestaan, kampeerauto; s en/of caravans langer dan 3 dagen op 1 van de parkeerplekken te parkeren. (Hierbij wordt de regel gehanteerd conform de gemeentelijke voorschriften m.b.t. parkeren aan de openbare weg).

Artikel 16:

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

Artikel 17:

De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementencomplex wordt hieronder mede verstaan.

In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de hal of trappenhuisen worden gedeponerd.

Gebruikers dienen het huisvuil in de daarvoor bestemde container te deponeren. Het is niet toegestaan om vuilniszakken of ander huisvuil te plaatsen bij de container of elders rondom het appartementencomplex.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Artikel 18:

De trappenhuizen en galerijen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

In de hal van de hoofdingang van de appartementen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de ledenvergadering. Tevens is het niet toegestaan om oud papier in de hal te plaatsen.

Scotmobiel parkeren in de daarvoor bestemde ruimte (het oplaadcentrum). Motoren, brommers, fietsen e.d. mogen in deze ruimte niet worden gestald.

Artikel 19:

De binnentuin wordt gesloten gehouden. Dit om overlast te voorkomen.

Artikel 20:

Bij het niet naleven van het Huishoudelijk Reglement door een bewoner kan het bestuur een berisping geven dan wel die kosten aan bewoner doorberekenen welke ten laste van de VvE komen om een gemeenschappelijke ruimte in de oorspronkelijke staat te brengen.

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

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering op 30 maart 2010.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Aanvulling 1

Artikel 4:

Doek zonnescherm Type Picca. De kleurcode is 34439.

Artikel 6:

Het aanbrengen van balkonafzetting is toegestaan indien men zich houdt aan de volgende voorschriften.

1. Rieten bematting in de kleur donkerbruin of
2. Kunststof platen/panelen in helder of mat, kleur opaal (kleurloos)
3. Maximale hoogte tot bovenkant balkonrailing
4. Degelijke bevestiging

Artikel 21:

Besluit machtiging inzake incassorechtsmaatregelen.

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om na verzending van minimaal drie vergeefse 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 inbegrepen 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.

Deze aanvulling op het huishoudelijk reglement is vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering op 28 maart 2013.

Huishoudelijk reglement
“Vereniging van Eigenaars aan De Rosmolen “Rozet” te Westervoort”,
De Rosmolen 11 t/m 25 (oneven nummers)

Aanvulling 2

Artikel 4:

De screens die vóór de oplevering van het gebouw in opdracht van de aannemer zijn gemonteerd vallen onder de VvE. Om die reden komen de kosten van reparatie en vervanging voor rekening van de VvE.

In het geval vastgesteld kan worden dat schade is ontstaan door ondeskundig gebruik zal de VvE de herstelkosten bij de betreffende eigenaar in rekening brengen.

Deze aanvulling op het huishoudelijk reglement is vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering op 13 maart 2014.

Aanvulling 3

Artikel 6:

Bewoners dienen bij de aanschaf en plaatsing van apparaten, instrumenten en installaties rekening te houden met de mogelijke geluidsoverlast die deze kunnen veroorzaken.

Artikel 7 lid 4:

4) Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken en of ruimten *direct na constatering* te melden bij de beheerder. *Dit met het oog op garantie-aanspraken. Hieronder valt ook de individuele intercominstallatie.*

Deze aanvulling op het huishoudelijk reglement is vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering op 19 maart 2015.