

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars

(ook van toepassing op gebruikers/huurders)

**Appartementencomplex Kersengarde 2-272 (even) te Voorburg
en de bijbehorende parkeergarage.**

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van 4 maart 2014.

(versie d.d. 21 januari 2014)

Inhoudsopgave

0.0 Introductie.

1.0 Definities.

2.0 Gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten
en Collectieve Voorzieningen.

3.0 Toegang, Orde en Overlast.

4.0 Huisvuil, Grofvuil en Chemisch Afval.

5.0 Gebruik Parkeergarage.

6.0 Gebruik Privégedeelten. (binnen)

7.0 Gebruik Privégedeelten. (buiten)

8.0 Slotbepalingen en Boetebeding.

0.0 Introductie.

Dit Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op en een nadere uitwerking van de betreffende bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (boek 5), Reglement van Splitsing en Akte van Splitsing van de Vereniging van Eigenaars. Hierna te noemen **de vereniging**.

Het doel van het Huishoudelijk Reglement is om vooral in praktische zin, gemeenschappelijke belangen van **eigenaars** en **gebruikers** te behartigen, niet alleen in technisch, maar ook in administratief en financieel opzicht. Bovendien zullen de kwaliteit van bewoning en een goede staat van onderhoud van het complex, bijdragen tot een voor alle bewoners prettige woon- en leefomgeving. Dit kan alleen worden bereikt met de **medewerking van alle betrokkenen**.

Dit reglement geldt eveneens voor huurders die in dit complex een woning van Woon-Invest huren. In het reglement worden huurders aangeduid als gebruikers.

1.0 Definities.

- 1.1 De **vereniging** voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en overige gemeenschappelijke zaken..
- 1.2 Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.3 Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die het gebruik van een appartementsrecht heeft, als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.4 Onder **bestuurder** worden degenen verstaan die deel uitmaken van het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.5 Onder **vergadering** wordt verstaan de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d. van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.6 Onder **huismeester** wordt verstaan degene die namens de bestuurder en de beheerder toezichthoudt op de naleving van het Huishoudelijk Reglement en zonodig handhavend optreedt. Ook is de huismeester het eerste aanspreekpunt voor alle bewoners met klachten, vragen en verzoeken op technisch gebied of anderszins.
- 1.7 Onder **gemeenschappelijke ruimten** wordt verstaan die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond, die volgens de Akte van Splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (zie voor een nadere uitwerking artikel 9 van het Modelreglement). Ook de liften worden aangemerkt als gemeenschappelijke ruimten.

2.0 Gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en Collectieve Voorzieningen.

- 2.1 Uitsluitend de bestuurder of degene(n) die door hem als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verbandhoudende met het onderhoud van de gebouwen en de daarbij behorende grond.
- 2.2 Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de collectieve installaties mogen uitsluitend geschieden in opdracht van de bestuurder.
- 2.3 Naast de regels zoals die in het Huishoudelijk Reglement en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zijn gesteld, gelden uiteraard ook de regels, zoals die door de landelijke en/of gemeentelijke overheid zijn neergelegd in wet- en regelgeving, zoals bijv. het bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen e.d.
- 2.4 Eigenaars en gebruikers zijn verplicht gebruik te maken van de beschikbare collectieve systemen, zoals cv, schotelantenne e.d. Voor het plaatsen van een (schotel)antenne op het balkon is vooraf schriftelijk toestemming vereist van de vergadering. Daartoe dient schriftelijk een verzoek d.m.v. een zgn. ZAV-aanvraag te worden ingediend bij het bestuur.

- 2.5 Het gebruik van collectieve voorzieningen, zoals elektriciteit, gas of water voor privégebruik is niet toegestaan. Dat geldt ook voor de parkeergarage en de bergingen.
- 2.6 Het is niet toegestaan voorwerpen van welke aard dan ook, bijv. (brom-)fietsen, boodschappen- en/of kinderwagens te plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten. Voor goed verzorgde planten kan een uitzondering worden gemaakt, mits een doorgang (bijv. een vluchtweg) van tenminste één meter wordt vrijgelaten. Eén voorwerp naast de voordeur is toegestaan.
- 2.7 Iedere eigenaar/gebruiker is aansprakelijk voor schade door hem/haar toegebracht aan de gemeenschappelijke ruimten
- 2.8 Het is niet toegestaan werkzaamheden van welke aard dan ook in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten, noch bijv. openbare verkopeningen te houden, reclame-uitingen en aanplakbiljetten aan te brengen. Uitzonderd zijn in de privé-gedeelten aangebrachte "Te Koop" aanduidingen voor de periode, dat het privé-gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, alsmede de zogenaamde **JA/NEE**-stickers op de brievenbussen. Deze stickers worden op verzoek beschikbaar gesteld door de huismeester.
- 2.9 Het is niet toegestaan andere dan door de vergadering vastgestelde naambordjes op de individuele voordeuren aan te brengen. De kosten van het eerste naambordje zijn voor rekening van de VvE (eigenaars) of WoonInvest (gebruikers). Overige naambordjes zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker.
- 2.10 Het betreden van het dak is uitsluitend voorbehouden aan de bestuurder, de huismeester en aan door de bestuurder aangewezen personeel van onderhouds- en reparatiebedrijven.
- 2.11 Verontreiniging van de gemeenschappelijke ruimten, bijv. door huisdieren, dient door de eigenaar/gebruiker te worden verwijderd. Indien dit niet binnen een redelijke termijn gebeurt, kan de bestuurder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten van het verwijderen van de verontreiniging op de eigenaar/gebruiker zullen worden verhaald
- N.B. Onder alle omstandigheden dienen huisdieren tijdens verblijf in de gemeenschappelijke ruimten aangeliind, danwel gekooid te zijn. Begeleiders van huisdieren, zoals eigenaars/gebruikers en hun gasten zijn hiervoor verantwoordelijk. Dat geldt ook voor eventuele schade en/of letsel veroorzaakt aan derden.
- 2.12 Het reinigen van kleden, lopers, matten e.d. door kloppen of anderszins in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
- 2.13 Roken in de gemeenschappelijke ruimten en liften is niet toegestaan.
- 2.14 Het is niet toegestaan bakvet, olie, kattenbakkorrels e.d. te lozen in het riool en andere afvoerleidingen. Bij hierdoor ontstane verstoppingen zijn de herstelkosten - voor de betreffende eigenaar/gebruiker, mits in alle redelijkheid aannemelijk kan worden gemaakt dat deze hiervoor verantwoordelijk is.

3.0 Toegang, Orde en Overlast.

- 3.1 De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor eigenaars/gebruikers en hun gasten/bezoekers, onderhoudspersoneel en leveranciers. Bij het in- en uitgaan van het gebouw behoren de deuren gesloten te worden. Laat geen onbekenden mee naar binnen lopen, maar verwijs hen naar de huisbel.
- 3.2 De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.
- 3.3 Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
- 3.4 De eigenaren/gebruikers worden geacht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en uitgangen naar de woningen.
- 3.5 Werkzaamheden die geluidhinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren en timmeren e.d. dienen zoveel mogelijk op maandag t/m zaterdag tussen 9.00 en 20.00 uur te worden uitgevoerd.
- 3.6 Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeeltes, overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.
- 3.7 De vloerbedekking van de woning dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluid zoveel mogelijk wordt beperkt en er geen bovenmatige hinder ontstaat voor mede-eigenaars/gebruikers. Om aangrenzende medebewoners zoveel mogelijk te vrijwaren van excessief contactgeluid, dient een zgn.harde vloer een geluidsisolatie waarde te hebben van minimaal ICO + 10 dB, gemeten volgens NEN-NE-ISO 717-2 en toelichting NPR 5079:1999 daarop.
- 3.8 Indien er sprake is van reparaties en/ of onderhoud aan collectieve voorzieningen, die toegang noodzakelijk maakt tot de privégedeeltes, worden de eigenaars en gebruikers geacht hieraan hun medewerking te verlenen, mits deze vooraf hiervan op de hoogte zijn gesteld.

4.0 Huisvuil, Grofvuil en Chemisch Afval.

- 4.1 Het opslaan van huisvuil en andere (stank veroorzakende) afvalresten op de balkons of in de bergingen, is niet toegestaan. Al dan niet tijdelijke opslag van afvalzakken in de gemeenschappelijke ruimten is eveneens niet toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor bewoners die zelf niet meer in staat zijn om volle zakken af te voeren. Op individuele basis kan een afspraak gemaakt worden met de schoonmakers, die dit afval naar de containerruimte brengen, mits het klaarzetten van afvalzakken niet eerder plaatsvindt dan op de dag voorafgaand aan de komst van de vuilnisophaaldienst.

- 4.2 Het afvoeren van huisvuil dient te geschieden in gesloten zakken. Deze dienen gedeponereerd te worden in de afvalcontainers, die zich bevinden in de containerruimte op de begane grond. Het schoonmaakpersoneel zet de volle containers aan de straatkant. De vuilnisophaaldienst leegt de containers tweemaal per week en worden daarna weer teruggeplaatst in de containerruimte.
- 4.3 Het aangeboden huisvuil mag geen chemische en /of gevaarlijke afvalstoffen bevatten. Chemisch afval en andere stoffen die schadelijk zijn voor het milieu, kunt u brengen bij het terrein aan de Nieuwe Havenstraat 3b te Voorburg op vertoon van uw persoonlijke pas. Openingstijden op werkdagen van 8.00 tot 15.30 uur en op zaterdagen van 13.00 tot 15.30 uur.
- 4.4 Het deponeren van zgn. grofvuil in de containerruimten van het complex is onder geen beding toegestaan. De huismeester zal hierop nauwlettend toezien en handhaven. Voor het aanbieden van grofvuil kunt u een afspraak maken met Avalex, te bereiken onder telefoonnummer **0900-0507** of per e-mail via de website van Avalex: www.avalex.nl . U kunt ook gebruikmaken van het digitale afsprakenformulier.

5.0 Gebruik Parkeergarage.

- 5.1 Het is niet toegestaan in de parkeergarage motorvoertuigen te wassen en/of te repareren.
- 5.2 In de parkeergarage mogen uitsluitend motorvoertuigen worden geparkeerd op de individueel toegewezen plaatsen in de aangegeven parkeervakken.
- 5.3 Uitsluitend daartoe gerechtigde eigenaars/gebruikers hebben toegang tot de parkeergarage.
- 5.4 Het stallen van (brom)fietsen, mits dit het parkeren van motorvoertuigen niet hindert, is toegestaan maar uitsluitend voorbehouden aan eigenaars/gebruikers, die ook officieel toegang hebben tot de parkeergarage.
- 5.5 Opslag van goederen in de parkeergarage is niet toegestaan.
- 5.6 Het parkeren bij de op- en afrit van en naar het parkeerdek is niet toegestaan.

6.0 Gebruik Privégedeelten (binnen)

- 6.1 Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen, die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen.
- 6.2 Het is niet toegestaan enige verandering aan de in het privégedeelte aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen aan te brengen. Eventuele storingen en/of schade veroorzaakt door werkzaamheden in het privégedeelte aan dergelijke voorzieningen, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar/gebruiker.
- 6.3 Het is eigenaars/gebruikers niet toegestaan om in de privégedeelten explosieve stoffen, bijv. butagasflessen en/of chemische stoffen op te slaan of daarmee

bezigheden uit te oefenen, die hinder en gevaar op kunnen leveren voor medebewoners.

7.0 Gebruik Privégedeelten (buiten)

- 7.1 Het plaatsen van zonwering is toegestaan. Door de vergadering is unaniem voor oranje gekozen als uniforme kleur voor zonweringen. Ook aan de constructie en vormgeving kunnen (uniformiteits)eisen worden verbonden.
- 7.2 In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voeren van dieren en het weggooien van etensresten, op en vanaf balkons en vanuit de ramen niet toegestaan.
- 7.3 De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijvoorbeeld reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
- 7.4 Wasgoed dient zoveel mogelijk onzichtbaar van de openbare weg te worden opgehangen en zeker niet buiten de balkons of uit de ramen. Wasrekken binnen de balkons zijn toegestaan.
- 7.5 Het ophangen van bloem- en plantenbakken aan de omheining van de balkons is toegestaan, mits aangebracht aan de binnenzijde.
- 7.7 Voor zover van toepassing dient het buitenverfwerk aan de tot het privégedeelte te rekenen raam- en deurkozijn te geschieden volgens de in de vergadering vastgestelde kleur(en). Hetzelfde geldt voor de kleur en type van de zijde van de particuliere voordeur, die naar de gemeenschappelijke ruimte is gekeerd.
- 7.8. Op het balkon mogen kasten en andere voorwerpen worden geplaatst, opgehangen of aangebracht mits deze niet storend zijn voor het uiterlijk aanzien van het gebouw.
- 7.9 Uniforme balkonafscherming (**dit onderwerp moet nader uitgewerkt en t.z.t. door de vergadering vastgesteld worden**)
- 7.10 Uit veiligheidsoverwegingen en in verband met rookoverlast is het barbecueën op kolen of gas in de woning of op de balkons niet toegestaan. Dat geldt niet voor elektrisch barbecueën, mits dit geen overlast voor de medebewoners oplevert.

8.0 Slotbepalingen en Boetebeding.

- 8.1 In gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het Reglement van Splitsing niet voorziet, beslist de vergadering. Indien een eigenaar/gebruiker enige bepaling uit dit Huishoudelijk Reglement en/of van de wet overtreedt, onverminderd zijn/haar verplichting om alsnog overeenkomstig dit Huishoudelijke Reglement te handelen en onverminderd de overige rechten van de Vereniging van Eigenaars op schadevergoeding, zal door de bestuurder worden verplicht tot het betalen van een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag, gerekend vanaf de dag of moment van kennisgeving en/of ingebrekestelling, met een maximum van € 5.000,-.