

**Appartementencomplex VvE De Bastille**

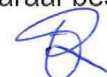
# **Huishoudelijk Reglement**

**Versie 4**  
**Voor huurders en eigenaars**



***Huishoudelijk Reglement  
Versie 4***

***Geaccordeerd in de ALV  
d.d. 31 mei 2018***



## Gewijzigd ALV31mei2019

- Art. 1.2 – tekstwijziging
- Art. 1.3 – tekstwijziging
- Art 2.1 – tekstwijziging
- Art. 2.3 – tekstwijziging
- Art. 2.5 Toegang zorgverleners – verwijderd
- Nieuw Art. 2.5 – Verhuur als onzelfstandige woonruimtes
- Nieuw Art. 2.6 – Verhuur voor andere doeleinden dan wonen
- Art. 3.2 – tekstuele wijziging lid 3
- Art. 4 lid 15 – tekstwijziging, specificering aanleg elektrische voorziening vervoermiddelen
- Art. 9.3 lid 10 plaatsing privacy schermen – tekstwijziging/vermindering subpunten van 6 naar 3.
- Art. 10 lid a.2 en b.2 – tekstwijziging (beperking tot 'kosten voor het plaatsen')
- Art. 11 lid 4 – tekstwijziging/verduidelijking



## Inhoud

1.	Algemene Bepalingen .....	4
	Artikel 1.1 - Definities .....	4
	Artikel 1.2 – Werking/handhaving .....	4
	Artikel 1.3 – Algemeen.....	5
2.	Verkoop of verhuur van privé-gedeelten .....	5
	Artikel 2.1 – Appartementen .....	5
	Artikel 2.2 – Parkeerplaatsen en berging .....	5
	Artikel 2.3 – Geconstateerde fouten in de splitsingstekening .....	5
	Artikel 2.4 – Sleutelbeheer en uitgifte .....	6
	Artikel 2.5 - Verhuur als onzelfstandige woonruimtes.....	5
	Artikel 2.6 - Verhuur voor andere doeleinden dan wonen.....	5
3.	Gemeenschappelijke gedeelten, ruimten en/of zaken .....	7
	Artikel 3.1 – Algemeen.....	7
	Artikel 3.2 – Rookverbod gemeenschappelijke ruimten.....	7
	Artikel 3.3 – Gebruik gangen, liften en trappenhuis .....	7
	Artikel 3.4 – Reiniging / glasbewassing .....	8
	Artikel 3.5 – Overige bepalingen .....	8
4.	De garage.....	10
5.	De binnentuin .....	11
6.	Verhuizen/ verbouwingen.....	11
7.	Muziek en geluid .....	12
8.	Huisdieren.....	13
9.	Balkon en terras .....	13
	Artikel 9.1 – Bruikleen van het gemeenschappelijk groen zuidzijde .....	13
	Artikel 9.3 – Overige regelingen balkon en terras .....	14
11.	Onderhoud en preventie privé-gedeelten .....	16
12.	Storingen.....	16
13.	Kosten.....	16
14.	Ingangsdatum .....	17
	Splitsingstekening .....	18



# 1. Algemene Bepalingen

## Artikel 1.1 - Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. **de vereniging**: de Vereniging van Eigenaars (VvE) van DE BASTILLE;
- b. **het bestuur**: het bestuur van de VvE De Bastille, gevormd door één of meer bestuurders;
- c. **de vergadering**, de Algemene Leden Vergadering (ALV): de vergadering van eigenaars c.q. de algemene vergadering van eigenaars;
- d. **eigenaar**: iedere persoon of stichting (woningbouwvereniging), die eigenaar is van het appartementsrecht van één of meerdere appartementen en de daarbij behorende parkeerplaatsen in het appartementencomplex De Bastille en daarmee lid is van de Vereniging van Eigenaars De Bastille;
- e. **bewoner**: iedere persoon, al dan niet eigenaar, die tot het huishouden van een eigenaar behoort en/of met toestemming van een eigenaar tijdelijk of permanent in het appartementencomplex woont;
- f. **gebruiker**: iedere persoon die zich met toestemming van een eigenaar of bewoner in het appartementengebouw bevindt (bijv. bezoekers, logés);
- g. **de opdrachtgever**: het bestuur van de VvE De Bastille;
- h. **gemeenschappelijke gedeelten/ruimten/zaken**: alle ruimten die voor meerdere bewoners toegankelijk zijn. Zoals: Parkeergarage, entrees, galerijen, trappenhuizen, liften, fietsenstalling in de garage, motorstalling in de garage, binnentuin, openbaar toegankelijk groen binnen de erfgrans. (Zie Bijlage: splitsingstekening). Zie voor de volledige beschrijving Artikel 9 van de Splitsingsakte;
- i. **privé-gedeelten**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die volgens de Splitsingsakte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. **het reglement**: het modelreglement d.d. 2 januari 1992 zoals opgenomen in de Splitsingsakte;
- k. **MeerJarenOnderhoudsbegroting**: verder in dit huishoudelijk reglement MJOB genoemd. Een MJOB is de begroting over jaren gezien, die al het geplande onderhoud omvat. Niet gepland onderhoud valt hier dus buiten. Het belangrijkste doel van een MJOB is het inzichtelijk maken van de kosten voor het toekomstig onderhoud en deze te minimaliseren. Het MJOB dient als grondslag voor bepaling van de servicekosten.

## Artikel 1.2 – Werking/handhaving

Alle voorgaande versies komen hierbij te vervallen.

Regelingen in, of besluiten voortvloeiende uit, dit huishoudelijk reglement, die strijdig zijn met de akte van splitsing (zie art.1.1), zijn nietig.

Iedere eigenaar of bewoner is verantwoordelijk voor naleving en handhaving van dit huishoudelijk reglement. Daarnaast worden alle besluiten zoals beschreven in dit huishoudelijk reglement gehandhaafd door het bestuur.

Het bestuur is gerechtigd om deze taak te delegeren aan derden.

Dit huishoudelijk reglement is ook terug te vinden op onze site in Twinq van VvE Beheer Amsterdam.



### **Artikel 1.3 – Algemeen**

Besluiten die, door het bestuur op grond van in dit huishoudelijk reglement opgenomen bevoegdheden, zijn genomen, kunnen middels een schriftelijk verzoek van een eigenaar door de vergadering van eigenaars ongedaan worden gemaakt.

De vergadering van eigenaars kan dan een nieuw besluit nemen dat in plaats treedt van het besluit van het bestuur, hierbij rekening houdende met richtlijnen zoals omschreven in de splitsingsakte.

## **2. Verkoop of verhuur van privé-gedeelten**

### **Artikel 2.1 – Appartementen**

Bij koop:

De verkopende eigenaar dient de koper een exemplaar van dit huishoudelijk reglement te overhandigen, alvorens de verkoopovereenkomst bij de notaris wordt getekend.

Bij verhuur:

De eigenaar dient elke huurder een exemplaar van dit huishoudelijk reglement te overhandigen. Voordat de woning in gebruik wordt genomen dient een door de huurder getekende verklaring aan het Bestuur van de VvE overhandigd te worden waarin verklaart wordt dat huurder de bepalingen uit de Akte van Splitsing met verwijzing naar het Modelreglement 1992, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek voor zover betrekking hebbend op een gebruiker, zal naleven..

### **Artikel 2.2 – Parkeerplaatsen en berging**

De parkeerplaats en berging zijn onderdeel van het appartementsrecht en kunnen niet separaat worden verkocht.

Alleen de eigenaar van de parkeerplaats en berging is gemachtigd om de eigen parkeerplaats en/of berging te verhuren. Eventuele huurders mogen alleen medebewoners uit het appartementencomplex De Bastille zijn. De eigenaar is verantwoordelijk om de huurder op de hoogte te stellen van de inhoud van de artikelen uit dit huishoudelijk reglement met betrekking tot de parkeerplaats, berging en garage, voordat de huurovereenkomst wordt getekend.

### **Artikel 2.3 – Geconstateerde fouten in de splitsingstekening**

Op de bij het Kadaster geregistreerde splitsingsakte en bijbehorende splitsingstekening zijn door het bestuur onjuistheden geconstateerd. Middels deze paragraaf wil het Bestuur u informeren. Het betreft de volgende nummers:

Object	Oude splitsingsnummer	Nieuwe nummer
PP 11	A-11	A-54
PP 54	A-54	A-11
PP 59	A-59	A-58

5/14

PP 58	A-58	A-59
PP 35	A-35	A-34
PP 34	A-34	A-35
B 87	A-87	A-88
B 88	A-88	A-87
B 35	A-35	A-43
B (blanco achter PP 20 en 21) A-44		
PP 26 moet B 26 zijn		
PP 48 moet B 48 zijn		

## **Artikel 2.4 – Sleutelbeheer en uitgifte**

Voor het appartementencomplex is er een sleutelplan opgesteld voor alle deuren die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten.

Dit sleutelplan is opgesteld door en onder beheer van het bestuur.

Per appartement zijn er sleutels voor de eigen woning en voor de berging. Deze vallen buiten het sleutelreglement en zijn daarmee de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Dit reglement betreft de sleutels van de algemene toegangsdeuren van alle entrees.

De entrees in dit reglement zijn:

Entree 1: Huisnummers 01 t/m 12	Entree 4: Huisnummers 53 t/m 64
Entree 2: Huisnummers 13 t/m 32	Entree 5: Huisnummers 65 t/m 76
Entree 3: Huisnummers 33 t/m 52	Entree 6: Huisnummers 78 t/m 89

Per appartement is er een standaard sleutelset, die u ontvangt als u de privé-ruimte gaat betrekken. Deze standaard sleutelset bestaat uit:

- Minimaal drie (3) identieke sleutels behorend bij de entree die toegang verleent tot de gemeenschappelijke gedeelten die gekoppeld zijn aan de privé-ruimte.
- Minimaal twee (2) sleutels horen bij de brievenbus en zijn eveneens gekoppeld aan de privé-ruimte.

De garagedeuren worden bediend d.m.v. zendkastjes. Per appartement is er één zendkastje aanwezig. Op verzoek kan een aanvulling worden gekocht.

Bij diefstal of verlies van een algemene toegangssleutel of van het garagezendkastje dient de bewoner de volgende procedure te volgen:

1. U meldt het bestuur of administratiekantoor zo snel mogelijk, welke toegangssleutel of welk zendkastje gestolen of verloren is.
2. U dient een verzoek in bij het bestuur of administratiekantoor voor een vervangende sleutel/zendkastje. Daarbij laat u eventueel een kopie van een politie aangifte zien.
3. U krijgt van het bestuur of administratiekantoor een rekening voor de sleutel of voor het zendkastje.
4. Na ontvangst van de betaling krijgt u bericht wanneer u de sleutel of het zendkastje kunt afhalen.



Bij vermoeden van misbruik dient u dit te melden bij het bestuur. Deze zal dan een onderzoek starten. Schade door verkeerd gebruik van de sleutel of zendkastje door de eigenaar/bewoner wordt verhaald op de eigenaar. Ook schade door leveranciers of gasten wordt verhaald op de eigenaar die verantwoordelijk is voor zijn gasten en leveranciers.

In het appartementencomplex zijn er enkele algemene ruimtes die afgesloten kunnen worden. Deze ruimtes worden gebruikt door derden of commissies t.b.v. onderhoud en opslag. Ook van deze ruimtes ligt het sleutelbeheer bij het bestuur.

### ***Artikel 2.5 - Verhuur als onzelfstandige woonruimtes***

Het appartement mag niet worden verhuurd in meerdere onzelfstandige wooneenheden, hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld kamergewijze verhuur.

### ***Artikel 2.6 - Verhuur voor andere doeleinden dan wonen***

Het appartement mag niet worden verhuurd, dan wel onderverhuurd voor andere doeleinden dan wonen, hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld vakantieverhuur (Airbnb en B&B).

## **3. Gemeenschappelijke gedeelten, ruimten en/of zaken**

### ***Artikel 3.1 – Algemeen***

Onderstaande omschreven punten dienen nadrukkelijk in acht genomen te worden in de gemeenschappelijke ruimten. Dit heeft alles te maken met: brandveiligheid, toegankelijkheid voor professionele hulpverleners (ambulance), toegankelijkheid voor schoonmaken, mogelijke overlast voor bewoners en kostenverhogende vernielingen aan het pand.

### ***Artikel 3.2 – Rookverbod gemeenschappelijke ruimten***

1. Het is niet toegestaan te roken in de liften, trapportalen, entrees, garage en in de overige gemeenschappelijke ruimten.
2. Uitzondering op punt 1 is het roken in de buitenlucht (galerijen, binnentuin etc.), mits de deuren naar de afgesloten gemeenschappelijke ruimten goed gesloten zijn, men geen afval van rookwaar zoals as, peuken of asbakken achterlaat en er geen hinder voor anderen wordt veroorzaakt op welke wijze ook.
3. Het is niet toegestaan om resten van rookwaar (o.a. as en peuken) naar beneden te gooien. Niet naar de straat, balkons, terrassen en/of binnentuin.

### ***Artikel 3.3 – Gebruik gangen, liften en trappenhuis***

1. Het is niet toegestaan de trappen en de trappenhuisen te gebruiken op zodanige wijze dat bewoners daar hinder van ondervinden. Dit geldt zowel

voor bewoners als voor gebruikers. Eigenaars en bewoners zijn in dit verband verantwoordelijk voor derden die zich met hun toestemming in de gemeenschappelijke en privé-gedeelten bevinden.

2. Alle toegangen tot het appartementencomplex dienen altijd vrij gehouden te worden.
3. Post, kranten, al of niet overbodig reclamemateriaal en dergelijke, dienen door de desbetreffende bewoner te worden meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelten en mogen niet worden gedeponereerd in de gemeenschappelijke ruimten.
4. Het is zonder specifieke toestemming van het bestuur niet toegestaan het dak en de lifthuizen te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren.
5. Het is niet toegestaan om stoepkrijt of andere kleurmiddelen (al dan niet door kinderen) in de gemeenschappelijke ruimtes aan te brengen.
6. Iedere bewoner of gebruiker is er aan gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
7. Het blokkeren van de liften of het belemmeren van de goede werking daarvan is verboden.
8. Het is niet toegestaan de liften te belasten met meer dan het aangegeven gewicht, c.q. het aantal personen. Schade ontstaan door overtreding van deze bepaling zal worden verhaald en wel hoofdelijk op diegenen die zich tijdens de overtreding in de lift bevonden of anderszins het overgewicht hebben veroorzaakt.
9. Alle ingangen en tochtdeuren van de trapportalen en lifthallen van het gebouw moeten na gebruik worden gesloten, vanwege de brandveiligheid en diefstalbelemmering. Het is niet toegestaan middelen bij toegangsdeuren te plaatsen om toegangsdeuren (tijdelijk) open te kunnen zetten en te houden.

### **Artikel 3.4 – Reiniging / glasbewassing**

1. De vereniging draagt zorg voor het laten reinigen en de glasbewassing van de gemeenschappelijke ruimten.
2. Door de bewoner veroorzaakte verontreiniging, waaronder begrepen verontreiniging door huisdieren, dient direct door de bewoner te worden verwijderd/schoongemaakt. Schade als gevolg van onvoldoende reiniging komt ten laste van de betreffende bewoner.
3. Reiniging en glasbewassing van privé-gedeelten zijn de verantwoordelijkheid van de bewoner.
4. Het schoonmaken van ramen die zich aan de buitengevel bevinden, dient met zo min mogelijk overlast voor andere bewoners plaats te vinden.

### **Artikel 3.5 – Overige bepalingen**

Het gebruik van het gebouw door bewoner en bezoekers dient zodanig te geschieden dat de persoonlijke belangen van elk der medebewoners op verantwoorde wijze worden gediend. Dit houdt dus in, dat iedere bewoner verplicht is rekening te houden met de privacy van de andere bewoners.

Indien bij afwezigheid van de bewoner het noodzakelijk blijkt de privé-gedeelten te betreden, zal dit uitsluitend geschieden in aanwezigheid van de politie, tenzij



er sprake is van een ernstige calamiteit.

Naast alle eerder genoemde punten is het in de gemeenschappelijke gedeelten eveneens **niet** toegestaan:

1. gereedschappen, voertuigen en/of andere werktuigen die geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, op te slaan, te gebruiken of te repareren, behalve indien het werkzaamheden betreft die in opdracht van het bestuur worden uitgevoerd;
2. gaten in muren te boren of ander bevestigingsmateriaal te gebruiken om voorwerpen zoals posters, schilderijen, stickers, potten en planten, of andere (on)roerende zaken of anderszins wijzigingen aan te brengen, zonder toestemming van het bestuur;  
Het mededelingenbord in de lifthal is hierop een uitzondering. Dit is in de Algemene vergadering van Eigenaars goedgekeurd;
3. de gemeenschappelijke ruimtes te gebruiken als speelplaats. Dit, in verband met de veiligheid voor de kinderen en de eventuele onbedoelde schade die door het spelen kan ontstaan. In het bijzonder hieronder te verstaan: skateboarden, voetballen, rolschaatsen, etc.;  
de ouders of oppassers zien, voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft, toe op de naleving met betrekking tot dit punt en voorgaande genoemde punten;
4. energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen;
5. toegangen tot en gangen van het appartementencomplex te blokkeren met gebruiksvoorwerpen, rijwielen, kinderwagens en dergelijke;
6. reclameaanduidingen, naamborden, etc. aan of tegen de buitengevel van het privé-gedeelte, waarvan de bewoner het recht op uitsluitend gebruik heeft, aan te brengen;
7. dieren onbeheerd achter te laten in de gemeenschappelijke ruimten;
8. de gemeenschappelijke gedeelten te verontreinigen. Indien een dergelijke ruimte toch wordt verontreinigd, dient de desbetreffende bewoner deze onmiddellijk voor eigen kosten te reinigen;
9. Is de bewoner nalatig dan kan het bestuur opdracht tot reiniging aan een derde geven. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de nalatige bewoner en/of eigenaar;
10. apparatuur ten algemene dienste af te sluiten of te openen, respectievelijk in- of uit te schakelen. Eventuele klachten met betrekking tot deze apparatuur dienen aan het bestuur te worden doorgegeven;
11. huishoudelijk afval buiten de daarvoor bedoelde ondergrondse containers te deponeren en/of op te slaan. Als dit door omvang of hoeveelheid niet mogelijk is dient de eigenaar contact op te nemen met de gemeente voor het weghalen van grofvuil, dan wel dit zelf naar een Afvalpunt te brengen. Het grofvuil mag uitsluitend de avond voorafgaand aan de afgesproken ophaaldag buiten gezet worden.  
Chemisch afval dient uitsluitend door de bewoner zelf naar een Afvalpunt gebracht te worden.

Ook glas en papier dienen door de bewoner bij voorkeur gedeponeerd te worden in de daarvoor bestemde ondergrondse containers.

NB. De huisvuilpas dient overgedragen te worden van de oude aan de nieuwe eigenaar. Voor relevante adressen en telefoonnummers en de dagen voor het ophalen van grofvuil: zie mededelingenbord in de entrees en de VvE-website.

## 4. De garage

De garage valt onder de gemeenschappelijke gedeelten, waarbij wordt aangetekend dat de genummerde parkeerplaatsen onder de privé-gedeelten vallen.

Naast alle regelingen genoemd in de in overige Artikelen, zijn de onderstaande gedragsregels met betrekking tot de garage vastgesteld:

1. Bewoners en gebruikers zijn de enige legitieme gebruikers van de garage. Alle overigen worden als onbevoegden gezien. Zo ook spelende kinderen met of zonder speelgoed of vervoersmiddel zoals skate-/Hoverboards etc. Bewoners dienen er op toe te zien dat bij het in- en uitrijden (lopen) van de garage geen onbevoegden zich toegang tot de garage verschaffen, d.w.z. **pas doorrijden nadat de deuren gesloten zijn**.
2. De autoradio dient geen overlast te veroorzaken.
3. Er dient stapvoets gereden te worden in de garage.
4. De uitgang van de garage mag **niet** als ingang gebruikt worden.
5. De ingang mag **niet** als uitgang gebruikt worden.
6. De auto dient conform het eigendomsrecht (zie splitsingstekening) op en binnen de toegewezen parkeerplaats geparkeerd te worden.
7. In de motorstalling van de garage mogen alleen scooters en motoren geplaatst worden. Punten 9, 10 en 11 uit dit artikel gelden ook voor motoren en scooters in de motorstalling.
8. Het stallen van fietsen dient bij voorkeur te gebeuren in de privé box. Eventueel kan een fiets bij of in plaats van de auto op de privé parkeerplaats worden neergezet.
9. Als uitzondering op punt 9 is er de fietsenstalling in de garage. De fietsen die hier worden geplaatst dienen compleet en in gebruik te zijn. Het is een kleine ruimte waar iedereen gebruik van mag maken. Als fietsen incompleet zijn of langdurig niet gebruikt worden, dienen deze door de eigenaar weggehaald te worden.
10. Het bestuur is gerechtigd om periodiek de fietsen in de fietsenstalling te controleren op de aanwezigheid van deze incomplete cq. verlaten fietsen. Indien het bestuur dit constateert, worden deze als zodanig gelabeld.
11. Opvolgend op punt 11 krijgen de bewoners de gelegenheid middels een aankondiging op het mededelingenbord om de gelabelde fietsen te verwijderen.  
Als dit niet binnen de gestelde tijd gebeurt, dan is het bestuur gerechtigd deze te verwijderen.
12. Het is niet toegestaan om de privé parkeerplaats of de ruimte rondom de parkeerplaats te gebruiken voor opslag van inboedel en/of andere losse zaken.
13. Het is niet toegestaan brandbare, gevaarlijke vloeistoffen en/of onder druk staande cilinders op te slaan op of rondom de privé parkeerplaatsen. Het bestuur is gerechtigd deze zaken onmiddellijk te verwijderen. Dit geldt overigens ook voor overige gemeenschappelijke ruimten.



14. Alternatieve wijzen om voertuigen te beschermen tegen diefstal, dienen eerst overlegd te worden met het bestuur en het bestuur dient hiervoor toestemming te verlenen.
15. Voor het plaatsen van een stroomvoorziening voor het opladen van elektrische vervoermiddelen dient een aanvraag te worden ingediend bij het bestuur van de VvE. De aanleg moet gebeuren door een erkend, deskundig, gekwalificeerd en gecertificeerd bedrijf. De aanleg dient conform NEN 3140 te gebeuren. De bron voor de elektravoorziening is de eigen berging, aanleg van daaruit naar de privé parkeerplaats. Er dient een voorziening te zijn waarmee misbruik niet mogelijk is. Aanleg en verwijdering van de voorziening evenals het elektraverbruik komen geheel ten laste van de aanvrager.

## 5. De binnentuin

1. De binnentuin is een gemeenschappelijke ruimte waar alle bewoners en gebruikers van mogen genieten.
2. Het onderhoud van de tuin is in handen van het bestuur en voor deze de tuincommissie.
3. Het is niet toegestaan blijvende zaken in de binnentuin te plaatsen of op te hangen.
4. Het is niet toegestaan te tuinieren of aanpassingen in de beplanting door te voeren.
5. Er mag geen geluidsoverlast veroorzaakt worden. Er is namelijk een hoge geluidsresonantie door de bouw van het appartementencomplex.
6. Open vuur (o.a. houtskool) is niet toegestaan uit veiligheidsoverweging.
7. Eventuele schade toegebracht aan de binnentuin of zaken in de binnentuin komt voor rekening van de eigenaar of bewoner die de schade heeft veroorzaakt.
8. U dient rekening te houden met de in het huishoudelijk reglement omschreven regels met betrekking tot huisdieren. In aanvulling hierop, wordt u als bewoner verzocht, er rekening mee te houden dat huisdieren in de binnentuin geen overlast of schade veroorzaken.
9. De binnentuin mag alleen na schriftelijke toestemming van het bestuur gebruikt worden voor georganiseerde feesten door en voor bewoners.
10. Naast de binnentuin is het gebouw omgeven door gemeenschappelijk groen binnen de erfgrans. Het onderhoud van deze beplanting is de taak van het VvE. (zie bijlage)

## 6. Verhuizen/ verbouwingen

1. Verbouwingen zijn slechts toegestaan, zolang deze niet in strijd zijn met de artikelen in *de Splitsingsakte, zoals bijvoorbeeld: F – Art.9, punt 2; Art. 14*
2. Bij vertrek/verhuizing van een huurder zal door de eigenaar in aanwezigheid van de vertrekkende bewoner een inspectie plaatsvinden op eventuele aangebrachte schade aan de gemeenschappelijke gedeelten.
3. Een nieuwe bewoner is verplicht zo spoedig mogelijk bij het administratiekantoor een aanvraag in te dienen voor een uniform naambord. De bewoner dient er op toe te zien dat e.e.a. binnen 4 weken geregeld is. Ook de drukkellen dienen uniform te zijn (c.q. te blijven).

Beschadiging / vernieling dient z.s.m. bij het administratiekantoor gemeld te worden. Zie mededelingenbord in de lifthal voor contactgegevens of op de VvE-website.

4. Bij verbouwingen dient men zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor de medebewoners. Ook dienen tijdens de verbouwing alle gemeenschappelijke gedeelten beschermd te worden tegen beschadigingen en schoongehouden te worden.
5. De bewoner die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventuele toegebrachte schade aan gemeenschappelijke gedeelten.
6. Hij/zij dient deze schade op eerste aanmaning van de beheerder te herstellen en na goedkeuring de eventueel door de beheerder betaalde kosten van herstel te voldoen.
7. De bewoner die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade aan een ander appartement. Hij/zij dient deze schade op eerste aanmaning te voldoen aan de desbetreffende eigenaar.
8. Kosten van veroorzaakte schades aan de gemeenschappelijke ruimten zullen in rekening worden gebracht bij de betrokken bewoner.

## 7. Muziek en geluid

1. Een bewoner dient geen geluidsoverlast te veroorzaken. Hierbij dient onder meer gedacht te worden aan luid communiceren, gebruik van muziekinstrumenten en geluidsdragers, het (zonder overleg met naaste burens) geven van feesten en het dichtslaan van (entree)deuren en deuren van de bergingen.
2. In afwijking van hetgeen onder punt 1 is bepaald, is het boren en timmeren etc. alleen toegestaan, mits deze worden uitgevoerd: op werkdagen (ma. t/m vrij.) tussen 08.00 uur en 20.00 uur; op zaterdag en zon- en feestdagen\* van 10.00 uur tot 18.00 uur. \* Op feestdagen zoals kerst, wordt verzocht geen geluidsoverlast te veroorzaken.
3. Vloerbedekking privé-gedeelten:
  - Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, is het rechtstreeks aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals parket, vinyl, zijl, plavuizen, marmer en dergelijke) op woningscheidende vloeren niet toegestaan, tenzij wordt aangetoond, dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van  $I_{co} = +10\text{dB}$  of meer. Dit betekent dat harde vloerbedekking zoals hierboven genoemd uitsluitend is toegestaan, wanneer het aanbrengen op deskundige wijze zal geschieden met een zogenaamde "zwevende" vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige bewoners.
  - Indien een eigenaar van mening is dat hij/zij hinder ondervindt van de vloer van een van de andere eigenaars en komen de desbetreffende eigenaars er niet uit, dan kan het bestuur worden gevraagd te bemiddelen. Levert ook dat geen bevredigende oplossing op, dan zal het bestuur een onafhankelijke geluidsmeting laten plaatsvinden. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de partij (klager of veroorzaker) die in het ongelijk wordt gesteld.
  - In het geval de veroorzaker in het ongelijk wordt gesteld (en de vloer dus niet aan de vereiste geluidsnormen voldoet), is de desbetreffende eigenaar



eveneens verplicht om op zijn kosten de oorzaak van de geluidsoverlast weg te nemen c.q. zodanige maatregelen te treffen dat de vereiste contactgeluidisolatie alsnog wordt gerealiseerd. Het bestuur bepaalt, in overleg met betrokkenen, wanneer het geconstateerde probleem uiterlijk moet zijn opgelost.

## 8. Huisdieren

1. De bewoners mogen slechts huisdieren houden die in de woning kunnen worden gehuisvest. Het hebben van volières en andere dierenverblijven buitenshuis is niet toegestaan.
2. Eigenaars van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze geen overlast bezorgen aan de medebewoners, zoals:
  - honden die zowel 's nachts als overdag hinderlijk blaffen of janken;
  - het niet regelmatig onderhouden/verzorgen van de leefomgeving van de honden of katten met als gevolg vlooien, stinkende kattenbakken etc.
3. Huisdieren mogen zich alleen in de gemeenschappelijke ruimten (en dus ook de binnentuin) bevinden onder de directe controle van de bewoners en dienen aangelijnd te zijn.
4. Honden, katten e.d. mogen het gebouw, hier bedoeld: de gemeenschappelijke ruimten, de terrassen, de balkons, het binnenterrein en het gemeenschappelijk groen om het complex niet bevuild. Dierlijke uitwerpselen dienen altijd door de eigenaar van het dier onmiddellijk te worden verwijderd.
5. Verontreiniging door huisdieren, dient direct door de bewoner te worden verwijderd / schoongemaakt, schade en overlast als gevolg van onvoldoende reiniging komt ten laste van de betreffende bewoner.
6. De bewoner, wiens huisdier schade aanricht aan garagedak en/of binnentuin, zal aansprakelijk gesteld worden voor de aangerichte schade. Onder deze schade wordt o.a. verstaan: Dierlijke uitwerpselen, jaag- en graafgedrag.
7. U wordt dringend verzocht geen brood of ander etenswaren op het garage dak, in de binnentuin of over de galerij te strooien.

## 9. Balkon en terras

### ***Artikel 9.1 – Bruikleen van het gemeenschappelijk groen zuidzijde***

Het onderhoud van al het gemeenschappelijk toegankelijk groen binnen de erfgrans valt onder de VvE.

Er zijn vier appartementen op de begane grond die een buitendeur hebben welke toegang geeft tot een terras. Tussen het terras en de erfgrans van het pand bevindt zich een stukje gemeenschappelijk groen. Dit stukje groen bevindt zich aan de zuidzijde.

Zie hiervoor ook de splitsingstekening in de bijlage.

Indien bewoners van deze appartementen bruikleen wensen met betrekking tot deze stukjes groen, kunnen zij het recht hiertoe aanvragen bij het bestuur.

Met dit recht krijgt de bewoner de plicht dit beschreven groen zelf in te richten en te onderhouden als zijnde "tuintje". De bewoner dient wel vooraf in overleg te gaan met het bestuur wat de plannen van inrichting m.b.t. dit groen zijn.

13/14



Als de bewoner geen belangstelling heeft voor dit groen voor eigen inrichting en onderhoud als bruikleen, dan zal het bestuur dit meenemen in het reguliere tuinonderhoud.

Bij overdracht van het appartementsrecht vervalt automatisch het bruikleen van het gemeenschappelijk groen. Indien de nieuwe bewoner bruikleen wenst, dient opnieuw een verzoek ingediend te worden bij het bestuur.

De bruikleen wordt voor de duur van één jaar aangegaan met optie tot verlenging.

### **Artikel 9.2 – Bruikleen van het gemeenschappelijk groen**

Het onderhoud van al het gemeenschappelijk toegankelijk groen binnen de erfgrans valt onder de VvE. Er zijn twee appartementen op de begane grond die naast hun woning een stuk aangrenzend gemeenschappelijk groen hebben. Dit groen bevindt zich binnen de erfgrans van het pand, maar valt buiten het appartementsrecht van deze betrokken woningen. Zie hiervoor ook de splitsingstekening in de bijlage.

Indien bewoners van deze appartementen bruikleen wensen met betrekking tot deze stukken groen, kunnen zij het recht hiertoe aanvragen bij het bestuur. Met dit recht krijgt de bewoner de plicht dit beschreven groen zelf in te richten en te onderhouden als zijnde "tuintje". De bewoner dient wel vooraf in overleg te gaan met het bestuur wat de plannen van inrichting m.b.t. dit groen zijn. De bruikleen wordt voor de duur van één jaar aangegaan met optie tot verlenging. Voor overige regelingen aangaande dit groen gelden dezelfde regelingen als in Art.9.1 (hierboven) opgenomen.

### **Artikel 9.3 – Overige regelingen balkon en terras**

1. Het is niet toegestaan bloembakken te plaatsen aan de buitenkant van balkons en galerijen. Deze kunnen naar beneden vallen en mogelijk een persoon verwonden. Ook kan bladval en waterlekkage overlast veroorzaken.
2. Het is niet toegestaan planten te plaatsen die zich gedurende de groei gaan vasthechten aan de muren en/of zuilen.
3. Het is niet toegestaan op de terrassen op het garagedak planten rechtstreeks in aarde op het dak te planten. De planten kunnen wortel schieten en zo schade toebrengen aan het garagedak.
4. Het is niet toegestaan wasgoed, beddengoed etc. aan de buitenzijde van balkons te hangen. Men dient er naar te streven dat dit van buitenaf zo min mogelijk zichtbaar is.
5. Het kloppen of uitslaan van kleedjes, lopers, matten, tafellakens e.d. is niet toegestaan *buiten* de balkons of ramen.
6. Het is niet toegestaan om huisvuil op de balkons en op de terrassen op te slaan. Ook dient er geen huisvuil in de gemeenschappelijke ruimtes te worden geplaatst.
7. De bewoner is verplicht zijn/haar balkon zo te reinigen dat er geen verstopping van de waterafvoer kan ontstaan. Bij schade aan onderliggende appartementen zullen deze op de veroorzakende bewoner worden verhaald.
8. De bewoners van de appartementen mogen geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De bewoner is verplicht om bij het barbecueën en/of het gebruik van een buitenkeuken geen rook-/stankoverlast te veroorzaken.
9. Het plaatsen van een antenne of schotel is alleen toegestaan indien deze:
  - a. niet nagelvast aan het balkon/pand is vastgemaakt;





- b. binnen het balkon is geplaatst;
- c. niet in tuinen is geplaatst
- d. niet in het zicht staat;
- e. niet op de balkonreling is bevestigd;
- f. op een eigen standaard en/of los op de balkonvloer staat;
- g. geen overige overlast veroorzaakt voor medebewoners.

Wij maken de bewoners erop attent, dat bij gebruik van kabeltelevisie of een combinatie abonnement met internet er een ruim aanbod in media is te ontvangen. Ieder appartement is voorbereid op aansluiting.

10. Het plaatsen van privacyschermen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. aan tuinkant van terras of balkon niet hoger dan oorspronkelijke hekwerk/muur.
- b. tussen appartementen niet hoger dan originele formaat bestaande scherm.
- c. het is wenselijk de afscheiding tussen de appartementen makkelijk verwijderbaar te maken in verband met optionele vluchtroute.

## 10. Zonwering en balkonoverkapping

a. Zonwering:

Het aanbrengen van zonwering aan de buitengevel van het gebouw is toegestaan onder de onderstaande voorwaarden:

1. Van de gewenste zonwering dient vooraf een aanvraag te worden ingediend bij het bestuur. Dit i.v.m. de betreffende kleur en de bevestiging.  
Na toestemming van het bestuur kan worden overgegaan tot bestelling/plaatsing.
2. De kosten voor het plaatsen van de zonwering komen geheel voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement.
3. De zonwering dient te worden geplaatst door een vakkundige installateur.
4. Schade ontstaan door het plaatsen, komt voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
5. Bij het verwijderen van de zonwering, dienen de bevestigingsgaten/schroefgaten in de muren en kozijnen te worden gerepareerd.

b. Balkonoverkapping:

De bovenste etages (lees: 4<sup>e</sup> verdieping) van het appartementencomplex hebben balkons zonder overkapping.

Het aanbrengen van een overkapping aan de buitengevel van het gebouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De overkapping dient te zijn uitgevoerd volgens onderstaande specificaties:  
Merk: Bruynzeel  
Type: Europees Artikel Nummer 8711452631958 (TER791)  
Materiaal: aluminium profielen, wit. Dakplaten van polycarbonaat, dikte 10 mm  
Kleur: wit (RAL kleur 9010)  
Indien bovenstaande specificaties niet meer te verkrijgen zijn, dient het bestuur toestemming te verlenen voor iedere andere soort overkapping.

15/14

2. De kosten voor het plaatsen van de overkapping komen geheel voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement.
3. De overkapping dient te worden geplaatst door een vakkundige installateur.
4. Schade ontstaan door het plaatsen, komt voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
5. Bij het verwijderen van de overkapping, dienen de bevestigingsgaten schroefgaten in de muren, vloeren en kozijnen te worden gerepareerd./

## **11. Onderhoud en preventie privé-gedeelten (CV, mechanische ventilatie, riolering)**

1. De eigenaar is verplicht het mechanische ventilatiesysteem periodiek te laten onderhouden door een erkend onderhoudsbedrijf.
2. In de appartementen van het type N1 t/m N9 dient in de keuken een wasemkap met motor aangebracht te worden. In de appartementen van het type N10 t/m N 15 dient een wasemkap zonder motor aangebracht te worden.
3. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de CV/warmwater installatie.
4. De elektrische installatie dient door een gecertificeerde elektricien te worden onderhouden in opdracht van de eigenaar.
5. De VvE heeft een overeenkomst met een ontstoppingsdienst voor het verhelpen van verstoppingen binnen de privé-gedeelten (dit zijn de horizontale leidingen). Voor de actuele contractpartij zie het prikbord in de hal.
6. Het is niet toegestaan om vetten en oliën via de gootsteen, wasbakken, douche, bad of toilet door te spoelen.  
Indien vastgesteld kan worden dat verstopping door een verkeerde manier van lozing van afvalstoffen door u als bewoner veroorzaakt is, zullen de schoonmaak-/reparatiekosten op de eigenaar verhaald worden.
7. Indien er kosten worden gemaakt die buiten de collectieve onderhoudscontracten vallen, zullen deze kosten op de eigenaar worden verhaald.

## **12. Storingen**

Indien gebreken of storingen aan/in het gebouw worden geconstateerd dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de beheerder via TWINQ. Voor namen en telefoonnummers: zie mededelingenbord. U kunt de gegevens ook terugvinden op de website van de VvE.

## **13. Kosten**

- a. Kosten of vergoeding van schade die in eerste instantie door de VvE zijn betaald, en als gevolg van dit reglement of anderszins voor rekening van de eigenaar zijn, zullen door de beheerder aan de eigenaar worden doorbelast.  
Deze factuur dient zo snel mogelijk te worden voldaan.







**Let op! De genoemde nummers zijn de splitsingsnummers en corresponderen niet met de huisnummers. Ook zijn de wijzigingen conform artikel 2.3 hier in verwerkt.**

Splitsingstekening



A handwritten signature in blue ink, located below the text 'paraaf bestuur'.