

Huishoudelijk Regelement



Uitgangspunten:

Het Huishoudelijk Reglement (HR) van uw complex is bedoeld om een zo maximaal mogelijk woongenot met een zo groot mogelijke vrijheid te bieden, echter zonder de gemeenschappelijke belangen van de bewoners te schaden en zonder het woongenot van de medebewoners te verminderen.

Huishoudelijk Reglement

Dit HR is vastgesteld door de eigenaar en beheerder van Het Veem.

Bevoegdheid tot handhaving

De beheerder van uw complex zal het reglement handhaven. Op significante overtredingen wordt conform het gestelde in de 'Notariële Akte' gereageerd met overleg, een waarschuwing, een boete en invordering van eventueel geleden schade. Behoudens andersluidend besluit van de beheerder bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00). Uiteindelijk kan de beheerder eventueel door middel van juridische stappen zwaardere sancties opleggen, waarbij het ontzeggen van de toegang en de ontruiming van de privégedeelten tot de mogelijkheden behoort.

Verkorte uitleg van de Notariële Akte (de splitsingsakte)

De eerste artikelen regelen het beheer van de gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke ruimten. De overige artikelen regelen het gebruik en onderhoud van de appartementen en algemene ruimten. In het kort komt het hier op neer:

Men moet zich onthouden van luidruchtigheid en men mag zonder toestemming geen voorwerpen plaatsen of hangen in de algemene ruimten.

Zonder toestemming mag men het uiterlijk van het gebouw niet wijzigen, b.v. door aan de buitenzijde iets te bevestigen.

De beheerder beheert de algemene ruimten voor rekening van de gezamenlijke bewoners. Het reglement, als beschreven in de Notariële Akte, en het aanvullende Huishoudelijk Reglement dient men te onderschrijven en na te komen.

Contactgeluiden via de vloerbedekking moeten zo veel mogelijk vermeden worden en men heeft nadere toestemming nodig voor zgn. harde vloerbedekkingen buiten de sanitaire ruimten en in de keuken.

Open vuur is verboden.

Goed schoonhouden en onderhouden van de privé gedeelten is verplicht.

De nodige zorgvuldigheid met betrekking tot de algemene ruimten en andere appartementen is vanzelfsprekend een vereiste.

Gemeenschappelijke installaties en het onderhoud hieraan moet gedoogd worden.

Geluidshinder is niet toegestaan.

Schade wordt door de beheerder hersteld.

De wettelijke verplichtingen van burens gelden voor alle bewoners.

Schade aanbrengen is verboden en men is verplicht schade te voorkomen.

Het is bewoners niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren.

De beheerder kan een borgtocht verlangen van de daadwerkelijke huurder om de inning van de servicekosten veilig te stellen.

De beheerder kan sancties opleggen aan huurders die de regels overtreden, tot aan ontruiming van de privé-gedeelten toe.

Handhaving van de regels wordt door de beheerder uitgeoefend.

De laatste artikelen regelen de rechten en verplichtingen van de bewoners en de beheerder.

Aanvullende regels

Het loslaten van honden en katten in de algemene ruimte van Het Veem is niet toegestaan.

Fietsen dienen in de fietsnietjes in de fietsenstalling te worden geplaatst. Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de beheerder, andere voertuigen dan fietsen te plaatsen in de fietsenstalling. Andere voertuigen zoals brommers, scooters, snorfietsen en scootmobielen dienen in de daarvoor bestemde brommerstalling geplaatst te worden. Indien het gebruik van een scootmobiel noodzakelijk is om tot de privéruimte te geraken, dient deze in de privéruimte te worden gestald. Het stallen van scootmobielen in de algemene ruimte, anders dan de daarvoor gestemde brommerstalling, is verboden.

Het houden van huisdieren is niet verboden. U dient er uiteraard wél voor te zorgen dat u en/of uw huisdier(en) géén overlast of gevaar veroorzaken voor de medebewoners, ongeacht de plek waar uw huisdier(en) zich bevind(t)(en): in uw woning, onder begeleiding in de algemene ruimten, of indien aan uw aandacht ontsnapt.

Luidruchtigheid van het huisdier moet vermeden worden.

Verblijf van huisdieren in de algemene ruimten is niet toegestaan, behalve voor noodzakelijk vervoer van en naar de privé gedeelten. Daartoe moet het huisdier aangelijnd zijn of in een daarvoor geëigende kooi of transportcontainer te worden vervoerd.

Vervuiling van de algemene ruimten dient men te voorkomen. Indien vervuiling door het huisdier ondanks deze zorg toch gebeurt, dient men dit terstond op te ruimen.

Overlast door huisdieren wordt niet door iedereen hetzelfde ervaren. Wat voor de een overlast is, vindt een ander acceptabel. Ga in een dergelijk geval met elkaar in gesprek en probeer in goede verstandhouding tot een oplossing te komen. Wanneer dit niet lukt kunt u hiervan melding maken bij het bestuur van de beheerder.

Huishoudelijk Reglement

Bepalingen van het reglement en dit Huishoudelijk Reglement zijn ook van toepassing voor de gebruiker van het door de eigenaar in gebruik gegeven privé gedeelte.

Art. 1 Algemene Bepalingen

1.1 Waar in dit reglement wordt gesproken van 'akte' wordt steeds de splitsingsakte bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Art. 2 Algemeen gebruik van het gebouw

2.1 De bewoners zijn gehouden om de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelten van het gebouw te gebruiken overeenkomstig het gebruik zoals dat in de akte en het Huishoudelijk Reglement is omschreven. De bewoners dienen alles tegen te gaan dat dit functioneren ongunstig kan beïnvloeden, te weten;

- a. de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van overlast in geval van storm, sneeuw, ijzel en zo meer en in geval van vorst ter voorkoming van bevriezen van waterleidingen.
- b. bij dreigende of toegebrachte schade aan een naburig appartement dient de bewoner maatregelen te (doen) nemen tot het voorkomen c.q. het herstellen van de schade.
- c. ter voorkoming van ongewenste bewoning (krakers) het appartement constant van voldoende inrichting, stoffering en huisraad te voorzien en voorzien te houden.

2.2 Het gebruik van afvoerleidingen: het is niet toegestaan materialen weg te spoelen in het toilet of andere waterafvoeren, waarvan redelijkerwijze is aan te nemen, dat dit tot verstoppingen van het afvoersysteem kan leiden. De veroorzaker van verstoppingen, veroorzaakt door het deponeren van bijvoorbeeld kattengrit, koffiedrab, frituurolie, maandverband, vochtige toiletdoekjes etc. in de afvoer, wordt voor de ontstane schade aansprakelijk gesteld.

2.3 Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de eigenaar is verboden.

2.4 Het betreden van daken is niet toegestaan, slechts en alleen door de daartoe bevoegde personen. Toegang tot het dak is daarmee verboden.

Art. 3 Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

3.1 Onverminderd hetgeen is bepaald in akte wordt onder gemeenschappelijke ruimten/gedeelten verstaan die gedeelten van het complex, alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als privé-gedeelte te worden gebruikt. Gemeenschappelijke gedeelten is de grond en alle ruimten die voor alle bewoners toegankelijk zijn Gemeenschappelijke zaken zijn de aanwezige algemene voorzieningen in het complex en zijn nader beschreven in de akte.

3.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zijn in dit Huishoudelijk Reglement opgenomen en maken daar deel vanuit.

a. De beheerder is bevoegd regels te stellen aan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

3.3 De gemeenschappelijke gedeelten dienen zoveel mogelijk schoon gehouden te worden en mogen niet gebruikt worden voor de opslag van of achterlaten van ongewenst drukwerk, oud papier, vuilniszakken of elk ander afval of voorwerp. Onder andere ter voorkoming van brandstichting. Voor afvoer dient men zelf zorg te dragen. Opslag in de gemeenschappelijke gedeelten is op geen enkele manier toegestaan.

3.4 Het is verboden (schotel-)antennes voor radio en/of televisie of zendapparatuur aan de buitenzijde van het gebouw aan te brengen of te doen aanbrengen.

3.5 Bij het inrichten en verhuizen moet er zo min mogelijk sprake zijn van overlast aan medebewoners en medegebruikers. Het is van belang dat ook tijdens het verhuizen schade aan algemene voorzieningen wordt voorkomen en zondig beschermende maatregelen worden getroffen. Het is niet toegestaan om verhuisafval zoals verpakkingen, vloerbedekkingen, meubels of enig bouwafval in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren. Dit afval dient u op eigen initiatief en op verantwoorde wijze af te (laten) voeren.

Het is niet toegestaan afval door het raam en/of over de reling te deponeren.

3.6 Het is niet toegestaan de toegangswegen te blokkeren. De op- en toeritten dienen te allen tijden vrij te worden gehouden op last van politie en brandweer.

3.7 Het is niet toegestaan om reclameborden, uithangborden, windschermen, vlaggen, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in/aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, met uitzondering van de mededelingenborden/vitrinekastjes ten behoeve van de beheerder.

Art. 4 Het gebruik van privé gedeelten

4.1 Het is niet toegestaan wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken aan te brengen, behoudens schriftelijke toestemming van de beheerder.

4.2 Het is niet toegestaan antennes of schotels aan te brengen aan balkons, galerijbalustrades, daken of gevels, dan wel te plaatsen in gemeenschappelijke ruimten, behoudens schriftelijke toestemming van de beheerder.

4.3 Het is niet toegestaan bloembakken e.d. aan de buitenzijde van de borstweringen van balkons te plaatsen. Deze bakken kunnen schade aan balustrades veroorzaken, een gevaarlijke situatie opleveren bij onderdoorgang van passanten en geldt ook als beperking gezien de maximale gewichtsbelasting van de balkons en hekwerken.

4.4 Het verrichten of doen verrichten van storende geluiden zoals boren, uitbreken, hakken, timmeren e.d., is niet toegestaan vanaf 20.00 uur (acht uur 's avonds) tot 08.00 uur (acht uur 's morgens).

Onverminderd het hierboven bepaalde zijn de bewoners en andere personen welke worden toegelaten door de eigenaar of bewoner, verplicht bij hun verblijf in en bij het gebruik van hun appartement een gepaste rust in acht te nemen en het buiten noodzaak veroorzaken van lawaai, van welke aard ook, te vermijden.

4.5 Het is verboden om aan elkaar en/of derden hinder, gevaar of overlast te bezorgen door het gebruik of de reparatie van voertuigen, werktuigen, gereedschappen, muziekinstrumenten, geluidsinstallaties, televisietoestellen en andere geluid veroorzakende apparatuur in of buiten de privé gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten.

4.6 Het plaatsen van vuilnis en/of afval, behoudens in de daartoe bestemde containers, in de gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.

4.7 Het is niet toegestaan hoeveelheden licht ontvlambare en/of ontplofbare (vloei)stoffen of materialen op te slaan of voorradig te hebben, anders dan voor direct huishoudelijk gebruik.

4.8 Het is verboden voedsel of etensresten te houden op de terrassen en balkons in verband met (duiven/muizen)overlast. Ook is het verboden etensresten naar buiten te werpen, te verspreiden op naast- of aangelegen terrein of voederbakken te plaatsen.

4.9 Barbecueën en gebruik van open vuur in de gemeenschappelijke binnenruimtes en balkons is niet toegestaan. Barbecueën in het aangrenzende park is alleen toegestaan onder voorwaarde dat:

a. medebewoners hiervan geen hinder ondervinden;

b. het op een veilige wijze gebeurt en de bewoner optreedt als goed huisvader.

4.10. Het drogen van wasgoed en het luchten van kleding op de balkons en terrassen is alleen toegestaan wanneer dit van buitenaf niet zichtbaar is. Het uitslaan of ophangen van kleden, matten en beddengoed e.d. mag de bewoners niet buiten het balkon doen.

4.11 In verband met de zich in de vloeren bevindende leidingen van water, elektra en centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.

4.12 Bestrating, balkons en terrassen dienen door de eigenaar of bewoner zodanig schoon te worden gehouden dat de regenafvoer niet verstopt raakt.

4.13 Aan de bestaande buitengevel- en balkonstructuur mogen geen veranderingen worden aangebracht, waaronder ook begrepen het buitenschilderwerk.

Art. 5 Werkzaamheden overige/privé

1. Indien voor het verrichten van werkzaamheden de toegang tot een privé-gedeelte noodzakelijk is, zal de beheerder de betrokken bewoner zo tijdig mogelijk inlichten omtrent de aard en het tijdstip van de werkzaamheden, opdat men de gelegenheid krijgt eventuele maatregelen te treffen die de toegang tot de betreffende privé-gedeelten verzekeren.
2. Bij collectieve bestrijding van ongedierte is het noodzakelijk dat de betrokken bewoner toegang tot de betreffende privé-gedeelten verleent.
3. De bewoners staan het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging, onderhoud en reparatie van gevels en ramen toe.
4. De betreffende bewoner verleent toegang tot het balkon en/of andere privé ruimten om in geval van reparatie, zoals van lekkages, dit mogelijk te maken.
5. De zogenaamde dilatatievoegen (ten behoeve van mogelijke uitzetting) dienen daarbij vrij toegankelijk te zijn, tegel- of stucwerk of andere afschermingen over deze voegen is niet toegestaan.

Art. 6 Het gebruik van de parkeerplaatsen

1. Voor 1 appartement is toegestaan maximaal 1 parkeerplek tegelijkertijd in gebruik te nemen, indien er per appartement 2 voertuigen of meer gelijktijdig op het parkeerterrein aanwezig zijn wordt de verantwoordelijke huurder een boete van €100 per dag in rekening gebracht;
2. Gebruikers dienen te handelen volgens de bepalingen en gedragsregels van de geldende versies van de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens en het Wegen verkeersreglement, welke voor de parkeerplaatsen van toepassing zijn;
3. Gebruikers dienen de op parkeerplaats aangebrachte borden, aanwijzingen en aanduidingen op te volgen;
4. Iedere gebruiker/huurder wordt verzocht om bij constatering van onrechtmatigheden dit direct onder de aandacht te brengen van de overtreder en dit tevens te melden aan de bestuurder/beheerder;
5. Het is niet toegestaan om op de parkeerplaats:
 - a. Winkelwagentjes, bagagekarretjes, fietsen, bromfietsen, e.d. te stallen;
 - b. Om buiten de gemarkeerde vakken te parkeren;
 - c. Afval/vuilnis in welke vorm dan ook, huishoudelijke artikelen, inboedel of andere roerende zaken te deponeren;
 - d. Huisdieren los te laten lopen en uit te laten.
6. Aan onbevoegden mogen geen tags, sleutels, pasjes of automatische deuropeners worden verstrekt.
7. Tot de verplichting van de eigenaar/beheerder behoort niet de bewaking van het voertuig of het voortdurende toezicht op een ieder die, en op al hetgeen zich op de parkeerplaats bevindt. De parkeerder vrijwaart de eigenaar/beheerder voor alle schade (welke dan ook) die door de bestuurder, een inzittende of voertuig worden veroorzaakt aan derden of aan eigendommen van derden.

Art. 7 Indien bezwaar

Elke bewoner, die meent, dat andere bewoners zich niet houden aan de regels van dit Huishoudelijk Reglement of anderszins bezwaren en/of opmerkingen heeft ten aanzien van het gebruik of onderhoud van de algemene ruimten en installaties dient zijn bezwaren in eerste instantie in onderling overleg op te lossen. Indien bewoners niet tot overeenstemming komen kan men zijn bezwaren schriftelijk kenbaar maken bij het beheerder of ervoor kiezen wettelijk gezag in te schakelen. De beheerder beslist of een bezwaar in behandeling wordt genomen en kan besluiten maatregelen te treffen.

Art. 8 Contact

Bewoners kunnen contact opnemen met de beheerder.

Ernstige overlast in de gemeenschappelijke buitenruimte kan gemeld worden bij de politie
0900-8844

Art. 9 Slot

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de beheerder.

Vastgesteld 18 januari 2024