

Dit huishoudelijk reglement bevat bepalingen voor de eigenaars en gebruikers van het appartementsgebouw aan de **André Gideplaats 1 t/m 447**.

Voorts zijn van toepassing voor:

- De bepalingen in de splitsingsakte;
- De algemene huurvoorwaarden;
- Indien geen bestuur aanwezig is treedt de beheerder op als bestuurder.

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaars en gebruikers van privé gedeelten en gemeenschappelijk gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaren wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruikers krachtens welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in de splitsingsakte worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement bekend te zijn en hier naar te leven.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan de splitsingsakte en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is verboden daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen ten alle tijden schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard dan ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.
3. Eigenaars/gebruikers onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimte in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaars/gebruiker die daarmee in strijd handelt wordt door het bestuur gelast dit zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar/gebruikers naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is. Tevens zal een boete worden opgelegd (zie artikel 13.3 voor meer informatie).
4. Het is eigenaars/gebruikers verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke voorzieningen.
5. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden op de door het bestuur te bepalen wijze. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VVE te vergoeden.
6. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, vlaggen, reclame- aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen.
7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 3. Kascontrolecommissie

1. De financiële administratie van de Vereniging van Eigenaars wordt minstens één keer per jaar gecontroleerd door de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie brengt hiervan schriftelijk of mondeling verslag uit tijdens de eerstvolgende vergadering van de eigenaars.
2. De kascontrolecommissie bestaat uit twee leden. Bij het controleren van de boeken dienen beide commissieleden aanwezig te zijn.
3. De commissieleden worden gekozen voor een periode van twee jaar en zijn de daaropvolgende twee jaar niet herkiesbaar. Het besluit tot tussentijds aftreden dient schriftelijk met een opzegtermijn van 3 maanden aan het bestuur te worden meegedeeld. Het commissielid dat de plaats inneemt van het aftredende commissielid neemt zijn plaats over in het rooster van aftreden.
4. Bij verkiezing wordt de stemprocedure zoals omschreven in artikel 37 lid 1, 2, 3 en 4 van de splitsingsakte gevolgd.

Artikel 4: Opdrachten onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en zaken

1. Alle opdrachten voor reparatie tot €5000,- worden door de bestuurder afgehandeld. Hij geeft hiervoor direct opdracht aan de opdrachtnemer.
2. Voor de onderhoudswerkzaamheden boven de €5000,- worden meerdere offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven. Werkzaamheden worden zo efficiënt mogelijk opgedragen.
3. Op verzoek van de vergadering kan, voor onbepaald tijd, een Technische Commissie worden benoemd. Binnen de Technische Commissie vindt afstemming plaats met betrekking tot de conceptbegroting. Zij adviseert de bestuurder over de aan de vergadering voor te leggen voorstellen. Tevens kan door de Technische Commissie worden geïnvesteerd wat binnen het complex gaande is op het gebied van onderhoud.
4. Offertes worden aangevraagd door de bestuurder. De offertes worden, indien nodig in overleg met de Technische Commissie, beoordeeld door de bestuurder. Bij aanvraag van meerdere offertes wordt in principe opdracht verstrekt aan de laagste inschrijver, tenzij kwaliteit niet gewaarborgd is.
5. Het totaalbedrag van de jaarlijkse onderhoudsbegroting mag in principe niet worden overschreven. Bij een eventuele overschrijding tot 10% dient de voorzitter te worden geraadpleegd. De voorzitter is gematigd namens de eigenaren goedkeuring te verlenen aan een overschrijding van de onderhoudsbegroting tot 10%. Bij een overschrijding van meer dan 10% worden door de Administrateur in overleg met de Technische Commissie wijzigingsvoorstellen aan de vergadering van eigenaar voorgelegd.

Artikel 5. Lift

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten.
2. De huismeester dient op de hoogte te worden gesteld van de momenten waarop de lift in verband met de verhuizing intensief gebruikt wordt. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.
3. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen.

Artikel 6. Garages

1. Garages mogen uitsluitend worden gebruikt voor opslag. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan.

Artikel 7. Begane grond

1. De toegang tot de flat en bergingsgangen dient altijd afgesloten te blijven.
2. Het openen van de toegangsdeur van de flat vanuit de woning is uitsluitend toegestaan als men zich via de huistelefoon heeft vergewist dat de aanbeller toegang kan worden verleend. Voorts dient men toe te zien dat het gebouw niet door onbevoegden wordt betreden.
3. Het is niet toegestaan vuilniszakken, grofvuil, huisraad of gevaarlijke en/of brandbare stoffen en dergelijke op de galerij of in het trappenhuis en/of de containerruimte te plaatsen. De betreffende bewoner krijgt de kosten, welke de VVE moet maken voor het verwijderen voor zijn/haar rekening, alsmede de boete genoemd in artikel 12.
4. Bij transport van vuilniszakken, huisraad, bouw materiaal en dergelijke, achtergebleven vuil op de galerij, het trappenhuis, de lift en de gang dient onmiddellijk te worden verwijderd.
5. Er mag geen lost vuil in de containers gedeponeerd worden. Tevens dienen kartonnen dozen opgevouwen in de container te worden gegooid.
6. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk en dergelijke, mag niet worden gedeponeerd in de toegangshal of trappenhuis.
7. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten motorrijwielen, fietsen of andere voertuigen, kinderwagens en dergelijke te plaatsen.
8. Het is verboden om met fietsen en brommers van de half en lift gebruik te maken.
9. De toegangshal, liftbordessen, galerijen, noodtrappenhuisen, bergingsgangen en liften dienen niet als speelruimte gebruikt te worden.
10. In de berging mogen geen brandgevaarlijke stoffen worden opgeslagen.
11. Het is niet toegestaan brommers binnen het gebouw (bergingen) te starten in verband met overlast.
12. De bewoners dienen zelf zorg te dragen voor het schoonhouden van de galerij, de leuning, het plafond en de balustrade. Indien na twee waarschuwingen gevolg wordt gegeven aan het schoonmaken zal €75,- in rekening worden gebracht voor schoonmaak door derden.

Artikel 8. Privé gedeelten

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over in gebruikgeving of verhuur van een privé-gedeelte conform de splitsingsakte.
2. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
4. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
5. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
6. Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten. In de privé gedeeltes en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur.
7. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap en/of wasdrogers aan te sluiten op het kanaal van het centrale afzuigstelsel.

9. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het hebben of houden van duiven, bijen of kippen e.d. is niet toegestaan. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking.

Artikel 9: Gemeenschappelijke tuin

1. De tuin aan de zuidzijde van het complex is een gezamenlijk bezit van de bewoners en dient in de staat te worden onderhouden zoals deze er nu uitziet. Voor het onderhoud is een meerjarig contract afgesloten.
2. Het gebruik van de tuin door de bewoners is toegestaan van zonsopgang tot zonsondergang indien geen overlast en/of vervuiling wordt veroorzaakt.
3. Het gebruik van de tuin voor het geven van een feestje is toegestaan na aanvraag bij de beheerder en/of het bestuur. Het veroorzaken van overlast, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan. Vervuiling op het grasveld dient onmiddellijk te worden opgeruimd.
4. Het gebruik van de tuin is nimmer toegestaan voor opslag of bedrijfsmatige activiteiten.
5. Het afsteken van vuurwerk is alleen op oudjaarsavond vanaf 18.00 uur tot 1.00 uur toegestaan, met dien verstande, dat al het vuil door de bewoner zelf verwijderd wordt.
6. Het is toegestaan op de verharde paden een BBQ te gebruiken. Al de daaruit voortvloeiende vervuiling dient te worden opgeruimd.
7. De beheerder en/of het bestuur is bevoegd aanvullende voorwaarden te stellen bij een aanvraag voor het gebruik van de tuin. De aanvraag dient minimaal 14 dagen voor het gebruik te zijn ingediend.
8. Het is niet toegestaan na zonsondergang attributen, in welke vorm dan ook, achter te laten in de tuin.
9. Schade dient onmiddellijk te worden hersteld.

Artikel 10 Gasaansluiting

1. Nieuwe eigenaren dienen Stedin opdracht te geven de gasaansluiting te verwijderen. Op deze manier wordt een gasvrij appartementencomplex bevorderd. Dit is tevens in lijn met de huidige milieuwetgeving en het beleid van de overheid.
2. Bestaande bewoners wordt aanbevolen bij verbouwing over te gaan op elektrisch koken.

Artikel 11: Algemeen

1. Om verstopping van het riool te voorkomen is het niet toegestaan verstopping veroorzakend afval in het toilet weg te spoelen.
2. De bewoners dienen de omwonende geen overlast te bezorgen. Het houden van huisdieren mag geen overlast veroorzaken, vervuiling dient onverwijld te worden opgeruimd. Honden dienen aangelijnd te zijn in- en rondom het complex.
3. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n) is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10dB(A). De isolatie-indx wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als 'zwevende' vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden gelegd.
4. Het plaatsen van buitenzonwering is uitsluitend toegestaan door een erkend bedrijf.
5. Het schilderwerk van een nieuwe buitendeur dient (direct bij plaatsing) te worden uitgevoerd in de toegepast standaardkleur.

6. Het is niet toegestaan wasrekken aan de buitenzijde van het balkon op te hangen. Plantenbakken die er voor bestemd zijn aan het balkon te bevestigen zijn wel toegestaan.
7. Het is niet toegestaan geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden te verrichten tussen 20:00 en 8:00 uur en op erkende zon- en feestdagen en in de ochtend op zaterdag en zondag niet voor 10:00 uur.
8. Het is niet toegestaan om voorwerpen, etensresten, en dergelijke in welke vorm dan ook van het balkon in de tuin te gooien.
9. Schade, vervuiling en vernieling zal worden hersteld in opdracht van de beheerder. Alle kosten die hiermee gemoeid zijn zullen rekening worden gebracht van de veroorzaker(s).

Artikel 12: Afwezigheid

In geval van langere afwezigheid dient men de beheerder op de hoogte te stellen in verband met eventuele calamiteiten.

Artikel 13: Naleving

1. Alle bewoners zien toe op de naleving van het huishoudelijk reglement met betrekking tot de gedragsregels. Het bestuur, met ondersteuning van de huismeester en technische commissie zal indien nodig bewoners aanspreken.
2. Alle bewoners dienen de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor al hetgeen door hen op het complex verblijvende gezins- of familieleden, dan wel gasten, in strijd met de bepalingen van het huishoudelijk reglement en door de algemene vergadering vastgestelde splitsingsakte.
3. Het niet naleven van de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement of voorwaarden gesteld door het bestuur/de beheerder leidt, na schriftelijke waarschuwing gericht aan de eigenaar, tot een inbare boete van €150,- per gebeurtenis. Deze zal door de beheerder in rekening worden gebracht. De beheerder is bevoegd, in overleg met het bestuur, de boete te matigen.
4. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van de splitsingsakte en dit huishoudelijk reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraar die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE dan ook is uitgesloten.

Artikel 14: Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op de vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur en is gepubliceerd op de site van de beheerder.