

Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw Molenstraat 110 t/m 114A te Ede

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Artikel 1.

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

De vergadering van eigenaars beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 2.

Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

Artikel 3.

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Toestemming door de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging. De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.

Artikel 4.

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels, ramen en ruiten toe te staan.

Artikel 5.

Eigenaars en gebruikers moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

Artikel 6.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur:

- a. Voor eigenaars en gebruikers zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit; dit verbod geldt niet voor gedeelten die zijn aangewezen om te worden gebruikt als terras;
- b. Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten.

Artikel 7.

Behoudens goedkeuring van de vergadering is het de eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan:

- a. Zich luidruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten;
- b. In de gemeenschappelijke en openbare ruimten te roken;
- c. De wanden en/of plafonds van de hallen, trappenhuis en galerijen te gebruiken voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen;

- d. In de gemeenschappelijke ruimten incl. trappenhuizen en hallen met uitzondering van de entreehal rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kindervagens, meubilair of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen; mochten niettemin rijwielen en dergelijke worden aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van het bestuur;
- e. Wasgoed, beddengoed, kleding of bloembakken buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen;
- f. Kleden, dekens en dergelijke uit te kloppen;
- g. Aan de buitenzijde voor zichzelf of derden doorvoeren te maken en naamborden, letters, reclame-aanduidingen, uithangborden, (schotel-)antennes, spandoeken, drooglijnen, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen;
- h. Een zonnescherm en/of windscherm aan te brengen m.u.v.;
 - Screens zijn toegestaan indien de kleurstelling van het doek voldoet aan kleurnummer 4001. De geleide stangen en de kast van de screens dienen het kleurnummer RAL 9001 te hebben;
- i. In de appartementen/bergingen motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stand overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan;
ontpofbare stoffen als benzine, olie, munitie, vuurwerk, enzovoorts mogen vanwege explosiegevaar niet in de appartementen of in de bergingen worden opgeslagen of in bezit gehouden;
- j. Kasten, hokken en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen en/of afscheidingen of andere zaken aan te brengen die de lichtinval of het uitzicht van de appartementen kan belemmeren;
- k. Kasten of kastjes en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen die hoger zijn dan de balustrade.

Artikel 8.

Het is niet toegestaan elektrische energie te betrekken in de bergingen vanuit de gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van koelkasten, vriezers, elektrische verwarming of andere grootstroom verbruikende apparaten. De stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimten zijn bestemd voor gebruik van elektrisch gereedschap en kleine huishoudelijke apparaten zoals stofzuigers.

Artikel 9.

- a. Hoewel het is toegestaan in de privé-gedeelten huisdieren te houden, dienen deze geen overlast of ongerief te veroorzaken. Een eventueel plaats gehad hebbende bevuilding binnen de gemeenschappelijke ruimten of op de buitenpaden, dient door de eigenaar onmiddellijk te worden opgeruimd.
- b. Honden, katten of andere huisdieren mogen zich slechts aangelijnd en onder begeleiding in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- c. Huisdieren, die door geluid en/of gedrag hinder opleveren voor medebewoners van het gebouw, moeten, nadat een schriftelijke waarschuwing door het bestuur aan de eigenaar van het dier c.q. de dieren geen resultaat oplevert, binnen een maand na een desbetreffend besluit van de vergadering van eigenaars, genomen niet eerder dan drie maanden na de datum van genoemde waarschuwing zijn verwijderd.
- d. Alle afspraken en waarschuwingen, die uit het bedoelde overleg tussen eigenaar of gebruiker en het bestuur worden gemaakt en gegeven, worden schriftelijk vastgelegd.

Artikel 10.

In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken, enzovoorts, mogen niet in de trappenhuizen of in de hal worden gedeponeerd.

Artikel 11.

Tussen 23.00 uur en 07.00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor burens ontstaat. Het bespelen van muziekinstrumenten is uitsluitend toegestaan tussen 12.00 en 14.00 uur en tussen 18.00 en 20.00 uur. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van radio, televisie, bandrecorder, video, muziekinstrumenten en dergelijke daarvan geen hinder door burens wordt ondervonden.

Artikel 12.

Het is niet toegestaan vloerbedekking aan te brengen van harde materialen zoals parket, tegels of laminaat in andere vertrekken dan in de badkamer en/of douchecel, keuken, gang en toilet tenzij door middel van een certificaat wordt aangetoond dat de betreffende vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert ten opzichte van de kale vloer.

Artikel 13.

Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel aan de vogels en andere dieren gegeven worden.

Het is verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons schoon te maken.

Artikel 14.

Huisvuil dient in goed afgesloten vuilniszakken in de daarvoor bestemde container(s) te worden geplaatst.

Het deponeren en opslaan van huisvuil op de balkons of terrassen is niet toegestaan.

Artikel 15.

Indien een appartement, met goedkeuring van de vergadering, gebruikt wordt voor de uitoefening van een bedrijf gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebruiker zal moeten zorgen voor het verkrijgen van eventuele voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
- b. Leidt de aard van het bedrijf van gebruiker tot een hogere dan normale premie van brandverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar.
- c. Naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden aan de gevel mogen geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op het in het appartementsrecht uitgeoefend bedrijf of beroep.
Intermitterende verlichting is niet toegestaan, de achterzijde en de zijkanten mogen geen verlichting doorlaten.
- d. In de privé-gedeelten is het niet toegestaan, naar oordeel van het bestuur, storende verlichting te hebben

Artikel 16.

Iedere eigenaar die zijn appartement in gebruik geeft aan derden dient hiervan mededeling te doen aan het bestuur. De gebruiker van het appartement dient zich als borg te stellen, alsmede een schriftelijke verklaring te overleggen zich aan de reglementen te zullen conformeren.

Artikel 17.

Het verdient aanbeveling om ingeval van langere afwezigheid aan het bestuur mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zal zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (brand, lekkage, gas, bevriezing, enzovoorts).

Iedere eigenaar wordt geadviseerd een noodtelefoonnummer bij de bestuurder van de VVE af te geven.

Artikel 18.

Storingen of noodzakelijke herstellingen van de gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimten dienen bij één van de technische commissieleden gemeld (liefst schriftelijk) te worden.

Reparaties binnen de appartementsgedeelten zijn voor risico en rekening van de betreffende appartementseigenaar.

Artikel 19.

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur c.q. de beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarder c.q. incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur c.q. beheerder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Artikel 20.

Het eisenblad voor het plaatsen van airco's (bijlage) is van toepassing.

Artikel 21.

In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet kan het bestuur maatregelen van orde treffen.

ANNEX

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van eigenaars op 12 september 2005 en gewijzigd op 7 maart 2013, 4 maart 2014 en 22 januari 2020. Naast dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (wet op de appartementsrechten), de regels en de bepalingen van het Reglement en van de Statuten zoals opgenomen in de Akte van Splitsing vastgesteld op 31 maart 2003 bij Smit & Moormann notarissen gevestigd te Wageningen.

De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement kunnen niet in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

Bijlage: eisenblad voor het plaatsen van airco's

Eisen aircosystemen VvE Vereniging van Eigenaars appartementengebouw Molenstraat 110, 112, 114, 110A en 114A te Ede

- Geluidseisen:
Het geluidsniveau van ten hoogste 40 dB mag niet worden overschreden. Het gaat daarbij om het geluidsniveau bij het dichtstbijzijnde te openen raam of deur van onder-, boven- of naaste burens. Om het geluidsniveau te halen kan het noodzakelijk zijn een geluidsisolerende omkasting te plaatsen met voldoende geluiddempende ventilatieopeningen.
- Onderhoud:
Het is verplicht om minimaal één keer jaar onderhoud uit laten voeren aan het aircosysteem door een erkende monteur.
- Kleur
RAL9001 (in overeenstemming met de eis van de geleide stangen en de kast van de screens).
- Plaatsing
De airco dient door een erkende installateur te worden geplaatst waarbij contactgeluid isolatie wordt aangebracht, zodat resonantie is uitgesloten (trillingsdempers).
- Goedkeuring
Vooraf dient het voorstel voor het plaatsen van de airco te worden voorgelegd aan het bestuur van de VvE.
- Rekening en risico eigenaar
Betreffende installatie is voor rekening en risico van de eigenaar. Bij verkoop van het appartementsrecht dient het geheel in originele staat te worden teruggebracht of zal de nieuwe eigenaar het betreffende risico overnemen.

In het geval van onderhoud e.d. aan de gemeenschappelijke zaken, is eigenaar gehouden de airconditioningsinstallatie met doorvoer voor eigen rekening en risico tijdens de onderhoudswerkzaamheden te verwijderen en daarna terug te plaatsen, indien noodzakelijk, zonder enig recht op schadevergoeding.

