



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Algemeen

1. Dit huishoudelijk reglement is ingesteld en vastgesteld door de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars (VVE) Chopinplein 31 t/m 209 te Culemborg.
2. Dit huishoudelijk reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de voor dit complex verleden notariële akte van splitsing in appartementsrechten dd. 27 mei 1994. De daarin opgenomen regels die betrekking hebben op de bewoning en het gebruik van het complex, zijn omwille van de kenbaarheid geïntegreerd met de regels van dit huishoudelijk reglement.
3. Dit huishoudelijk reglement is te verkrijgen bij het bestuur van de vereniging, en/of bij de aankoop van het appartementsrecht bij de notaris.
4. De definities van begrippen zijn overeenkomstig de definities zoals opgenomen in artikel 1 van het Reglement van Splitsing van eerdergenoemde akte van splitsing. Met nadruk wordt erop gewezen dat overeenkomstig het hierin gestelde onder "gebruikers" ook "**huurders**" worden verstaan, dientengevolge dienen ook *huurders* zich aan het in dit reglement gestelde te houden. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder voor de naleving ervan.

Gemeenschappelijke gedeelten

5. Eigenaars en gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw. Zij dienen derhalve onder meer:
 - Ongewenste personen te signaleren.
 - Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren.
 - Te controleren of de algemene daartoe geëigende toegangsdeuren gesloten zijn.
 - Geen toegang aan onbekenden te verlenen, en niet op het eerste signaal, zonder informatie te vragen, de algemene toegangsdeuren te openen.
 - Geen toegang te verlenen aan colporteurs of collectanten, tenzij men met legitimatie aantoont dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling.
 - Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct te melden bij het bestuur van de VvE of de beheerder.
6. Eigenaars en gebruikers dienen zorgvuldig te zijn met de uitgifte c.q. het uitlenen aan derden van sleutels, keycard of zenders welke dienen voor de toegang van appartementen, centrale voordeuren, en/of bergruimten. De eigenaar of gebruiker blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van diefstal van - of misbruik van aan derden verstrekte - sleutels, keycard of zenders.
7. Eigenaars, gebruikers en toeleveranciers hebben het recht van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Zij mogen geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben om bedoelde schade te voorkomen.

8. Eigenaars, gebruikers en toeleveranciers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten en - zaken niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buiten aanzien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan. Bij de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponereerd tenzij daarvoor een speciale voorziening is getroffen. Uitgezonderd in die speciale gevallen waarvoor het bestuur van de VvE toestemming heeft verleend.
9. Het is, behoudens toestemming van de ledenvergadering van de VvE, niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten, waaronder trappenhuis, galerij, lift, centrale entree:
 - Rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, rolstoelen, boodschappenkarretjes, rollators, kinderwagens, kinderspeelgoed, en dergelijke, of andere voorwerpen zoals meubels of vuilniszakken, te plaatsen of te laten plaatsen.
 - Obstakels van welke aard ook te plaatsen of te laten staan, welke in geval van nood een vrije doorgang kunnen belemmeren; tenzij hiervoor vooraf toestemming is verleend door de ledenvergadering. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
 - Kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, fietsen, skateboarden, gebruikmaken van de lift enzovoorts; de ouders dienen toe te zien op de naleving door hun kinderen van het in dit reglement bepaalde.
 - Schilderijen, planten of andere decoraties aan te brengen.
 - Werkzaamheden zoals zelfbouw, onderhoud of reparaties, te verrichten of te laten verrichten.
 - Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of armaturen van de algemene verlichting of aan andere gemeenschappelijke installaties en voorzieningen te verrichten.
10. Het is niet toegestaan in of aan de gemeenschappelijke zaken, gemeenschappelijke gedeelten en/of privé-gedeelten: reclame-aanduidingen, aankondigingen, wervende teksten, naamborden, uithangborden, spandoeken, antennes van welke soort dan ook waaronder begrepen schotelantennes, zichtbare alarminstallaties, schijnwerpers, en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen welke zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten en/of van buitenaf; anders dan met voorafgaande toestemming van het bestuur van de VvE.
11. De naamplaatjes op het bellentableau c.q. de brievenbussen hebben een door het bestuur voorgeschreven kleur en uitvoering, worden door de bewoner besteld bij de beheerder, en worden door de beheerder aangebracht.
12. Het is niet toegestaan om op enige onbedoelde wijze elektra, gas, water, telefoon- of antenne-signalen te betrekken van gemeenschappelijke voorzieningen, ongeacht voor welk doel of in welke ruimte.
13. De technische ruimten, zoals liftmachinekamer, en de daken van het gebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.



HUISHOUELIJK REGLEMENT

14. Het is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan om veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.
15. De maximale belasting van de lift zoals vermeld in de lift, mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet gebruikt worden.
16. Bij verhuizingen is het verplicht om gebruik te maken van de wandbekleding voor de lift. Dit ter voorkoming van beschadigingen. Deze wandbekleding is te verkrijgen via het bestuur van de VvE.

Privégedeelten

17. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Hiertoe behoort onder andere onderhoud en vernieuwing van schilder-, behang- en tegelwerk, plafonds, stucwerk, afwerkklagen van vloeren en balkons, deuren en ramen met hang- en sluitwerk, radiatoren met radiatorkranen en -leidingen, en sanitair en leidingen.
18. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij dient er voor zorg te dragen dat deze gemeenschappelijke gedeelten en zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
19. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot - of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur van de vereniging of van de beheerder noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Deze toestemming en medewerking kan zo nodig worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
20. Balkons en terrassen dienen uitsluitend als zodanig te worden gebruikt en schoongehouden dat er geen vuilnis, afvalstoffen, vuil, stof, water of andere materialen op lagergelegen terreinen, balkons, terrassen en galerijen terecht komt.
21. Op balkons en terrassen zal nimmer een zodanige belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijze kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden.
22. Kleden, lopers et cetera mogen niet zichtbaar of hinderlijk op of buiten de balkons en terrassen, in de gemeenschappelijke ruimten of op gemeenschappelijke terreinen, door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of geklopt. Wasgoed mag niet zichtbaar of hinderlijk worden gedroogd, en beddengoed mag niet zichtbaar of hinderlijk worden gelucht, ook niet op de galerijen.



HUISHOUELIJK REGLEMENT

23. Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen vogels op de balkons of in de gemeenschappelijke tuin niet worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan.
24. Ter voorkoming van overlast is het niet toegestaan om op balkons of terrassen te barbecueën tenzij van tevoren toestemming van alle directe burens (boven, beneden, links en rechts) is verkregen en de daar eventueel aan verbonden afspraken zullen worden nageleefd.
25. Het hebben of houden van duiven en kippen is niet geoorloofd. Huisdieren die gevaar kunnen opleveren voor bewoners wanneer deze ontsnappen (slangen, kaaimannen, vogelspinnen) mogen niet worden gehouden in aanvulling op artikel 46 van de akte van splitsing. Overige huisdieren zijn slechts toegestaan indien de houder er zorg voor draagt dat de huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn. De houder van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.
26. Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem c.q. kabelsysteem te voorkomen, zullen de gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.
27. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van stankoverlast en luidruchtigheid. Het boren, timmeren, muziek maken, en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 08.00 uur, en tevens niet op zon- en feestdagen. In het geval het nog werkende eigenaren betreft, kan voor de zon- en feestdagen ontheffing door het bestuur van de VvE worden verleend van 12.00 uur tot 17.00 uur.
28. Als een appartement bestemd is voor uitoefening van een bedrijf gelden hierbij nog de volgende bepalingen, en niet zonder voorafgaande toestemming van de vereniging:
- A: De gebruiker moet zorgen voor het verkrijgen van eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
 - B: Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar die het bedrijf uitoefent.
 - C: Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naam aanduidingen, in welke vorm dan ook, is schriftelijke toestemming van de bestuurder nodig. De bestuurder kan aan die toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de aard, de constructie, de kleur, de omvang enz. van hetgeen waarvoor toestemming is gevraagd.
29. Het is niet toegestaan om in een woning, garage of berging:



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

- Werkzaamheden zoals beroepshalve zelfbouw, onderhoud, reparaties en dergelijke te verrichten, anders dan de gebruikelijke huishoudelijke klusjes.
 - Boormachines, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling en/of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren, anders dan voor de gebruikelijke kleine huishoudelijke klusjes.
 - Ontplobbare dan wel brandgevaarlijke stoffen te hebben of te houden, in grotere hoeveelheden dan voor normaal huishoudelijk gebruik nodig is.
 - Onderhandse of publieke verkoop te houden.
30. Het is niet toegestaan om in de liften, de trappenhuizen en in de kelder te roken. Tevens dienen de tussendeuren naar de galerijen gesloten te blijven i.v.m. gevaarlijke vochtvorming in het trappenhuis.
31. Het aanbrengen van zonneschermen, windschermen en rolluiken is toegestaan mits kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Deze voorschriften worden door de ledenvergadering vastgesteld en eventueel gewijzigd, zijn gevoegelijk bekend, en kunnen bij het bestuur worden opgevraagd. Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen niet onder de verzekeringen van welke aard dan ook ten name van de gezamenlijke eigenaars dan wel van de Vereniging van Eigenaars.
32. Het is zonder voorafgaande toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan om open vuur/haardinstallaties aan te leggen. De toestemming kan verbonden worden aan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
33. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder voorafgaande toestemming van het bestuur in overleg met een deskundige is verboden. Het aanbrengen van veranderingen in het gebouw waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden, is zonder voorafgaande toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
34. Interne bouwkundige wijzigingen zoals het plaatsen van binnenwanden in een privé-gedeelte zijn uitsluitend toegestaan mits hierdoor geen schade ontstaat aan andere privé-gedeelten en/of gemeenschappelijke gedeelten en mits de vloerconstructie daarop berekend is.
35. Bedoelde wijzigingen worden volledig voor rekening en risico van de betreffende eigenaar c.q. gebruiker verricht. De betreffende eigenaar c.q. gebruiker neemt alle nodige maatregelen om eventuele overlast voor omwonenden bij de uitvoering van de werkzaamheden tot een minimum te beperken.
36. De betreffende eigenaar c.q. gebruiker is verantwoordelijk voor eventuele reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen, en de kosten ervan zijn voor rekening van de betreffende eigenaar c.q. gebruiker.
37. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de vereniging van Eigenaars, via de gezamenlijke eigenaars of via de beheerder. De eigenaar of gebruiker dient zelf en rechtstreeks voor verzekering zorg te dragen.



HUISHOUELIJK REGLEMENT

38. Indien in een privé-gedeelte belangrijke schade is of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van anderen, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om het bestuur van de vereniging dan wel de beheerder onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
39. Bij afwezigheid van een maand of langer moet een eigenaar aan het bestuur of de beheerder zo mogelijk zijn of haar verblijfadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang te verschaffen tot het appartement mocht daartoe de noodzaak ontstaan.
Te denken valt hierbij aan zaken zoals bijvoorbeeld: brand, inbraak, bevriezing of lekkage.
40. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om in een appartement parket, kurk, linoleum of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit bouwkundig zodanig geschiedt dat de vloer op een geluidsisolerende ondervloer wordt aangebracht, en de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid heeft van $I_{co} + 10$ dB. Een en ander op basis van de norm NEN 5077 en NEN 5079. Vloeren van keuken en sanitaire ruimten zijn uitgesloten.
41. Het gebruik van een zodanige vloerbedekking mag geen overlast voor de andere eigenaars en gebruikers opleveren. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de vereniging. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking. Indien bij de uitspraak blijkt dat de indiener van de klacht in het ongelijk gesteld is, komen de kosten alsnog voor zijn rekening.
42. Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.
43. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren, ander dan door gekwalificeerd bedrijf schade hieruit voortvloeiend is voor rekening eigenaar.
44. De eigenaar en gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en galerijen, door personeel belast met reiniging en onderhoud van installaties, gevels, daken, puin en ruiten, toe te staan.

NB. Sleutels voor de toegangsdeuren zijn schriftelijk op aanvraag te verkrijgen bij de beheerder van de VvE, onder vermelding van het sleutelnummer en tegen betaling van de kostprijs van de sleutels.



Bestuur en beheer

45. Een gemachtigde kan voor ten hoogste twee leden als gemachtigde optreden.
46. De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars dienen voor de betaling bij voorkeur gebruik te maken van een incassomachtiging aan de vereniging.
47. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
48. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen."
49. Het bestuur van de VvE heeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaande. Het bestuur heeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van beslag leggende maatregelen, en voor het treffen van (rechts)maatregelen ter zake van de incasso van achterstallige bijdragen.
50. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
51. Bij overtredingen of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur van de VvE of de beheerder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
52. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur van de VvE of de beheerder hem een boete opleggen van ten



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

hoogste 1 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting voor elke dag dat de overtreding voortduurt.

53. Voorstellen tot wijziging van dit Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk bij het bestuur worden ingediend door minimaal drie eigenaars. Deze voorstellen zal het bestuur aan de eerstvolgende ledenvergadering voorleggen.
54. In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de eigenaren.
55. Het is verplicht om bij verkoop van een appartement het Huishoudelijk Reglement tijdig aan de nieuwe eigenaar(s) te overhandigen.
Bij de verkoop van een appartement dient de verkoper voor de datum van de eigendomsoverdracht, naam van de nieuwe eigenaar aan de administrateur door te geven, dan wel te laten doorgeven.

Vastgesteld in de ledenvergadering d.d. ...11 december 2007.....

Voorzitter van de ledenvergadering

Bestuurder van de VVE

Naam: Dhr. A. Raschke

Naam: Redema VvE bv

.....
(handtekening)

.....
(handtekening)