

Huishoudelijk Reglement (HR)

Vereniging van Eigenaars

(Y)ours D

te Leiden

Inhoudsopgave en Doel

Hoofdstuk 1.	Definities	3
Hoofdstuk 2.	Het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken.....	3
Hoofdstuk 3.	Het gebruik van privégedeelten.....	5
Hoofdstuk 4.	De vergadering	7
Hoofdstuk 5.	Volmacht en bijstand	7
Hoofdstuk 6.	Commissies / Administratief beheerder	7
Hoofdstuk 7.	Slotbepalingen.....	8

Doel van het huishoudelijk reglement is:

Een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat.

Zodanige omstandigheden te scheppen teneinde te voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatingen van gebruikers de leefbaarheid en het aanzien van het complex aangetast zou kunnen worden.

Huishoudelijk reglement VvE (Y)ours D te Leiden

1. Definities

Onderstaande definities zijn een aanvulling en/of verduidelijking op de definities in het reglement, hetwelk is opgenomen in de akte van splitsing. Bij enige onderlinge strijdigheid tussen de definiëringen in de akte van splitsing en die in dit huishoudelijk reglement, prevaleert de akte.

- 1.a Akte
De akte van splitsing, die op 27 juni 2014 is verleden door notaris mr. Jan Kuiken te Rotterdam;
- 1.b Gebouw
Het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- 1.c Eigenaar
De gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.d Gemeenschappelijke zaken
Die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- 1.e Privégedeelte
Het gedeelte of gedeelten van het gebouw die blijkens de akten bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- 1.f Gebruiker
De gebruiker (bewoners en eigenaren), als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.g Vereniging
De vereniging van eigenaars 'Vereniging van Eigenaars', zoals bedoeld in de splitsingsakte onder M. artikel 42;
- 1.h Vergadering
De algemene vergadering van de leden van de onder 1.g genoemde vereniging;
- 1.i Bestuur
Het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.j Voorzitter
De voorzitter van de onder 1.g bedoelde vereniging;
- 1.k Administratief beheerder
Een door de vergadering benoemd extern administratiekantoor, belast met de uitvoering van het beleid van de vergadering, conform de met hen gesloten overeenkomst.

2. Het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken

Uitgangspunt voor onderstaande bepalingen zijn; de wens van alle gebruikers om een prettig woonklimaat en woongenot te scheppen en te handhaven in het complex, met respect voor elkaar en de woonomgeving en mede ter verhoging van orde, netheid en veiligheid.

- 2.a Het is niet toegestaan in de (trappen)hallen, liften gemeenschappelijke ruimten en/of aan verlichting etc. veranderingen aan te brengen of werkzaamheden te verrichten zonder schriftelijke toestemming van de vergadering;
- 2.b Het is niet toegestaan te roken in de (trappen)hallen, galerijen, gemeenschappelijke ruimten en liften, dan wel in de ruimten as te deponeren;
- 2.c Het plaatsen en/of ophangen van voorwerpen in/op/aan trappenhallen, gaanderijen, binnenterrein en liften is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering;

- 2d De vluchtwegen in het gehele complex en doorgangen tussen de bergruimten dienen geheel vrij te blijven;
- 2e Huisdieren dienen in gemeenschappelijke gedeelten altijd aangelijnd te zijn en mogen geen hinder en/of overlast veroorzaken. De eigenaar dient er op toe te zien dat zijn huisdier geen vervuiling of schade van welke aard dan ook veroorzaakt, mocht dit onverhoopt gebeuren, dan dient de eigenaar dit zelf op te ruimen, adequaat te reinigen c.q. te herstellen. Agressieve of gevaarlijke dieren moeten gemuilkorfd zijn. Bij veelvuldige overlast en / of verontreiniging door hetzelfde huisdier of een van dezelfde eigenaar, kan het langer houden ervan door het bestuur verboden worden;
- 2f Het is niet toegestaan ongewenste post, al dan niet geadresseerd (reclame)drukwerk in de hal of elders in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren;
- 2.g Het is niet toegestaan muziekinstrumenten of apparaten voor geluidswaergave te gebruiken of op een andere wijze geluidsoverlast te veroorzaken in de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2.h Het is niet toegestaan bloembakken aan de buitenkant van het balkon aan te brengen;
- 2.i Losse vuilniszakken mogen niet op de balkons en/of in de gemeenschappelijke ruimte bewaard worden, deze dienen in ondergrondse containers gedeponeerd te worden;
- 2.j Het is verboden om vogels of andere dieren te voeren o.a. in verband met muizen en ratten en/of overige overlast;
- 2.k Het is verboden om afval- en voedselresten (hieronder valt ook kauwgom) op balkons, dak, gemeenschappelijke gedeelten, binnenterrein te gooien en/of (tafel)kleden uit te kloppen;
- 2.l Het is verboden wasgoed en of beddengoed vanaf de buitenzijde, zichtbaar, uit ramen, op of aan balkon relingen of op de balkons en terrassen te hangen;
- 2.m Het is verboden aan de buitenzijde, inclusief balkons, reclameaanduidingen, uithangborden, rolluiken, antennes, antenneschotels of andere ontvangstapparatuur aan te brengen. Vlaggen zijn alleen toegestaan na toestemming van het bestuur en indien hiervoor het vlaggenpakket bij de technische commissie wordt afgenomen;
- 2.o Het is niet toegestaan om doorvoeren of gaten te maken in de daken of buitengevels van het gebouw;
- 2.p Het is verboden (brom)fietsen, invalidenwagens, kinderwagens, motoren, scooters, scootmobielen, winkelwagens e.d. te stallen in de gemeenschappelijke ruimten en het gemeenschappelijke binnenterrein met uitzondering van de opstelplaats voor fietsen in de garage. Eigen vervoermiddelen dienen in de berging gestald te worden. De hallen en liften zijn verboden voor (brom)fietsen en scooters
- 2.q Het is verboden aftakkingen van leidingen van bv. nutsbedrijven of algemeen gebruik te maken voor privégebruik;
- 2.r Het bestuur draagt zorg voor het inbrengen van de naam van de feitelijke bewoner van iedere woning in het belsysteem bij de hoofdingang, met een door de bewoner opgegeven tekst. Wijzigingen van de reeds geplaatste tekst kan men doorgeven aan de technische commissie;
- 2.s De bewoners/eigenaren dienen ervoor te zorgen dat orde en netheid in de gemeenschappelijke gedeelten worden gehandhaafd ofwel te gebruiken en onderhouden als een 'Goed huisvader'. De bewoners/eigenaren zijn ook aansprakelijk en verantwoordelijk voor het gedrag van zijn/haar bezoekers;
- 2.t Voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het complex is het van groot belang dat iedereen:
- Bij het passeren van de toegangsdeur bij de hoofdentree nimmer tegelijkertijd een onbekende toelaat en ook bezoekers hierop te attenderen dit niet te doen;
 - Bij het binnenkomen en verlaten de toegangsdeur achter zich te sluiten en ook bezoekers hierop te attenderen. Dit geldt ook voor alle andere toegangsdeuren;
 - Als er aangebeld wordt de toegangsdeur uitsluitend te openen nadat u zich via de intercom overtuigd heeft, dat men het bezoek wenst te ontvangen;

- Absoluut geen onbekenden en /of colporteurs toe te laten;
- Ongewenste personen signaleert en deze verzoekt te vertrekken of evt. gepaste maatregelen te treffen;
- Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct melden bij de technische commissie;
- Langdurige afwezigheid (vakantie e.d.) kenbaar maakt aan een medebewoner en/of het bestuur, onder vermelding van het sleuteladres.

Bewoners blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van woningen en centrale toegangsdeuren tot gemeenschappelijk gedeelten of bergingen. Van verlies of diefstal dient altijd aangifte gedaan te worden bij de Gemeente Politie;

- 2.u De toegang tot de ruimten voor de service-installatie, het dak etc. van het gebouw is verboden. Uitsluitend het bestuur, de voorzitter, de technische commissie, onderhoudspersoneel alsmede de door hen gemachtigden hebben hier toegang;
- 2.v Het is niet toegestaan kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijk ruimten en gedeelten. Kinderen, welke gezien hun leeftijd nog niet veilig van de lift gebruik kunnen maken, mogen niet zonder toezicht van ouderen gebruik maken van de lift en loopbrug.

3. Het gebruik van privégedeelten

- 3.a Het plaatsen van screens dient zodanig te geschieden dat mede-eigenaars of gebruikers hiervan geen hinder ondervinden. Afwijkingen van door de vergadering goed gekeurde screens is niet toegestaan. Screens die dienen ter vervanging van bestaande zonneschermen dienen te voldoen aan het goedgekeurde type en kleur. De bindende voorschriften hiervoor zijn gevoeglijk bekend, deze kunnen bij het bestuur worden opgevraagd;
- 3.b Wanneer gebruik wordt gemaakt van het recht van toegang van artikel 5:132 van het Burgerlijk Wetboek zal het bestuur tenminste 24 uur voor hij of een door hem aan te wijzen persoon respectievelijk personen, toegang wil hebben tot een als afzonderlijk geheel bestemd gedeelte van de gebouwen, hiervan kennis geven aan de betrokken eigenaar/gebruiker, met vermelding van het tijdstip waarop, alsmede het doel waarvoor de toegang benodigd is. Tevens is men verplicht het plaatsen van steigerwerk en andere noodzakelijke voorzieningen voor reiniging en onderhoud van gevels en ramen toe te staan;
- 3.c Het onder b. genoemde tijdstip van 24 uur in niet van toepassing indien de toegang wordt verzocht voor het afwenden van calamiteiten dan wel door het nemen van spoedeisende maatregelen;
- 3.d Het leggen van harde vloeren in de woonkamer- keuken en slaapkamer is toegestaan mits wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de akte van splitsing. Tevens dient te vloer om contactgeluiden te vermijden, vrij te liggen van de wanden zoals ook rekening gehouden dient te worden met het plaatsen van plinten, zodat deze geen contactgeluiden aan de wanden door kunnen geven.

U dient er rekening mee te houden dat, ondanks bovenstaande normen, bij het belopen van harde vloeren met hard schoeisel, bv. naaldhakken en het schuiven van stoelen e.d. toch geluidshinder kan ontstaan bij medebewoners. Gelieve dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Door het leggen van harde vloeren en op een andere wijze als hierboven genoemd, mag de geluidsisolatie waarde absoluut niet lager zijn dat 10dB.

In verband met zich in de dekvloer liggende leidingen van cv, elektra, gas en water is het niet toegestaan hier te spijkeren of te boren;

- 3.e Het is van maandag t/m vrijdag uitdrukkelijk verboden geluidsoverlast te veroorzaken door boren, timmeren, muziek en ander vormen van harde geluiden voor 08.00 u. en na 21.00 u., op zater-, zon- en feestdagen voor 09.00 u. en na 22.00. Iedere gebruiker is verplicht zich te allen tijde te onthouden van overige geluidsoverlast zoals o.a. hard dichtslaan van deuren, luid afstellen van geluidsapparatuur en/of storend gebruik van muziekinstrumenten e.d.;
- 3.f In privégedeelte zijn huisdieren toegestaan mits zij geen overlast veroorzaken. Het is niet toegestaan huisdieren te houden op balkons, terrassen en in de bergingen;
- 3.g Het gebruik van open vuur, barbecues (gas en kolen) is niet toegestaan op de balkons en terrassen.
- 3.h Op de mechanische ventilatie aangebracht in de privégedeelten (woningen) mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht (m.a.w. uitsluitend motorloze afzuigkappen zijn toegestaan). Storingen of gebreken aan de installatie hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.
- 3.i Interne bouwkundige wijzigingen met betrekking tot het eigendom van de vereniging (zie algemeen modelreglement) mogen uitsluitend worden aangebracht, mits:
- Een architect is ingeschakeld.
 - De gemeente de benodigde vergunningen heeft verstrekt.
 - Goedkeuring is verkregen van het bestuur en de algemene ledenvergadering.
 - Het op professionele wijze wordt uitgevoerd.
 - Dat de betreffende eigenaar de bouwvergunning heeft voorgelegd aan de vergadering en daarvan toestemming heeft gekregen.
- Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen na schriftelijke toestemming van het bestuur. Alle kosten verbonden aan de bouwkundige wijzigingen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.
- 3.j Interne bouwkundige wijzigingen mogen nooit en te nimmer uitgevoerd worden, wanneer dit de constructie verzwakt.

4. De vergadering

- 4.a Er wordt jaarlijks tenminste een vergadering gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, conform artikel 45 lid 2, van de splitsingsakte;
- 4.b Het bestuur zorgt voor de oproeping van de vergaderingen. Een en ander overeenkomstig het reglement artikel 45 lid 8, van de splitsingsakte;
- 4.c In de vergadering, bedoeld onder 4 A, dient tenminste een specificatie van de bezittingen en schulden per 31 december van het voorafgaande boekjaar te worden voorgelegd, alsmede en verklaring waaruit blijkt dat controle van de financiële stukken heeft plaatsgevonden en een verslag omtrent de bevindingen van degene(n) die de controle uitvoerde(n); Na vaststelling van de jaarstukken en de definitieve ledenbijdrage over het voorafgaande boekjaar wordt de bestemming geregeld van een eventueel overschot uit de voorschotbijdrage respectievelijk vindt de invordering van een tekort plaats;
- 4.d De controle op de financiële stukken kan plaatsvinden door een kascommissie van tenminste twee leden van de vereniging, benoemd door de vergadering, dan wel door een daartoe door het bestuur aangewezen registeraccountant;
- 4.e In de vergadering wordt tevens vastgelegd:
- de begroting voor het aangevangen boekjaar;
 - de investeringen voor het komende jaar respectievelijk komende jaren en de wijze waarop deze gefinancierd zullen worden;
 - de voorschotbijdragen voor de leden in het aangevangen boekjaar en de eerste vier maanden van het daarop volgende jaar;
 - de wijze waarop de controle van de financiële stukken in het komende jaar zal worden geregeld.

5. Volmacht en bijstand

- 5.a Tijdens een vergadering kan een eigenaar zich doen bijstaan door een adviseur. Deze heeft geen stemrecht;
- 5.b Wanneer een eigenaar verhinderd is een vergadering bij te wonen, kan hij zich doen vertegenwoordigen door een daartoe gemachtigde, welke schriftelijk aangemeld dient te worden bij het bestuur ten minst 7 werkdagen voor de vergadering;
- 5.c Volmachten worden geacht te zijn verleend voor een vergadering, tenzij uitdrukkelijk uit de machtiging het tegendeel blijkt;

6. Commissies/Administratief beheerder

- 6.a De vergadering kan besluiten, na overleg met het bestuur, om commissies in te stellen. Bij het instellen van deze commissies wordt vastgesteld wat de taak is van de commissie, welke bevoegdheden er zijn, hoe een commissie de voor haar taak benodigde middelen ter beschikking gesteld kan krijgen, en op welke wijze verantwoording wordt afgelegd voor de besteding van de desbetreffende middelen, alsmede over de omvang en de wijze van samenstelling van de desbetreffende commissie.
- 6.b Tevens kan de vergadering besluiten een aantal werkzaamheden uit te besteden aan een externe deskundige.
- 6.c De individuele eigenaren zijn verplicht de maandelijkse servicekosten aan de Vereniging te voldoen, indien van toepassing aan de door het bestuur aangestelde administratieve beheerder.
Indien er bij een eigenaar betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en het bestuur of de administratieve beheerder daartoe aanleiding ziet de vordering uit handen te geven, komen alle daaruit voortvloeiende kosten (zowel wettelijke, buitengerechtelijke als overige kosten) voor rekening van de betreffende eigenaar. Er geldt een incassoreglement.

7. Slotbepalingen

- 7.a De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn bindend voor alle gebruikers;
- 7.b Leden die hun woning laten bewonen door anderen cq verhuren, dienen dit huishoudelijk reglement conform de inhoud van de splitsingsakte, ter beschikking te stellen aan de gebruiker en hen een ontvangst bewijs laten ondertekenen. Een afschrift van de ondertekende ontvangstverklaring dient ingeleverd te worden bij het bestuur van de VvE.
- 7.c Iedere gebruiker is mede verantwoordelijk voor het in goede representatieve staat houden van het hele complex ofwel het te gebruiken en onderhouden als een goed huisvader.
- 7.d Bij overtreding of niet nakoming van een van de bepalingen van dit huishoudelijk reglement is het bestuur gerechtigd gebruik te maken van artikel 41 van de splitsingsakte. Het bestuur kan indien nodig aan de ALV een voorstel doen voor de hoogte van de dagboete zoals genoemd in artikel 41.2 van de splitsingsakte.

Ingangsdatum huishoudelijk reglement: vanaf oplevering complex

Het huishoudelijk reglement is goed gekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van

8 juli 2015

Bijlage Screens:

Alleen screens zijn toegestaan vanwege de technische mogelijkheden.

Kleurstelling:

De architect schrijft de volgende kleurstellingen voor, te weten:

Voor de kunststof kozijnen hebben we in de verschillende panden verschillende kleuren, te weten RAL 7032 (kiezelgrijs), RAL 9006 (witaluminium), RAL 9007 (grijsaluminium) en RAL 9010 (wit).

- voor de kleuren van de screens is:
 - Kast + geleiders + onderregel: Zelfde RAL-kleur als het kozijn waar het op bevestigd wordt.
 - Glasvezeldoek bij kozijn RAL 7032, 9006 en 9010: Kleur Lichtgrijs effen
 - Glasvezeldoek bij kozijn RAL 9007: Kleur Grijs effen

Exacte kleur van het glasvezeldoek is afhankelijk van de leverancier.

De keuze van de architect is gebaseerd op Sunscreen Satiné 5500 van Schellekens&Schellekens:

- Nr. 0707 (1113) Lichtgrijs effen
- Nr. 0101 (1110) Grijs effen

Alle kosten voor het aanbrengen en onderhouden zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker.

De leverancier van de kozijnen verstrekt een bevestigingsinstructie.