

Vereniging van Eigenaren
Jan Luykenlaan/ Cruquiuslaan
Leiden

Huishoudelijk Reglement

Oktober 2011

Inhoudsopgave

Deel 1 Algemeen

Artikel 1.	Inleiding	5
Artikel 2.	Vereniging van Eigenaren	6

Deel 2 Specifiek

Artikel 3.	Gebruik gemeenschappelijke ruimten	7
Artikel 4.	Privé-gedeelten	7
Artikel 5.	Geluidsoverlast	8
Artikel 6.	Uiterlijk gebouw	8
Artikel 7.	Fietsen/bromfietsen/motorfietsen	9
Artikel 8.	Huisvuil/grofvuil	9
Artikel 9.	Naamplaatjes	9
Artikel 10.	Huisdieren	9
Artikel 11.	Liften	10
Artikel 12.	Intercom	10
Artikel 13.	Beheer en onderhoud appartementengebouw	10
Artikel 14.	Zonwering	11
Artikel 15.	Schotelantennes	13
Artikel 16.	Beveiliging gebouw	15
Artikel 17.	Keuken	15
Artikel 18.	Bergingen	15
Artikel 19.	Schoonmaak	15

Deel 3 Geschillen

Artikel 20.	Geschillen	16
Artikel 21.	Overlast	16
Artikel 22.	Sancties	16

Deel 1 Algemeen

Artikel 1. Inleiding

Het doel van dit Huishoudelijk Reglement is om voor zowel eigenaren als huurders gelijke regels te hanteren over wat er wel en niet, of onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in de woningen en de algemene ruimten van het complex Jan Luykenlaan/ Cruquiuslaan. Deze regels dragen bij aan het verhogen van de leefbaarheid, het vergroten van de medeverantwoordelijkheid van de bewoners, het beperken van overlast en een uniforme uitstraling van het complex.

Het Huishoudelijk Reglement bestaat uit drie delen. In deel 1 wordt een toelichting gegeven op de algemene regels van de VvE. In deel 2 worden de specifieke regels over verschillende onderwerpen toegelicht. In deel 3 worden de procedures bij geschillen toegelicht.

In de Splitsingsakte en het Modelreglement worden voor eigenaren en in de Algemene Huurvoorwaarden voor huurders reeds vele zaken geregeld die betrekking hebben op het gebruik van het gebouw en de privé-gedeelten. De relevante passages worden in dit Huishoudelijk Reglement herhaald met verwijzing naar de artikelen in de Splitsingsakte of Modelreglement en de Algemene Huurvoorwaarden. In dit Huishoudelijk Reglement worden deze algemene gedragsregels aangevuld met een aantal regels die niet in de Splitsingsakte, het Modelreglement en de Algemene Huurvoorwaarden worden genoemd.

Voor huurders van Portaal geldt daarbij dat ondertekening van het huurcontract van Portaal overeenkomt met de in art. 35 Modelreglement genoemde verklaring, betreffende gebruiksrechten. Voor huurders van Portaal geldt dat bij wijzingen van het Huishoudelijk Reglement die niet overeenkomen met de Algemene Huurvoorwaarden voor hen de Algemene Huurvoorwaarden blijven gelden.

Voor huurders van Portaal geldt dat zij als gebruiker niet borg hoeven te staan voor hun eigenaar (art. 36 Modelreglement geldt niet voor hen).

Zolang Portaal zitting heeft in de VvE zal de boeteregeling gelden van de Algemene Huurvoorwaarden van Portaal.

Zolang Portaal zitting heeft in de VvE zal de VvE niet met verenigingsgeld beleggen (art. 43 Modelreglement).

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. De VvE : de Vereniging van Eigenaren Jan Luykenlaan/ Cruquiuslaan te Leiden.
- b. Het Bestuur: de natuurlijke personen of de rechtspersoon, die door de vergadering van eigenaren zijn of is belast met het bestuur van de VvE. Voor het eerste jaar is Portaal bij akte benoemd tot bestuurder. Daarna is het wenselijk dat de individuele eigenaren een bestuur formeren, daarbij bijgestaan door een administratief beheerder.
- c. Administratief Beheerder: de door de VvE aan te stellen (rechts)persoon, die het beheer voert over de administratie van de VvE en Algemene Ledenvergaderingen uitschrijft. In de Jan Luykenlaan/ Cruquiuslaan is dit de Rendant.
- d. ALV: de Algemene Ledenvergadering van de VvE.
- e. Algemene Huurvoorwaarden: Algemene Huurvoorwaarden van gerechtigde (Portaal).
- f. Bewonerscommissie: commissie van de huurders van gerechtigde (Portaal) overeenkomstig de Wet Overleg Huurders Verhuurder.
- g. Telecommissie: commissie van huurders en eigenaren die voorstellen aan de VvE kan doen over technische- en leefbaarheidszaken van het complex.

Artikel 2. Vereniging van Eigenaren

1. De VvE benoemt in de ALV het Bestuur. De bestuursleden worden gekozen door een meerderheid van stemmen. Het Bestuur maakt jaarlijks een begroting van de inkomsten (baten) en uitgaven (kosten) van de VvE voor het komende jaar met een berekening van de door de leden te betalen voorschotbijdragen. Deze uitgaven en de te vormen reservefondsen, worden beoordeeld, goedgekeurd en vastgesteld in de ALV van VvE voorafgaand aan het jaar waarop de begroting betrekking heeft.
2. Het Bestuur legt jaarlijks ingevolge art. 45 van het Modelreglement, ter goedkeuring en vaststelling, een exploitatierekening van het afgelopen boekjaar voor aan de ALV van de VvE.
3. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar, behalve het eerste (verlengde) boekjaar.
4. De VvE benoemt jaarlijks in de ALV een Kascontrole-commissie voor het komende jaar.
5. De leden van de Kascontrolecommissie zijn herkiesbaar. Na herverkiezing kan een lid bij meerderheid van stemmen opnieuw worden gekozen.
6. De bewonerscommissie van het complex is gerechtigd om bij de VvE vergaderingen aanwezig te zijn. De voorzitter van de bewonerscommissie of een door de bewonerscommissie aan te wijzen lid ontvangt een uitnodiging, de vergaderstukken en mag tijdens de ALV het woord voeren over de volgende onderwerpen: de leefbaarheid in en om het complex, de onderdelen van het servicepakket die doorberekend worden aan de huurders zoals gemeenschappelijk elektra, schoonmaak en huismeesterdiensten, de gemeenschappelijke ruimtes, het functioneren van de gemeenschappelijke installaties, het meerjarenonderhoudsplan en het jaarplan onderhoud. Onderwerpen die voortkomen uit de verhouding huurder-verhuurder, zoals een afrekening servicekosten aan huurders of huurcommissiezaken worden buiten de vergadering met de verhuurder besproken.
7. De VvE stelt een Telecommissie in waaraan een vertegenwoordiging van de eigenaren, de bewonerscommissie en Portaal deelnemen. De vertegenwoordiging van de eigenaren wordt gekozen door een meerderheid van stemmen in de ALV van de VvE. De bewonerscommissie kiest zelf een vertegenwoordiging. De commissie bestaat uit maximaal 4 leden van de VvE, 2 leden van de bewonerscommissie (indien er een bewonerscommissie aanwezig is) en 3 leden van Portaal. De commissie komt zo vaak bijeen als haar goeddunkt, doch minimaal één keer per jaar. De commissie bespreekt alle technische en leefbaarheids zaken, waaronder in ieder geval het MJOP, het servicepakket en alle (geplande) onderhouds- en leefbaarheidsmaatregelen. De commissie adviseert het bestuur van de VvE over technische en leefbaarheidsmaatregelen.

Deel 2 Specifiek

Artikel 3. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Tot de gemeenschappelijke ruimten worden gerekend, entreehal, liften, trappenhuis, galerijen, bergingsgangen en stortkoker- en containerruimten.
2. Het is de eigenaar of huurder zonder schriftelijke toestemming van de VvE niet toegestaan veranderingen aan te brengen in gedeelten van gemeenschappelijke ruimten, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden. Het gaat hierbij om onder andere: standleiding, luchtventilatie, riolering, cv-installatie, buitenschilderwerk en balkonafscherming. Indien er veranderingen zijn aangebracht zonder toestemming van de VvE zijn de kosten voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat voor rekening van de eigenaar van de woning. Eventuele (gevolg) schade die ontstaat bij het aanbrengen en/of verwijderen van de verandering zijn ook voor rekening en risico van de eigenaar of huurder.
3. Iedere eigenaar, huurder en gebruiker heeft het recht op gebruik van de gemeenschappelijke ruimten volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij de Splitsingakte, Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement van de VvE in acht nemen en mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaren, huurders en gebruikers (zie art. 12 Modelreglement en art. G Splitsingsakte).
4. Het is iedere eigenaar, huurder en gebruiker verboden zich zonder geldige reden langdurig op te houden in de gemeenschappelijke ruimten.
5. Het is niet toegestaan geluidshinder te veroorzaken en/of vernielingen te plegen in de gemeenschappelijke ruimten.
6. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, het aanbrengen van decoraties, het ophangen van teksten zonder toestemming van de VvE. De vloeren van de gemeenschappelijke ruimten dienen leeg te zijn. In de entrees op de begane grond zijn planten(bakken) en stoelen of banken alleen toegestaan, mits deze geen obstakel vormen. Op de galerijen zijn plantenbakken en stoelen of banken toegestaan, mits de doorgang minimaal 90 cm breed is.
7. Spelen (voetballen, skaten, fietsen, etc.) in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan. Tevens is het verboden om met voorwerpen (ballen etc.) tegen de gevel en daartoe behorende deuren te gooien.
8. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten te roken.
9. Iedere eigenaar en huurder is tegenover andere eigenaren en huurders aansprakelijk voor schade toegebracht aan gebouw of gemeenschappelijke ruimten door zichzelf en/of door zijn of haar bezoekers.
10. Het (tijdelijk) stallen van spullen is in verband met de brandveiligheid niet toegestaan in de algemene ruimten.
11. Het is verboden om activiteiten in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten die op grond van de Opiumwet verboden zijn.

Artikel 4. Privé-gedeelten

De regeling omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van privé-gedeelten is voor eigenaren vastgelegd in de artikelen 25 t/m 33 van het Modelreglement, artikel G van de Splitsingsakte en voor huurders in de artikelen 8 t/m 14 van de Algemene Huurvoorwaarden.

De woningen en/of bergingen mogen niet voor bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt.

Artikel 5. Geluidsoverlast

De eigenaren en huurders zijn verplicht zodanige maatregelen in hun privé gedeelten c.q. appartementen te treffen dat de burens c.q. omwonenden geen hinder ondervinden van geluidsoverlast (zie art. 21, lid 1 Modelreglement en art. 8, lid 5 Algemene Huurvoorwaarden).

Het tijdelijk veroorzaken van geluidsoverlast binnens- of buitenshuis dient tot een minimum te worden beperkt. Onder deze geluidsoverlast wordt onder meer verstaan: harde muziek, het bespelen van muziekinstrumenten en werkzaamheden zoals boren, zagen en timmeren, etc.

Het is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 08.00 uur van maandag t/m vrijdag en tussen 20.00 en 10.00 uur op zaterdag en zondag deze geluidsoverlast veroorzakende geluiden/activiteiten te produceren. Geluidsoverlast dient op zon- en feestdagen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Vloerbedekking en laminaat

Vloerbedekking en laminaat in de privé-gedeelten zijn toegestaan mits van een zodanige samenstelling, dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Zie art. 26, lid 1 Modelreglement, art. J. Splittingsakte en art. 8, lid 13 Algemene Huurvoorwaarden. Als norm geldt, dat de isolatie van contactgeluid van de vloerbedekking of laminaat een waarde bereikt van + 10 decibel (berekend volgens NEN norm 5077 uit 1991) of meer.

Plafondventilator

Geluid en resonantie ten gevolge van plafondventilatoren mag niet hoorbaar/ merkbaar zijn in andere privé-gedeelten dan die van de eigenaar van de plafondventilator.

Artikel 6. Uiterlijk gebouw

Eigenaren en huurders mogen geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk van het gebouw wordt gewijzigd. Dit geldt in het bijzonder voor het aanbrengen van zonweringen. De zonwering dient aan de eisen en voorwaarden te voldoen, zoals opgenomen in het Huishoudelijk Reglement (zie artikel 14).

Ook het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw en/of balkons van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, spandoeken, bloembakken en in het algemeen uitstekende voorwerpen is niet toegestaan. Uitzondering hierop is het vlaggen op nationale feest- en herdenkingsdagen.

Het is voorts niet toegestaan op balkons en gemeenschappelijke ruimten:

- Wasgoed aan de buitenzijde van het balkon en aan de binnen- en buitenzijde van de galerijen te hangen;
- Afval en/of andere voorwerpen vanaf de balkons te werpen;
- Dieren te voederen;
- Vuurwerk af te steken;
- Plantenbakken te metselen;
- Plantenbakken aan de buitenzijde van het balkon en aan de binnen- en buitenzijde van de galerijen te hangen;
- Als berging voor opslag van dozen, kisten, vuilniszakken e.d. te gebruiken;
- Wijzigingen aan afscheidingen uit te voeren;
- Schotelantennes aan de buitenkant van het hek te bevestigen;
- Tegels of vloerbedekking te bevestigen;

- Te barbecueën op kolen of open vuur te maken Barbecueën op gas of elektrisch en frituren is wel toegestaan.

Artikel 7. Fietsen/bromfietsen/motorfietsen

Fietsen mogen alleen in de eigen berging of in het appartement worden gestald.

Brom- en motorfietsen mogen alleen in de berging worden geplaatst. Brom- en motorfietsen mogen niet met draaiende motor de berging in of uit.

Fietsen, bromfietsen, motorfietsen, scootmobiel, rollators, kinderwagens, e.d. mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten (gangen, liften, trappenhuizen etc.) worden geplaatst. Bovenstaande geldt ook voor voertuigen van bezoekers. Eigenaren en huurders blijven verantwoordelijk daarvoor.

Artikel 8 Huisvuil/grofvuil

Huisvuilzakken dienen goed afgesloten in de containers of stortkokers te worden geplaatst. In de stortkokers mogen alleen kleine, goed afgesloten huisvuilzakken gegooid worden i.v.m. verstopping en brandgevaar. Het is niet toegestaan grote afvalzakken en andere spullen (tijdelijk) in de stortkokerruimte te plaatsen. Grote afvalzakken mogen alleen in de containers geplaatst worden.

Bewoners zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het schoonmaken en houden van de stortkokerruimte.

Huisvuilzakken mogen niet op de galerijen worden geplaatst. Ook niet voor even.

Papier, glas en karton mogen niet in de gewone containers worden afgevoerd, maar alleen in de speciaal daarvoor bestemde containers.

Grofvuil, zoals meubilair en apparaten, alsmede al datgene wat te groot is om in een vuilniszak te worden verpakt, moet naar of via de Gemeentereiniging worden afgevoerd. Eigenaren en huurders dienen hiervoor zelf zorg te dragen volgens de regels die de gemeente hiervoor stelt. Dit geldt ook voor chemisch afval.

Opmerking [a1]: Wij zijn aan het onderzoeken of dit in het schoonmaakprogramma opgenomen kan worden.

Artikel 9. Naamplaatjes

Eigenaren kunnen via een aanvraagformulier welke te verkrijgen is bij de huismeester van het complex een naamplaatje aanvragen. Huurders kunnen dit via Portaal aanvragen.

Artikel 10. Huisdieren

Huisdieren zijn toegestaan, mits deze huisdieren andere eigenaren en huurders geen structurele hinder of overlast bezorgen door aard of aantal. Huisdieren, die worden uitgelaten, mogen het gebouw, de aangrenzende bestrating en groenvoorziening niet verontreinigen en/of beschadigen. Dit houdt in dat huisdieren die uitgelaten zijn via de boxgangen naar binnen moeten komen (waar poten kunnen worden schoongemaakt), zodat de hal niet verontreinigd wordt. Mocht onverhoopt toch verontreiniging plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen daarvan onmiddellijk op te ruimen en schoon te maken. In de gemeenschappelijke ruimten en de liften moeten de huisdieren zijn aangelijnd of worden gedragen. In geen geval mogen huisdieren los rondlopen.

Artikel 11. Liften

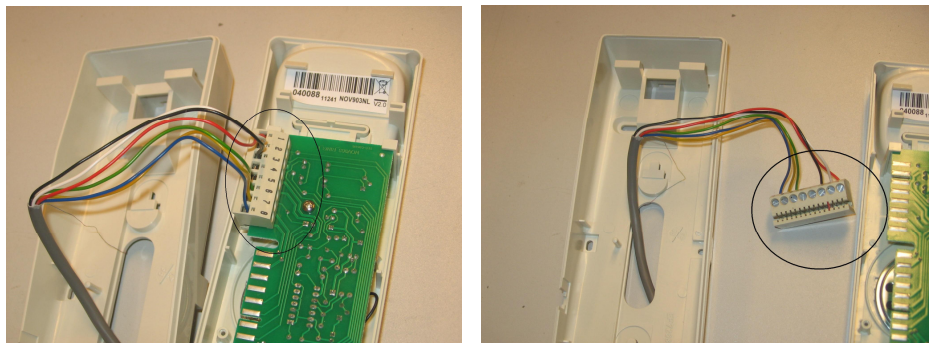
In geval van brand mag geen gebruik worden gemaakt van de liften.
De liftdeuren mogen nooit geblokkeerd of onklaar worden gemaakt.
Storingen moeten z.s.m. worden gemeld. Eigenaren kunnen storingen melden bij de Rendant.
Huurders kunnen storingen melden bij Portaal Klantenservice. Storingen kunnen ook gemeld worden bij de huismeester.

Artikel 12. Intercominstallatie

De intercominstallatie is een storingsgevoelig systeem en bij onjuist gebruik snel buiten werking. Als in de woning de hoorn van de telefoon niet goed op de haak ligt, werkt de intercominstallatie bij alle andere eigenaren en huurders ook niet. Het is toegestaan de telefoon in de woning voor opknapwerkzaamheden tijdelijk te demonteren volgens de volgende stappen:

1. Schroef de voorzijde van de telefoon los van de achterzijde;
2. Trek de stekker met de gekleurde draadjes in zijn geheel uit de printplaat;
3. Schroef de achterzijde van de intercominstallatie los van de muur;
4. Laat de gekleurde draadjes verder in tact, zodat de intercominstallatie bij de andere bewoners werkzaam blijft.

Indien de werkzaamheden gereed zijn kunnen bovenstaande stappen in omgekeerde volgorde uitgevoerd worden om de telefoon weer te monteren. De VvE, Administratie Beheerder en Portaal zijn niet aansprakelijk voor een eventuele schade veroorzaakt door het demonteren van de telefoon door een eigenaar of huurder.



Artikel 13. Beheer en onderhoud appartementengebouw

Onderhoudsverzoeken en wensen ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gemeld door eigenaren aan de Administratief Beheerder en door huurders aan Portaal. Opdrachten, die buiten de Administratief Beheerder om zijn gegeven, zijn voor rekening van de opdrachtgever, tenzij sprake is van een noodgeval. Een dergelijk geval dient zo spoedig mogelijk (telefonisch) te worden gemeld door eigenaren aan de Administratief Beheerder en door huurders aan Portaal.

Eigenaren en huurders zijn verplicht medewerking te verlenen aan noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden.

Artikel 14. Zonwering

In dit artikel worden de regels met betrekking tot zonwering weergegeven. Het is belangrijk dat u rekening houdt met de regels die daarover in de wet zijn opgenomen, de eisen van de VvE en natuurlijk ook met de burens.

Alleen uitvalschermen en screens zijn als zonwering toegestaan. Rolluiken zijn niet als zonwering toegestaan.

Toestemming

- Voor het plaatsen van zonwering heeft u altijd toestemming nodig. De VvE wil namelijk niet dat de woningen worden beschadigd of dat er onveilige situaties ontstaan. Ook van belang is de uitstraling van het gebouw. Daarom heeft de VvE regels opgesteld voor het plaatsen van zonwering.
- U kunt toestemming vragen door een aanvraagformulier in te vullen. Eigenaren kunnen dit formulier aanvragen bij de Administratief Beheerder. Huurders kunnen het formulier aanvragen bij Portaal.
- Eigenaren moeten het aanvraagformulier indienen bij het bestuur van de VvE. Huurders moeten het aanvraagformulier indienen bij Portaal. Portaal dient het formulier vervolgens in bij het bestuur van de VvE.
- U ontvangt van de Administratief Beheerder bericht of uw aanvraag is goedgekeurd of afgewezen. Portaal bericht de huurder op last van de VvE.
- Indien een aanvraag is gedaan en deze is goedgekeurd door de Administratief Beheerder, dan controleert de Administratief Beheerder achteraf of de zonwering deugdelijk is gemonteerd en op de afgesproken plaats. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.
- Als de montage niet deugdelijk is gebeurd en de zonwering een gevaar oplevert, dan wordt door de Administratief Beheerder de eigenaar of huurder (in ieder geval) schriftelijk verzocht de montage te verbeteren. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.
- Als de zonwering op een plaats is gemonteerd, niet overeenkomstig met de aanvraag, dan wordt door de Administratief Beheerder de eigenaar of huurder (in ieder geval) schriftelijk verzocht alsnog volgens afspraak de zonwering te plaatsen. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.
- Indien de eigenaar of huurder na verzoek de zonwering niet deugdelijk of op de afgesproken plaats monteert, verzoekt de Administratief Beheerder de eigenaar nogmaals (in ieder geval) schriftelijk volgens afspraak de zonwering te bevestigen. Portaal spreekt de huurder aan op last van de VvE.
- Indien de eigenaar of huurder ook hieraan geen gehoor geeft onderneemt de Administratief Beheerder juridische stappen tegen de eigenaar. Portaal neemt deze stappen tegen de huurder op last van de VvE.
- Als u een zonwering plaatst zonder toestemming, dan loopt u het risico dat de Administratief Beheerder u vraagt de aanpassing ongedaan te maken. Eventuele schade die is veroorzaakt door het aanbrengen of verwijderen van de zonwering is geheel voor uw rekening. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.

Plek van de zonwering

- Aan de 'balkonzijde' van de woning mogen voor het woonkamerraam alleen screens worden geplaatst i.v.m. het smalle balkon, voor het slaapkamerraam mogen screens of uitvalschermen worden geplaatst.
- Aan de 'galerijzijde' van de woning mag geen zonwering worden geplaatst.

Afmeting van de zonwering

- Het uitvalscherf mag maximaal 60 cm buiten diepste punt van het balkon steken en niet breder dan de woning zijn.
- Het screen dient langs het raam te lopen en mag niet uitsteken. Een uitzondering hierop is de "bak" waarin het screen zichzelf oprolt. Deze "bak" mag vanaf de gevel maximaal 10 cm uitsteken. De openslaande ramen dienen, wanneer het screen is opgerold, open te kunnen in verband met de veiligheid.

Kleur van de zonwering

- Het uitvalscherf mag alleen de kleuren licht grijs (RAL 7042) of donkergrijs (RAL 7016) hebben.
- Van het screen mag de "bak" alleen de kleur donker grijs (RAL 7016) hebben en het doek mag alleen de kleuren licht grijs (RAL 7042) of donkergrijs (RAL (7016) hebben.

Vakkundige montage (technische- en veiligheidseisen)

- De installatie van de zonwering dient uitgevoerd te worden door een erkende installateur.
- De zonwering moet zodanig bevestigd zijn dat er geen gevaar voor omwonenden of voorbijgangers kan ontstaan (o.a. bij storm).
- Montage mag alleen plaatsvinden met roestvrijstaal (RVS) bevestigingsmateriaal.

Verkoop of nieuwe huurder appartement

- Door de Administratief Beheerder wordt een lijst gemaakt van alle zonweringen die al hangen. De zonweringen die voor het vaststellen van dit Huishoudelijk Reglement reeds bevestigd zijn, komen op een gedooglijst. De huurder van de woning heeft de mogelijkheid om deze te laten hangen totdat de huur wordt opgezegd. Wanneer de overdracht van de woning plaatsvindt, dient de zonwering welke reeds was bevestigd en alle aanpassingen aan de constructie welke nodig waren om de zonwering te bevestigen, weggehaald te worden of dusdanig aangepast dat de zonwering past binnen de nieuwe regelgeving. Indien een eigenaar zonwering heeft aangebracht voor het vaststellen van dit Huishoudelijk Reglement en de woning verkoopt mag de zonwering die op de gedooglijst staat blijven hangen, mits de zonwering goed is bevestigd. Dit biedt de mogelijkheid de zonwering bij de woning te verkopen.
- Indien een eigenaar of huurder tussentijds een zonwering, die op de gedooglijst staat, vervangt dient deze te voldoen aan de regels in het Huishoudelijk Reglement.
- Wanneer er niet voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarden is de eigenaar die diende te zorgen voor het verwijderen, aansprakelijk voor de kosten van het alsnog verwijderen van de zonwering.
- Wanneer een appartement (opnieuw) verhuurd wordt, is de verhurende partij (Portaal) aansprakelijk voor de bovengenoemde kosten. Portaal stelt vervolgens de huurder aansprakelijk voor bovengenoemde kosten. Wanneer een appartement verkocht wordt, is de verkopende partij (eigenaar) aansprakelijk voor de bovengenoemde kosten. Wanneer een appartement vanuit de verhuur de verkoop ingaat, dient de verhurende partij (Portaal) te zorgen voor verwijdering. Wanneer zij hiervoor geen zorg dragen, komen de kosten van het verwijderen als nog voor rekening van de verhurende partij (Portaal).

Overig

- De eigenaar of huurder is zelf verantwoordelijk voor de plaatsing, het onderhoud, de verzekering en eventuele reparaties van de zonwering.
- De VvE, Administratief Beheerder en Portaal kunnen op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden, voor welke schade dan ook, die voortvloeit uit het niet naleven van de regels voor zonwering. Schade veroorzaakt door het aanbrengen of verwijderen van de zonwering is geheel voor rekening van de eigenaar of huurder.

- Indien voor onderhoud- of reparatiewerkzaamheden door of namens de VvE, de zonwering (tijdelijk) moet worden verwijderd is de eigenaar of huurder daarvoor verantwoordelijk en aanvaarden de VvE, Administratief Beheerder en Portaal geen aansprakelijkheid. De Administratief Beheerder informeert de eigenaar hierover tijdig en op een duidelijke manier. Portaal informeert de huurder op last van de VvE.

Artikel 15. Schotelantennes

In dit artikel worden de regels met betrekking tot schotelantennes weergegeven. Het is belangrijk dat u rekening houdt met de regels die daarover in de wet zijn opgenomen, de eisen van de VvE en natuurlijk ook met de burens.

Toestemming

- Voor het plaatsen van schotelantennes heeft u altijd toestemming nodig. We willen namelijk niet dat de woningen worden beschadigd of dat er onveilige situaties ontstaan. Daarom heeft de VvE regels opgesteld voor de plaatsing van een schotelantenne.
- U kunt toestemming vragen door een aanvraagformulier in te vullen. Eigenaren kunnen dit formulier aanvragen bij de Administratief Beheerder. Huurders kunnen het formulier aanvragen bij Portaal.
- Eigenaren moeten het aanvraagformulier indienen bij de Administratief Beheerder. Huurders moeten het aanvraagformulier indienen bij Portaal. Portaal dient het formulier vervolgens in bij de Administratief Beheerder.
- U ontvangt van de Administratief Beheerder bericht of uw aanvraag is goedgekeurd of afgewezen. Portaal bericht de huurders op last van de VvE.
- Indien een aanvraag is gedaan en deze is goedgekeurd door de Administratief Beheerder, dan controleert de Administratief Beheerder achteraf of de schotelantenne deugdelijk is gemonteerd en op de afgesproken plaats. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.
- Als de montage niet deugdelijk is gebeurd en de schotelantenne een gevaar oplevert, dan wordt door de Administratief Beheerder de eigenaar of huurder (in ieder geval) schriftelijk verzocht de montage te verbeteren. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.
- Als de schotelantenne op een plaats is gemonteerd, niet overeenkomstig met de aanvraag, dan wordt door de Administratief Beheerder de eigenaar of huurder (in ieder geval) schriftelijk verzocht alsnog volgens afspraak de schotelantenne te plaatsen. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.
- Indien de eigenaar of huurder na verzoek de schotelantenne niet deugdelijk of op de afgesproken plaats monteert, verzoekt de Administratief Beheerder de eigenaar nogmaals (in ieder geval) schriftelijk volgens afspraak de schotelantenne te bevestigen. Portaal spreekt de huurder aan op last van de VvE.
- Indien de eigenaar of huurder ook hieraan geen gehoor geeft onderneemt de Administratief Beheerder juridische stappen tegen de eigenaar. Portaal neemt deze stappen tegen de huurder op last van de VvE.
- Als u een schotelantenne plaatst zonder toestemming, dan loopt u het risico dat de Administratief Beheerder u vraagt de aanpassing ongedaan te maken. Eventuele schade die is veroorzaakt door het aanbrengen of verwijderen van de schotelantenne is geheel voor uw rekening. Portaal doet dit voor de huurder op last van de VvE.

Plek van de schotelantenne

- Het is alleen toegestaan de schotelantenne met een L-beugel van 25 cm aan de kopse kant van de scheidingsmuur tussen de woonkamer en het balkon op een hoogte tussen de 1,40 en 1,50 m

te bevestigen. Voor het bevestigen van de L-beugel met plaat op de muur is het toegestaan om vier gaten in de muren te boren, hiervoor wordt een uitzondering gemaakt.

Door het plaatsen van de schotel binnen het balkon wordt deze zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het maken van een constructie waardoor de schotel verder uitsteekt, is niet toegestaan.



Afmeting van de schotelantenne

- De maximale doorsnede van de schotelantenne is 90 cm.
- De schotelantenne mag geen zonlicht weerkaatsen waar anderen last van hebben.

Vakkundige montage (technische- en veiligheidseisen)

- De schotelantenne moet zodanig bevestigd zijn dat er geen gevaar voor omwonenden of voorbijgangers kan ontstaan (o.a. bij storm).
- Montage mag alleen plaatsvinden met roestvrijstaal (RVS) bevestigingsmateriaal.
- De bedrading moet door het kozijn of het metselwerk worden aangelegd. De gaten moeten worden afgekit.

Verkoop of nieuwe huurder appartement

- Door de Administratief Beheerder wordt een lijst gemaakt van alle schotelantennes met een doorsnede groter dan 90 cm die al hangen en/of schotelantennes die niet op de juiste plek hangen. De schotelantennes met een doorsnede groter dan 90 cm en/of schotelantennes die niet op juiste plek hangen, die voor het vaststellen van dit Huishoudelijk Reglement reeds bevestigd zijn, komen op een gedooglijst. De eigenaar of huurder van de woning heeft de mogelijkheid om deze te laten hangen totdat hij/zij de huur opzegt of het appartement verkoopt. Wanneer de huur is opgezegd of wanneer de overdracht van de woning plaatsvindt, dient de schotelantenne welke reeds was bevestigd, verwijderd te worden.
- Wanneer er niet voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarden is de eigenaar die diende te zorgen voor het verwijderen, aansprakelijk voor de kosten van het alsnog verwijderen van de schotelantenne.
- Wanneer een appartement (opnieuw) verhuurd wordt, is de verhurende partij (Portaal) aansprakelijk voor de bovengenoemde kosten. Portaal stelt vervolgens de huurder aansprakelijk voor bovengenoemde kosten. Wanneer een appartement verkocht wordt, is de verkopende partij (eigenaar) aansprakelijk voor de bovengenoemde kosten. Wanneer een appartement vanuit de verhuur de verkoop ingaat, dient de verhurende partij (Portaal) te zorgen voor verwijdering. Wanneer zij hiervoor geen zorg dragen, komen de kosten van het verwijderen als nog voor rekening van de verhurende partij (Portaal).

Overig

- Als de eigenaar of huurder verhuist moet de schotelantenne worden verwijderd.
- De eigenaar of huurder is zelf verantwoordelijk voor de plaatsing, het onderhoud, de verzekering en eventuele reparaties van de schotelantenne.
- De VvE, Administratief Beheerder en Portaal kunnen op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden, voor welke schade dan ook, die voortvloeit uit het niet naleven van de regels voor schotelantennes. Schade veroorzaakt door het aanbrengen of verwijderen van de schotelantenne is geheel voor rekening van de eigenaar of huurder.

- Indien voor onderhoud- of reparatiewerkzaamheden door of namens de VvE de schotelantenne (tijdelijk) moet worden verwijderd is de eigenaar of huurder daarvoor verantwoordelijk en aanvaarden de VvE, Administratief Beheerder en Portaal geen aansprakelijkheid. De Administratief Beheerder informeert de eigenaar hierover tijdig en op een duidelijke manier. Portaal informeert de huurder op last van de VvE.

Artikel 16. Beveiliging gebouw

De eigenaren en huurders van de privé-gedeelten zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor het binnenlaten van personen.

Toegangsdeuren tot het gebouw en galerijen mogen nooit onbeheerd open staan, geblokkeerd of onklaar gemaakt worden en dienen tevens altijd afgesloten te worden.

De hekken van de brandtrappen dienen gesloten te zijn.

Het is verboden het dak van het gebouw te betreden.

Artikel 17. Keuken

Aansluiten van de gemotoriseerde afzuigkappen en wasdrogers op het ventilatiekanaal is niet toegestaan.

Artikel 18. Bergingen

Het is alleen toegestaan de bergingen te gebruiken als opslag van huisraad, fietsen, brom- en motorfietsen. Andersoortig gebruik is dus niet toegestaan. Ook het gebruik van aangesloten koelkasten en vriezers is niet toegestaan, omdat deze zijn aangesloten op de algemene elektra van het complex en de kosten ook op de algemene elektra worden afgerekend met alle bewoners.

De gemeenschappelijke toegangsdeuren tot de bergingen mogen nooit onbeheerd open staan, geblokkeerd of onklaar gemaakt worden. Tevens dienen zij na gebruik afgesloten te worden. Het is niet toegestaan de toegang tot bergingsgangen en/of bergingen te blokkeren. Het is niet toegestaan ramen in de bergingsgangen te openen.

Het is verboden in de berging chemicaliën, benzine of andere aardolie-derivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan.

Artikel 19. Schoonmaak

Eigenaren en huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de glasbewassing van ramen aan de buitenzijde van de woning. Ook zijn eigenaren en huurders zelf verantwoordelijk voor de schoonmaak van de beplating onder het raam aan de galerijzijde, de galerijvloer en de binnenzijde van de beplating van de galerij.

Deel 3 Geschillen

Artikel 20. Geschillen

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, wordt er een beslissing genomen in de ALV van de VvE door een meerderheid van stemmen, met in achtneming van de wet, de Splitsingsakte, het Modelreglement en de Algemene Huurvoorwaarden. Als een geval niet kan wachten tot de eerstvolgende ALV van VvE, dan beslist het Bestuur van de VvE.

Voor huurders geldt daarbij in alle gevallen de bepalingen uit de Algemene Huurvoorwaarden.

Artikel 21. Overlast

In geval van overlast dienen de betrokkenen het geschil in eerste instantie onderling op te lossen. Indien het geschil onderling niet opgelost kan worden, kan structurele/ernstige overlast gemeld worden door eigenaren aan de Administratief Beheerder, door huurders aan Portaal.

Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Elke vorm van structurele/ernstige overlast moet wel aantoonbaar zijn om in behandeling genomen te worden. Klachten moeten voorzien zijn van naam en adres. Anonieme klachten worden niet in behandeling genomen.

Artikel 22. Sancties

Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, de Splitsingsakte, het Modelreglement, de Algemene Huurvoorwaarden of het Huishoudelijk Reglement, door een eigenaar c.q. een gebruiker is de Administratief Beheerder bevoegd om waarschuwingen te geven. De eigenaar c.q. gebruiker is verplicht hieraan gehoor te geven. Indien de betrokkene hieraan geen gevolg geeft, wordt de waarschuwing per aangetekende brief herhaald.

Indien de betrokkene na twee waarschuwingen hieraan geen gevolg geeft is de Administratief Beheerder bevoegd om boetes te geven. Zolang Portaal zitting heeft in de VvE zal het boetebeleid van Portaal gehanteerd worden volgens art. 18 van de Algemene Huurvoorwaarden. Het boetebedrag is € 30,- per overtreding voor iedere week of een gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt. De te verbeuren boetes komen ten bate van het reservefonds van de VvE.

Voor huurders geldt daarbij in alle gevallen de bepalingen uit de Algemene Huurvoorwaarden. Voor Portaal en zijn huurders gelden daarbij de sancties en boetes uit de Algemene Huurvoorwaarden.