

Huishoudelijk Reglement
Van de
Vereniging van Eigenaars
Gebouw Botter / De Batavia te Oegstgeest



VvE Gebouw Botter, gelegen aan de Sterreschans 101-189 te Oegstgeest

Gewijzigd op 11-05-2022

Algemeen

Doel en strekking van dit Huishoudelijk Reglement:

- a. het voor ieder van de bewoners waarborgen van optimaal woongenot.
- b. Het geven van gedragsregels voor die gevallen waarbij een persoonlijk belang in strijd kan zijn met het algemeen belang.
- c. Het waarborgen van het aanzien en de waarde van het gebouw en de directe omgeving daarvan.
- d. Het dienen als aanvulling op de splitsingsakten in die gevallen waarin deze akten niet voorzien.

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoner en gebruikers van het appartementsrecht begrensd door de Sterreschans 101 t/m 189 te Oegstgeest.

Waar gesproken wordt van "eigenaar(s)", worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Waar gesproken wordt van "appartement(en)", worden steeds alle woningen bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Artikel 1

De Vereniging van Eigenaars (VvE) 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

Verplichtingen van de eigenaars:

- a. De eigenaars dragen zorg voor de automatische overschrijving bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste van de maand van de door hun verschuldigde (voorlopige) bijdrage op de ten name van de vereniging staande rekening.
Er zal geen aanspraak bestaan, ook niet bij de verkoop van een appartement, op gelden uit het reserveringsfonds of andere gedane bijdrage(n) aan de vereniging, Ongeacht voor welke doelen deze gelden gereserveerd zijn.
- b. Bij verkoop van een appartement dient de eigenaar het bestuur/de beheerder het volgende mede te delen:
 - Per welke datum de overdracht plaatsvindt en bij welke notaris.
 - De personalia van de koper.
 - Het nieuwe adres van de verkoper.
- c. Alvorens een eigenaar zijn appartement in gebruik geeft (verhuurt) aan derden dient hij te voldoen aan hetgeen wordt bepaald in de splitsingsakte.
Tevens dient hij/zij hiervan mededeling te doen aan het bestuur/de beheerder.
- d. Het hek en de deuren die toegang geven tot de gemeenschappelijke gedeelten moet men achter zich sluiten om te voorkomen dat onbevoegden toegang krijgen tot het gebouw c.q. de binnenplaats. Tussen zonsondergang en –opgang dient het hek te allen tijden op slot te zijn.
Het is verboden aan anderen dan eigen bezoekers toegang tot het gebouw c.q. de binnenplaats te verlenen. Dit verbod geldt niet voor het verlenen van toegang aan bedrijven die vanwege het onderhoud door het bestuur/de beheerder als zodanig zijn aangetrokken.
- e. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur/de beheerder in kennis te stellen van vermissing, diefstal of verlies van sleutel(s) – verbonden aan het complex.
- f. In geval er in een privé en/of gemeenschappelijk gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars, is iedere eigenaar verplicht de nodige maatregelen te nemen en het bestuur/de beheerder of diens vervanger onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 3

De eigenaars mogen zonder toestemming van de vergadering zowel binnen als buiten in de gemeenschappelijk gedeelten en gemeenschappelijke zaken geen verandering(en) aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden; dit geldt ook voor de gemeenschappelijke zaken die zich in een privé gedeelte bevinden. Toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering(en) in gevaar wordt gebracht.

Artikel 4

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 leden van de VvE. De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.

Artikel 5

De eigenaars zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en dergelijke t.b.v. reiniging, onderhoud en herstel van daken, gevels ramen e.d. toe te staan.

Artikel 6

Het is de eigenaars zonder toestemming van het bestuur/de beheerder niet toegestaan reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de verlichting in de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten. Werkzaamheden aan gas-, water-, CV- en elektriciteitsleidingen en –installaties mogen uitsluitend door een erkend installateur worden uitgevoerd. In het algemeen dienen reparaties e.d. door ter zake kundige uitgevoerd worden.

Artikel 7

De eigenaars moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten schoon en netjes worden gehouden. Het volgende is daarbij niet toegestaan:

- a. Het plaatsen van privé-eigendommen in de gemeenschappelijke gedeelten.
- b. Het ophangen van schilderijen, decoraties of andere voorwerpen aan de wanden en/of plafonds van de hallen en de trappenhuizen.
- c. Het in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van motorrijwielen, rijwielen (met of zonder hulpmotor), kinderwagens, meubilair, versieringen, plantenbakken, vuilnisbakken c.q. vuilniszakken en/of andere zaken.
- d. Het in de gemeenschappelijke gedeelten deponeren van niet gewenst reclame materiaal, kranten, papier, etensresten en ander afval.
Huishoudelijk afval dient deugdelijk verpakt te worden gedeponerd in de daarvoor bestemde afvalcontainer. Grof afval dient de eigenaar zelf af te (laten) voeren.
- e. Het afvoeren van celstofproducten, oliën. Vet en/of anderen mogelijk verstoppende stoffen via het rioleringsstelsel.
Het opheffen van eventuele verstoppingen en/of storingen zal geschieden op kosten van de veroorzaker.
- f. Bewoners die verhuizen dienen vooraf het bestuur te informeren op welke dag de verhuizing plaatsvindt, vanwege het veelvuldige gebruik van de lift en de buitendeuren op die dagen. Eventuele schade ontstaan door de verhuizing of anderszins dienen de eigenaren te melden bij het bestuur of de beheerder. De herstellkosten worden dan doorbelast aan de veroorzaker. Het is van belang dat ingehuurd dienstverleners (zoals verhuizers of pakketdiensten) hiervan vooraf door de eigenaar op de hoogte worden gebracht.

Artikel 8

Regels m.b.t. het uiterlijk aanzien van het gebouw. Het volgende is niet toegestaan:

- a. Het aanbrengen van zonneschermen (zowel voor- als achterzijde) die van een andere vorm, materiaal of kleur zijn dan onderstaande zoals bepaald door de architect:

B1

Metselwerk: KA1055 (Elfrings)

Kozijnen: wit Ral 9010

Draaidelen: bruingrijs Ral 7006

Zonwering:

- *Kast + zijgeleiding: wit Ral 9010 (in kleur kozijn)*

- *Doek: Schellekens Sunscreen Satiné 5500, M45 Lichtgrijs/Wit/Zand*

B2

Metselwerk: EN1127 (Elfrings)

Kozijnen: grijs Ral 7040

Draaidelen: grijs Ral 7040

Zonwering:

- *Kast + zijgeleiding: grijs Ral 7040 (in kleur kozijn)*

- *Doek: Schellekens Sunscreen Satiné 5500, 0102 (1110)Grijs/Wit, achterkant doek*

B3

Metselwerk: MK1025 (Elfrings)

Kozijnen: grijs Ral 7040

Draaidelen: grijs Ral 7040

Zonwering:

- *Kast + zijgeleiding: grijs Ral 7040 (in kleur kozijn)*

- *Doek: Schellekens Sunscreen Satiné 5500, M38 Antraciet/Grijs/Lichtbeige*

- b. Het aanbrengen van vlaggenstokken, schotten, wanden of windschermen van een ander formaat, materiaal of kleur dan in de vergadering is vastgesteld.
- c. Het schilderen of anderszins bewerken van de buitenzijde van het gebouw zonder toestemming van de vergadering.
- d. Het aanbrengen van bloembakken buiten de balkons boven de openbare ruimte en/of gemeenschappelijke gedeelten.
- e. Het hangen van wasgoed, kleding enz. buiten de randen van de balkons of ramen boven de openbare ruimte en/of gemeenschappelijke gedeelten.
- f. Het aanbrengen van naambordjes bij de centrale ingangen van een ander formaat, materiaal of kleur dan in de vergadering is vastgesteld.
- g. Het (uit)kloppen van kleden, matten enz. buiten de randen van de balkons of ramen boven de openbare ruimte en/of gemeenschappelijke gedeelten.
- h. Het aanbrengen van reclame- en/of propagandabiljetten of –borden, met uitzondering van verkiezingsbiljetten.
- i. Het aanbrengen van radio- en/of Tv-antennes of andere uitstekende voorwerpen.
- j. Het verplaatsen van de in het appartement geplaatste intercom.
- k. Het uiterlijk van de balkonhekken te veranderen of aan te passen.

Artikel 9

Zonder goedkeuring van de vergadering is het de eigenaars niet toegestaan:

- a. om zich luidruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke gedeelten;
- b. om in de gemeenschappelijke gedeelten (inclusief de liften) te roken;
- c. om open vuur/haardinstallaties aan te (laten) leggen;

- d. om –vanwege explosiegevaar- ontplofbare stoffen als benzine, olie, munitie, vuurwerk, enz. in de appartementen of in de bergingen op te slaan of in bezit te houden;
- e. om motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen te gebruiken of te repareren in de appartementen, bergingen en gemeenschappelijke gedeelten, indien dat door geluid, trilling of stank overlast kan veroorzaken;
- f. om aan de buitenzijde voor zichzelf of voor derden doorvoeren te maken en naamborden, letters, reclameaanduidingen, uithangborden, bloembakken, (schotel)antennes, vlaggen, spandoeken, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen;
aan iedere toestemming is de voorwaarde verbonden dat het aanbrengen geschiedt voor rekening, risico en onderhoudsverplichting van de aanvrager, met vrijwaring voor aanspraken door derden;
- g. om 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.

Artikel 10

Regels m.b.t. het houden van huisdieren:

a.

- a. Het houden van exotische huisdieren zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
- b. Konijnen, kippen, duiven enz. mogen niet op het balkon gehouden worden. Het hebben van huisdieren die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, is toegestaan mits en zolang deze geen hinder of overlast veroorzaken voor of aan de andere eigenaars. Wanneer huisdieren alleen in het appartement worden achtergelaten, dient de eigenaar of houder dusdanige maatregelen te nemen dat het huisdier geen overlast veroorzaakt. Bij verschil van mening beslist de vergadering van eigenaars.
- c. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke gedeelten, dus ook in de lift, aan de lijn te worden gehouden c.q. niet los te lopen en mogen daar hun behoeften niet doen. Eventuele door huisdieren aan of in de gemeenschappelijke gedeelten aangebrachte schade of verontreiniging moet door de eigenaar of houder terstond worden hersteld c.q. opgeruimd.

Artikel 11

Regels m.b.t. het veroorzaken van overlast:

- a. Het is niet toegestaan om onredelijke hinder te veroorzaken door het voortbrengen van trillingen, geuren, rook, muziek en geluid.
- b. Tussen 22.00 uur en 08.00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor de overige bewoners ontstaat.
- c. Bij gebruik van radio, bandrecorder, Cd-speler, TV, video, een muziekinstrument enz. zorgt men ervoor dat de overige bewoners daarvan geen hinder ondervinden.
- d. Bewoners kunnen door het bestuur/de beheerder worden aangesproken op eventuele overlast veroorzaakt door bezoekers.
- e. Werkzaamheden en andere activiteiten die noodzakelijk zijn en die onredelijke geluidsoverlast of hinder voor medebewoners kunnen veroorzaken, dienen bij voorkeur te geschieden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en dienen op zon- en erkende feestdagen zoveel mogelijk te worden beperkt.
- f. Indien het gebruik van wasmachines, afwasmachines, drogers enz. geluidshinder veroorzaakt, is het gebruik tussen 21.00 en 07.00 uur niet toegestaan.

Artikel 12

De vloerbedekking in de privé gedeelten dient van zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluids)overlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking in de privé gedeelten niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde heeft van I_{co} (contactgeluid-isolatie-index) = +10 dB of hoger.

Indien in de praktijk uit een –schriftelijke- klacht blijkt dat een vloer bij medebewoners hinder veroorzaakt, dan zal een ter zake kundige en onafhankelijke instantie de vloer op de juiste demping van geluid moeten onderzoeken en zal op basis van de onderzoeksresultaten de vloer goed- dan wel afgekeurd dienen te worden. De kosten van het onderzoek zullen worden doorberekend aan de partij die in het ongelijk worden gesteld.

Artikel 13

Ter voorkoming van ongedierte en om bevuilding van gevels, vensterruiten enz. tegen te gaan, mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels.

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

Artikel 14

Voor iedere eigenaar of gebruiker van een appartement dat aangesloten is op de centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

- a. De inregelkleppen van de mechanische afzuiging mogen niet van stand worden veranderd.
- b. Het is iedere eigenaar of gebruiker toegestaan op de inregelklep van de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuiginstallatie-systeem.
- c. De apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie door het bestuur/de beheerder of diens vervanger daartoe opdracht is gegeven.

Artikel 15

Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur/de beheerder mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen om, indien zulks noodzakelijk zal zijn, toegang tot het appartement te verschaffen (i.v.m. brand, water- c.q. gaslekage, bevriezing, enz.).

Artikel 16

Storingen of noodzakelijke reparaties van gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimten dienen te worden gemeld conform de door de VvE aan de bewoners verstrekte instructies.

Reparaties binnen de privé gedeelten zijn voor rekeningen en risico van de eigenaar van het betreffende privé gedeelte.

Artikel 17

Bij overtreding van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement kan een boete worden opgelegd tot een maximum van € 250, zulks ter beoordeling van het bestuur.

Nadat bewoners aangesproken zijn op de overtreding en er geen gevolg wordt gegeven aan het vermijden dan wel oplossen wordt de betreffende eigenaar door de beheerder aangeschreven om binnen een week passende maatregelen te nemen. Als dat niet gebeurt ontvangt de eigenaar een aanmaning waarin opgenomen is dat er een boete kan volgen na wederom een week. De betalingstermijn voor een boete is 30 dagen, incasso kosten zijn voor de overtreder alsmede de kosten van de passende maatregelen (bijvoorbeeld schoonmaken of verwijderen grofvuil)

Artikel 18

In gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement en de in de Annex genoemde akten niet voorzien, kan het bestuur/de beheerder maatregelen van orde treffen.

ANNEX

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de vergadering van eigenaars.

Naast dit Huishoudelijk Reglement zijn van toepassing de artikelen 106 en volgende vallende onder Titel 9 (Appartementsrechten) van Boek van het Burgerlijk Wetboek en de regels en bepalingen van splitsingsakten.

De Akten van Splitsing en Ondersplitsing zijn ingeschreven in de openbare registers.

De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, de van toepassing verklaarde bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de Akten van Splitsing en Ondersplitsing worden beschouwd als niet te zijn geschreven.