

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS

VICTORIA

te Oegstgeest



Het huishoudelijk reglement is vooral bedoeld om in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en gebruikers te behartigen. Niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en het aanzien van het complex, zodat daarmee een optimaal woongenot voor een ieder kan worden gewaarborgd.

Huishoudelijk Reglement

Dit reglement is bestemd voor eigenaren, huurders, bewoners en gebruikers van een appartement dat deel uit maakt van appartementencomplex Victoria te Oegstgeest, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D nummer 861, hierna te noemen "het appartementencomplex". Waar gesproken wordt van "gebruikers" worden steeds alle eigenaren, huurders, bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Algemeen gedeelte

Artikel 1

- a. Het appartementencomplex bestaat uit: 36 appartementen, 36 bergingen en 39 parkeerplaatsen.
- b. In totaal is het gehele appartementencomplex eigendom van 36 eigenaren. Deze 36 eigenaren vormen tezamen de leden van de Vereniging van Eigenaars Victoria te Oegstgeest (hierna te noemen "de VvE"). De VvE zal in ieder geval éénmaal per jaar bijeenkomen voor de jaarvergadering.
- c. U bent als eigenaar/huurder/bewoner van een appartement dat deel uit maakt van het appartementencomplex, tevens gebruiker van de openbare ruimten van dit appartementencomplex. Dit brengt met zich mee dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw. De gebruikers van het gebouw moeten zich er altijd van bewust zijn dat het dicht op elkaar wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.

Bestemming appartement

Artikel 2

Een appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning en mag derhalve alleen voor deze bestemming worden gebruikt.

Gemeenschappelijke ruimten

Artikel 3

- a. De eigenaar van een appartement heeft als bewoner/gebruiker van het appartementencomplex het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de overige bewoners/gebruikers. De bewoner/gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere roerende goederen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de bewoners/gebruikers. De betrokken bewoner/gebruiker is dan ook verantwoordelijk voor overtredingen door zijn/haar bezoekers.
- b. De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, of voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke zonder vooraf schriftelijke toestemming aan het bestuur te hebben gevraagd.

Het bestuur verleent dispensatie om – als hulp bij de verkoop van het appartement – aankondigingposters voor opendagen in de centrale hal op te hangen, mits de aanplakbiljetten meteen na afloop van de open dag nog door de eigenaar worden verwijderd en deur en het glas worden schoongemaakt.

- c. Het houden van huisdieren binnen het appartement is toegestaan onder voorbehoud dat dit geen overlast voor andere bewoners/gebruikers zal veroorzaken. Het houden van duiven is verboden. Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten ontstaan, dan is de eigenaar van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen.

Bescherming woongenot

Artikel 4

- a. Het is verboden geluidsoverlast te veroorzaken, waaronder het doen (af)spelen van audio apparatuur of anderszins geluid te produceren dat hinderlijk is voor bewoners/gebruikers van de andere appartementen.
- b. Het is verboden, tussen 20.00 uur en 08.00 uur, alsmede op zon- en feestdagen, werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie, die hinderlijk kunnen zijn voor de andere bewoners/gebruikers.
- c. Het aanbrengen van buiten het voor privé gebruik bestemde deel van het appartementengebouw uitstekende voorwerpen zoals naam- en uithangborden, reclameaanduidingen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en kunstwerken mag, voor zover dit een uitzondering is op de voorschriften in de Akte van Splitsing, uitsluitend geschieden na schriftelijke aanvraag en met toestemming van de VVE. Bij beoordeling van een verzoek zal het bestuur criteria in overweging nemen zoals bijvoorbeeld brandveiligheid, toegankelijkheid voor rolstoelhouders en kinderwagens, etc.. Bij schade aan het gebouw, in welke vorm dan ook, is de eigenaar/huurder verantwoordelijk en zal hij/zij voor de onkosten opdraaien.
- d. Het aanbrengen van zonweringen dient te geschieden overeenkomstig de door de ledenvergadering vastgestelde kleur, vorm en constructie.
- e. Het is verboden op of buiten de balkons wasgoed te hangen en/of waslijnen te bevestigen.
- f. De bewoners/gebruikers mogen geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie wordt gewijzigd.
- g. Het bevestigen van schotel(antennes) tegen buitengevels of op daken, balkons, tuinen en dergelijke is niet toegestaan.
- h. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met betrekking tot aan te brengen vloerbedekking is een zgn. zwevende vloer verplicht bij stenen en/of houten (b.v. parket) vloeren, alsmede linoleum, kurk en gelijksoortige producten. Met uitzondering van de appartementen op de begane grond en vierde verdieping zie Akte van Splitsing punt F. art.17.
- i. Het is de bewoners/gebruikers verboden een open vuur te maken of een open haard te installeren. In de penthouses is het toegestaan een open haard te installeren.
- j. De gemeente draagt zorg voor de plaatsing van centrale vuilcontainers. Het huisvuil moet hierin worden gedeponed, verpakt in goed afgesloten plastic zakken om stankoverlast te voorkomen.
- k. De bewoners/gebruikers dienen er voor te zorgen dat de centrale toegangsdeur bij binnenkomst en vertrek wordt gesloten.
- l. Het is niet toegestaan dat een bewoner/gebruiker **buitenschilderwerk** verricht dan wel laat uitvoeren. Binnenschilderwerk in zijn/haar appartement is wel toegestaan.

- m. De kosten van vervanging van rollers van de schuifpui zijn in principe voor rekening van de VvE. Wij raden u aan de hendel van de schuifpui na opening in zijn geheel omlaag te draaien en wanneer de deur openstaat de hendel weer omhoog te draaien.
Als blijkt dat het mankement is ontstaan door slecht onderhoud of verkeerd gebruik, zullen de kosten op de eigenaar worden verhaald.
- n. De kosten van vervanging van al het hang- en sluitwerk aan de buitengevel van het appartement zijn in principe voor rekening van de VvE.
Als blijkt dat het mankement is ontstaan door slecht onderhoud of verkeerd gebruik, zullen de kosten op de eigenaar worden verhaald.

Gemeenschappelijke kanalen en leidingen

Artikel 5

Het is niet toegestaan:

- a. Afzuigkappen of wasemkappen voorzien van een motor, alsmede keukenventilators en wasdrogers, aan te sluiten op het mechanisch afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.
- b. Via de diverse afvoerkanalen voorwerpen of stoffen af te voeren, waarvan verwacht kan worden dat zij verstoppingen, gevaar voor het milieu of andere overlast kunnen veroorzaken.
- c. De aansluiting op het centraal antennesysteem anders te doen plaatsvinden dan door middel van de voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren.
- d. in de vloeren van het appartement te boren of te nagelen, in verband met de daarin aanwezig leidingen

Storingen, schade e.d. veroorzaakt door strijdig handelen met de in dit artikel genoemde bepalingen, zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement.

Onderhoud

Artikel 6

Ramen en deuren welke de begrenzing vormen tussen de woning en gemeenschappelijke ruimten of de gevel van het complex behoren tot de gemeenschappelijke delen van de gebouw waardoor groot onderhoud daaraan voor rekening is van de VvE. Dagelijks onderhoud aan hang en sluitwerk in bedoelde ramen en deuren zoals het smeren daarvan of kleine reparaties komen voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht.

De eigenaar dient ook zorg te dragen voor voldoende onderhoud aan de binnenzijde van deze ramen en deuren zoals schilderwerk.

Ingeval blijkt dat hiervoor genoemd onderhoud achterwege gebleven is waardoor schade ontstaat aan ramen, deuren en daaraan aanwezig hand en sluitwerk, zullen de kosten van die schade voor rekening zijn van de eigenaar van desbetreffend appartementsrecht.

Meldingen inzake onderhoud dienen ten allen tijde gedaan te worden aan bestuur VvE, technische commissie VvE of VvE beheerder.

Opdrachten welke door de eigenaar of anderen direct gedaan zijn aan een leverancier zonder overleg met VvE bestuur en/of de beheerder, komen niet voor vergoeding door de VvE in aanmerking.

Publicatiebord

Artikel 7

Belangrijke mededelingen voor de eigenaren zullen op het publicatiebord in de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond bekend gemaakt worden.

Het verhuren/in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een huurder/gebruiker

Artikel 8

- a. Een eigenaar kan zijn privé gedeelten met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander verhuren en/of in gebruik geven, mits hij aan huurder/gebruiker een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement heeft afgegeven.
Eveneens dient een eigenaar aan het bestuur van VVE Victoria een door huurder/gebruiker in tweevoud ondertekende en gedateerde verklaring af te geven waarin huurder/gebruiker verklaart kennis te hebben genomen van de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement en de besluiten en dat de huurder/gebruiker alle bepalingen zal naleven evenals eventuele toekomstige wijzigingen in het Huishoudelijk reglement. Een eigenaar dient één exemplaar van de verklaring in eigen beheer te houden.
- b. Een eigenaar dient gegevens en eventuele wijzigingen van de huurder/gebruiker door te geven aan het bestuur van VVE Victoria of de beheerder. Bij beëindiging van de huur en/of gebruik dient een eigenaar het bestuur hiervan in kennis te stellen.
- c. Een eigenaar die ten aanzien van artikel 8a. in gebreke blijft kan een boete conform artikel 11 worden opgelegd.
- d. Bij oplevering van een appartement door een eigenaar geeft de eigenaar gelegenheid aan de Technische Commissie tot inspectie van die delen van het appartement die behoren tot de gemeenschappelijke delen van de VvE. In geval van slecht onderhoud of verkeerd gebruik, zullen de kosten op de eigenaar worden verhaald.

Betalingen

Artikel 9

- a. De betaling van de servicekosten geschiedt maandelijks per automatische incasso.
- b. Indien een eigenaar niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, de door hem verschuldigde voorschotbijdragen aan de vereniging heeft voldaan, is hij over dat bedrag, van datum opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid, met een minimum van tien euro (€ 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- d. De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur en de administrateur om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/aanmaningen de vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-)bijdragen ter incasso aan een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur en de administrateur naar hun oordeel nodig achten.
- e. Kosten die aan de vereniging in rekening worden gebracht, veroorzaakt door misbruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zoals liften e.d. worden op de veroorzaker verhaald.

Omgeving

Artikel 10

De bewoners/gebruikers zijn verplicht te dulden dat op het terrein met de bestemming "Waterrecreatie", dat aan de achterzijde van het appartementengebouw grenst, de bedrijfsactiviteiten "stalling en reparatie van pleziervaartuigen" plaatsvinden, voor zover die binnen de vigerende regelgeving "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer(Activiteitenbesluit)" geschieden.

Dit artikel dient gehandhaafd te blijven zolang zich op dit terrein een waterrecreatiebedrijf bevindt.

Digitale communicatie

Artikel 11

Elektronische volmacht

- a. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de getekende volmacht door middel van een ingescand bestand elektronisch is vastgelegd.
- b. De eigenaar kan het stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel. In dat geval is vereist dat de eigenaar via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
- c. Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

Artikel 12

Digitaal oproepen voor de vergadering

- a. Indien de eigenaar hiermee instemt, kan de oproeping ter vergadering geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel is bekend gemaakt.

Slotbepaling

Artikel 13

Bij overtreding van één der bepalingen van:

1. het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld januari 1992;
2. de Akte van Splitsing in appartementsrechten gepasseerd op 7 juli 2005 ten kantore van Notaris mr.N. Cusell te Leiden;
3. Huishoudelijk Reglement van de VvE Victoria

door een eigenaar en/of bewoner zal de administrateur de betrokkene per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem/haar op de overtreding wijzen. Indien hieraan geen gevolg wordt geven kan het bestuur een boete opleggen. De hoogte kan ter vergadering worden vastgesteld. Het te betalen bedrag komt ten goede aan de VvE.

Voor het aanbrengen van verandering waarin voorgaande richtlijnen niet voorzien, dient vooraf een schriftelijk verzoek ingediend te worden bij het bestuur.

Voor alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist het bestuur van VvE Victoria na overleg met de leden.

Dit Huishoudelijk Reglement voor eigenaren/bewoners van een appartement in het appartementencomplex aan de Kwaakhaven te Oegstgeest, is vastgesteld in overleg met de Vereniging van Eigenaars van het desbetreffende appartementencomplex.

DEFINITIES

1. Kascommissie

Deze commissie verifieert alle financiële zaken betrekking hebbende op de vereniging. Bij deze controle dienen aangegane contracten mede in ogenschouw te worden genomen. Toetsing aan de Algemene Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement dient hierbij eveneens plaats te vinden.

2. Technische Commissie

De technische commissie adviseert het bestuur ten aanzien van alle voor gemeenschappelijke rekening te treffen voorzieningen, de toestand waarin de gemeenschappelijke ruimten zich bevinden en controleert de daarop betrekking hebbende rekeningen

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaars Victoria; 19-02-2019

Boetebepaling

Gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
- € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
- € 50,00 in geval van het, zonder toestemming van de VvE, aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
- €250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, buiten de toestemming afgegeven in de splitsingsakte, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
- € 500,00 + de opepende kosten bij de aannemer door extra gefactureerde tijd en werkzaamheden voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
- € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
- € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.
- € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een door de betreffende huurder ondertekende gebruikers-/huurdersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.
- € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.