

VvE Jaap Edendreef

Huishoudelijk Reglement (HR)

Vereniging van Eigenaars Jaap Edendreef 2 tot en met 196
(even nummering) te Utrecht

Inleiding

In de tekst zal de Vereniging van Eigenaars Jaap Edendreef worden aangeduid als de VvE. Indien er sprake is van “eigenaar” wordt bedoeld eigenaar/gebruiker. Onder gebruiker wordt mede verstaan de huurder. Indien er sprake is van “appartement”, wordt bedoeld appartement, inclusief berging alsmede bedrijfsruimten. Wijzigingen in dit huishoudelijk reglement kunnen plaats vinden na toestemming van de ledenvergadering van de VvE.

Artikel 1

- a. Iedere eigenaar is gehouden het HR in acht te nemen. De eigenaar blijft te allen tijde volledig en hoofdelijk aansprakelijk, ook bij het in gebruik geven aan derden van zijn appartement (met of zonder titel) en zo ook bij het in beheer geven aan derden, onverminderd de aansprakelijkheid van de derde.
- b. De eigenaar respectievelijk gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels, kozijnen, ruiten, daken, daklijsten e.d. toe te staan.

Artikel 2

- a. Eigenaars mogen zonder toestemming van de VvE geen verandering in de woongebouwen aanbrengen c.q. verbouwingen realiseren, waardoor het (architectonisch) uiterlijk en/of de constructie ervan wordt gewijzigd. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht. Toestemming door de VvE kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager onder vrijwaring tegen gevolgschade voor de overige leden van de VvE.
- b. Zonder toestemming van de VvE is het niet toegestaan om op de zichtbare buitenkant van de woongebouwen een andere kleurstelling aan te brengen dan de oorspronkelijke. Gemeenschappelijke ruimtes zullen worden onderhouden door de VvE via het onderhoudsfonds.

Artikel 3

Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels en andere dieren. Het is verboden afval en dergelijke over balkons of uit de ramen naar beneden te werpen.

Artikel 4

- a. De eigenaars moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen, dat de gemeenschappelijke ruimten zo schoon en netjes mogelijk worden gehouden.

- b. In de brievenbussen aangetroffen -niet gewenste- drukwerken enz. mogen niet in de trappenhuizen of hal e.d. worden gedeponeerd.
- c. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke en openbare ruimten te roken of hier peuken achter te laten.

Artikel 5

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de VvE:

- a. zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten
- b. voor eigenaars en bewoners zich op de daken te begeven, anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteiten
- c. in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen (met of zonder hulpmotor), brommers, motorfietsen, kinder-'voertuigen' (waaronder kinderwagens, trapauto's etc.), winkelwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Mochten niettemin bovengenoemde voorwerpen worden aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van de VvE.
- d. in de appartementen en bergingen motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan.
Ontpofbare stoffen zoals bv. een voorraadvat benzine of olie, munitie of vuurwerk e.d. mogen vanwege explosiegevaar niet in de appartementen of de bergingen worden opgeslagen of in bezit gehouden. Hiertoe niet te rekenen bv. de normale brandstofvoorraad in de tank van een brommer.
- e. wasgoed, beddengoed, kleding e.d. buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen.
- f. reparatie- of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de trappenhuisverlichting te verrichten
- g. afzuiginstallaties aan te sluiten op de mechanische ventilatiekanalen; uitsluitend motorloze afzuigkappen zijn toegestaan.
- h. de afvoer van wasdrogers aan te sluiten op de mechanische ventilatiekanalen.
- i. schotels voor televisieontvangst te plaatsen, hiervoor is schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. Het bestuur kan hier voorwaarden aan verbinden. Zodra er een redelijk alternatief voor de schotels is dienen de schotels te worden verwijderd.

Artikel 6

Vloerbedekking dient van zodanige aard te zijn dat hierdoor geen hinder c.q. overlast aan de overige eigenaars zal kunnen ontstaan.

Bij toepassing van een harde vloerbedekking (zoals bv. parket of plavuizen) dient deze zodanig geïsoleerd te worden aangebracht, dat geen hinder ontstaat voor de overige eigenaars.

Mocht ondanks deze voorzorgen de aanwezigheid van harde vloerbedekking toch nog leiden tot klachten van omwonenden, dan dient deze vloerbedekking na besluit van de vergadering van de VvE te worden vervangen.

Artikel 7

De eigenaar is, tenzij hij daarvoor van de VvE toestemming heeft gekregen, niet bevoegd:

- a. op een van buiten af zichtbare plaats in de woning reclame, van welke aard dan ook, voor zichzelf of derden aan te brengen of te doen aanbrengen
- b. wanden en/of plafonds van de algemene ruimtes te gebruiken voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en voor het aanbrengen van decoraties e.d.

Artikel 8

- a. Het is toegestaan huisdieren te houden binnen het appartement van de eigenaar. De dieren mogen geen overlast voor andere bewoners veroorzaken. Tevens mogen de dieren het gebouw en/of gemeenschappelijke gedeelten niet beschadigen en/of verontreinigen. Vinden verontreinigingen plaats dan is de (vermeende) eigenaar van het dier verplicht de verontreiniging op te ruimen. In geval schade door het huisdier is toegebracht, is de (vermeende) eigenaar daarvoor aansprakelijk.
- b. In de gemeenschappelijke ruimten mogen zich geen huisdieren ophouden tenzij deze aangelijnd zijn en begeleid worden door de eigenaar of bezitter daarvan met de bedoeling het huisdier mee te nemen naar een plaats welke volgens dit reglement niet aan te merken is als een gemeenschappelijke ruimte.

Artikel 9

De naamplaatjes bij de brievenbussen op het bellentableau en entrees bij de portieken moeten van een door de VvE voor te schrijven uniform model zijn. Het is de bewoners niet toegestaan eigen naamplaatjes te bevestigen met een ander model.

Artikel 10

Van maandag t/m zaterdag tussen 21.00 uur en 08.00 uur zal het voortbrengen van muziek en andere (boor- of klop)geluiden, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat zij niet hoorbaar zijn voor de andere eigenaars en/of gebruikers. Op zon- en feestdagen is het voortbrengen van muziek en andere (boor- of klop)geluiden alleen toegestaan tussen 12.00 uur en 18.00 uur. Buiten deze tijden is dit niet toegestaan.

Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van audio- en videoapparatuur, alsmede bij het gebruik van muziekinstrumenten en dergelijke daarvan door de omwonenden geen hinder wordt ondervonden.

Artikel 11

Huisvuil dient in afgesloten en in verband met de stortkoker passende vuilniszakken in de stortkoker te worden gedeponneerd.

Grofvuil mag niet voor 21.30 uur worden buitengezet, voorafgaande aan de dag dat het wordt opgehaald.

Artikel 12

Het verdient aanbeveling om in geval van langdurige afwezigheid aan de VvE mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij op te geven wie is aangewezen om, indien zulks noodzakelijk mocht zijn, zich toegang te verschaffen tot het appartement. Hierbij valt te denken aan calamiteiten zoals brand, lekkage, bevriezing e.d. Deze mededelingen kunnen gedaan worden bij het bestuur of bij de burens.

Artikel 13

Het is toegestaan het appartement onder te verhuren, echter onder voorwaarden zoals in de splitsingsakte vernoemd. Indien aan de voorwaarden niet wordt voldaan zal het bestuur een boete hanteren van € 500,00 per dag.

Artikel 14

Voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand waarop zij betrekking hebben, worden voldaan, bij gebreke waarvan de betreffende eigenaar een

rente is verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente, vermeerderd met een percentage van 2.

Artikel 15

Het bestuur van de VvE kan aan eigenaars of gebruikers van appartementen bij regelmatige of voortdurende overtredingen of niet-nakoming van de wet, het Splitsingsreglement en/of Huishoudelijk Reglement via een aangetekend schrijven boetes opleggen conform de aangehechte boeteregeling. Afhankelijk van de soort overtreding kunnen deze boetes per dag / constatering / gebeurtenis gelden. Deze boetes zijn na het opleggen direct opeisbaar en een bezwaarschrift tegen het opleggen, bij de Algemene Ledenvergadering, schort betaling van de boete niet op. De boetes komen ten bate van de onderhoudsreserve van de vereniging.

Artikel 16

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privégedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.

Artikel 17

Naast dit huishoudelijk reglement zijn behalve de vigerende artikelen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, de regels opgenomen in de Splitsingsakte, vastgesteld op 7 december 2006 ten overstaan van Notaris Mr. Jacobus Pieter Penders. De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement kunnen niet in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Splitsingsakte.

Artikel 18

Storingen of noodzakelijke herstellingen aan de gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimten van het gebouw + klachten e.d. kunnen 24 uur per dag telefonisch worden doorgegeven op het nummer 030 711 57 83. Op werkdagen is uw beheerder tijdens kantooruren tussen 08.30 uur en 17.00 uur direct bereikbaar. Bij calamiteiten buiten kantooruren en in het weekend wordt u doorverbonden naar de meldkamer. Reparaties binnen de appartementsgedeelten zijn voor rekening en risico van de betreffende appartementseigenaren.

Artikel 19

In gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement niet voorziet beslist de VvE. Vastgesteld te Utrecht in de vergadering van eigenaars van 28 mei 2013.

Utrecht, 28 mei 2013.

De Voorzitter:

BOETEREGELING JAAP EDENDREEF

Gezien artikel 41 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

1. € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 34 lid 1 MR 2006.
2. € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006.
3. € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 21 lid 1 MR 2006.
4. € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 21 lid 2 MR 2006.
5. € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 22 lid 2 MR 2006.
6. € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 2006.
7. € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 25 lid 1 MR 2006.
8. € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 26 lid 1 MR 2006.
9. € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26 lid 2 MR 2006.
10. € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privégedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 28 lid 3 MR 2006.
11. € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 2006.
12. € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 31 lid 1 MR 2006.
13. € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 35 lid 1 MR 2006.
14. € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 34 MR 2006.
15. € 50,00 plus administratiekosten plus herstel-/schoonmaakkosten voor het achterlaten van vuil of afval in de gemeenschappelijke ruimten en of schade aanbrengen ten gevolge van baldadigheid en of vernielingen. Ook het urineren of op andere wijze vervuilen van gemeenschappelijke ruimten zal worden beboet.

Slotbepaling

Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 41 van het splitsingsreglement, zie hieronder, worden toegepast.

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vereniging van eigenaren.

Het is de ledenvergadering toegestaan de hoogte van een boete te bepalen. Dit met eventuele terugwerkende kracht indien de termijn is verstreken.

Artikel 41

1. *Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.*
2. *Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.*
3. *De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.*
4. *Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.*
5. *Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.*