
Vereniging van Eigenaars

Huishoudelijk reglement

Gelegen: Akerstraat te Kerkrade

Het Huishoudelijk Reglement VvE

Hierop worden de navolgende aanvullingen aangebracht.

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars / gebruikers van het complex Akerstraat te Kerkrade.

Daar waar gesproken wordt van 'eigenaren' worden steeds alle eigenaren en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is weergegeven.

Artikel 1 Definities

De definities genoemd in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, zoals vastgelegd door de koninklijke notariële beroepsorganisatie bij akte van november 1983.

1. In dit reglement wordt verder verstaan onder:

- vergadering: de vergadering van eigenaars zoals bedoeld in art. 5: 127 BW en art. 5: 112 BW
- vereniging: de vereniging van eigenaars als bedoeld in art. 5: 125 BW
- beheerder/bestuurder (ook wel administrateur genoemd): deze is aangesteld door de VvE en oefent het dagelijkse beheer uit over het complex en hij voert de besluiten uit van de vergadering van eigenaars
- bestuur: de personen aangesteld door de VvE, waaronder verstaan wordt de voorzitter, secretaris, penningmeester en overige bestuursleden
- voorzitter: de voorzitter van de VvE
- overlast: overlast indien inbreuk wordt gemaakt op het woongenot van een of meerdere bewoners van de appartementen
- storend: storend voor het uiterlijke aanzien
- zonwering: alle soorten zonafschermende constructies aan de buitenzijde van het gebouw

2. De in dit reglement gebezigde afkortingen hebben de navolgende betekenis:

- ALV = algemene ledenvergadering
- BW = burgerlijk wetboek
- CPI = consumptie prijs index
- HR = huishoudelijk reglement
- KC = kascontrole commissie
- MR = modelreglement
- SA = splitsingsakte
- TC = technische commissie

Artikel 2 Doelstellingen

Het HR van het complex Akerstraat te Kerkrade heeft tot doel het stellen van de nodige en aanvullende regels als bedoeld in artikel 5: 128 BW:

- De uitwerking en aanvulling van de bepalingen van het MR
- De bescherming van het woon- en leefklimaat in en om het gebouw
- Het geven van gebruiksregels om overlast en storingen te voorkomen

Artikel 3 Gebruik gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken.

1. De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.
2. In de gemeenschappelijke ruimten mag geen huisvuil, afval e.d. gedeponerd of tijdelijk opgeslagen worden.
3. Het is de eigenaren niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering zaken aan te brengen aan de buitenzijde van het gebouw, op het terrein of tegen de omheining.
4. Het is niet toegestaan om rijwielen en/of andere obstakels in de gang te plaatsen
5. Een ieder is verplicht de rust in het trappenhuis te bewaren. Dit geldt ook voor bezoekers. Voort mag er na 22.00 uur niet gehamerd en/of geboord worden.

Artikel 4 Gebruik van privé-gedeelten

Het is iedere eigenaar verboden om zijn privé-gedeelte anders dan aan één gebruiker te verhuren (gesplitste verhuur). Alleen in bijzondere gevallen kan door het bestuur hiervan ontheffing worden ontleend. Bij afwijzing van een verzoek tot ontheffing kan beroep worden aangetekend bij de ALV. De eigenaar welke tot verhuur van zijn / haar appartementsrecht overgaat, dient in de huurovereenkomst een zgn. VvE-clausule op te nemen, waarin bepaald is dat de huurder zich conformeert aan de regels van de VvE en het vastgestelde HR. Onverlet de zaken die al geregeld zijn in het MR en de SA. Het MR en het HR dienen bij de huurovereenkomst overhandigd te worden aan de huurder.

1. Het is verboden om in een privé-gedeelte wijzigingen aan te brengen in/aan leidingen, kanalen en dergelijke systemen c.q. constructieve onderdelen van het gebouw welke tot het gemeenschappelijk eigendom behoren, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van het bestuur vooraf. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkende installateur / aannemer.
2. Het privé-gedeelte mag alleen worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in art 16 lid 4 van het MR.
3. Het wijzigen van de bestemming van ruimten in privé gedeelten is niet toegestaan.
4. Het is eigenaar/huurder niet toegestaan hennep of soortgelijke gewassen in het privé gedeelte te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het privé gedeelte of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld.
5. Het opslaan c.q. voorhanden hebben van chemische, brandbare en/of ontplofbare stoffen is niet toegestaan, mits aan de door overheidswegen voorgeschreven veiligheidsvoorschriften wordt voldaan.
6. De parkeerplaatsen behorende bij de appartementen, zullen worden opgedeeld onder de bewoners van de betreffende appartementen. De bestaande rechten blijven van kracht.
7. De parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt voor het stallen van caravans en/of aanhangwagens.
8. Verder mogen de parkeerplaatsen alleen worden gebruikt door personen die woonachtig zijn op adres Akerstraat. In geval van verhuur door de eigenaar, gaat het recht op een parkeerplaats naar de huurder en niet naar de eigenaar die op vermeld adres niet woonachtig is.

9. Ieder die zijn appartement verkoopt en/of verhuurt, is verplicht dit te doen met inachtneming van artikel 24 van het reglement bij splitsing in appartementsrechten.

Artikel 5 Huisregels voor het zo prettig mogelijk wonen

1. Leg geen 'oud papier' of kranten in de algemene ruimten of op de brievenbussen.
2. Gooi geen etensresten naar buiten in verband met overlast van ratten en ander ongedierte.
3. Plaats uw fiets of brommer in de daarvoor bestemde ruimte.
4. Houdt de deuren van de algemene ruimten dicht. Dit houdt ongewenste vreemdelingen buiten.
5. Laat uw audio- en videoapparatuur slechts op kamerniveau spelen, zodat uw medebewoners geen overlast ondervinden.
6. Klop geen dekens, matten of tafellakens buiten het balkon uit. De benedenburen hebben geen behoefte aan uw stofresten.
7.
 - a. Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, laminaat, plavuizen, linoleum, enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat de vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid met 10dB of meer verbetert. Vloeren in sanitaire ruimten zijn uitgesloten van deze eis.
 - b. Indien er sprake zou zijn van geluidshinder kan de bestuurder de isolatie-index van woningscheidende vloeren door een onafhankelijk bureau of instituut ter plaatse laten opmeten. Het resultaat van die meting is bindend. Indien uit de meting blijkt dat niet voldaan is aan de in dit artikel gestelde norm, zullen de aan de meting verbonden kosten aan de eigenaar van het appartement van waaruit de overlast of hinder wordt veroorzaakt, in rekening worden gebracht. Indien echter aan de norm wordt voldaan zijn de kosten van meting voor rekening van degene die de klacht heeft ingediend. De eigenaar/gebruiker is verplicht de hier bedoelde meting toe te staan.
 - c. In het geval er 'onredelijke geluidshinder' wordt veroorzaakt vanuit een appartement met reeds bestaande harde vloeren, behoeft de eigenaar van het appartement van waaruit de overlast of hinder wordt veroorzaakt de vloeren niet aan te passen, doch zal hij wel verplicht worden andere geluidwerende maatregelen te treffen.

Artikel 5 Servicekosten en Onderhoudskosten

De voorschotbedragen moeten voor de 15^{de} van de maand (art 11 MR) zijn voldaan door storting op bankrekening 93.45.37.445(SNS) ten name van de VvE Akerstraat te Kerkrade (Let op: dus beslist niet "ten name van de beheerder"). Deze rekening wordt geopend door de beheerder namens de VvE. De beheerder is bevoegd om de lopende zaken, zoals vermeldt in de begroting, van deze rekening te betalen. De beheerder opent tevens een spaarrekening ten name van de VvE Akerstraat te Kerkrade voor reservering van groot onderhoud (reservefonds art 10 MR).

Grotere bedragen, zoals genoemd in de splitsingsakte, dienen ter goedkeuring aan het bestuur van de VvE te worden voorgelegd.

Grotere uitgaven zoals genoemd in de SA moeten door de ALV worden goedgekeurd.

Offertes voor werkzaamheden voor de VvE worden door de beheerder aangevraagd en dienen met het bestuur te worden besproken.

Artikel 6 Mandaten voor de beheerder

Zoals vastgesteld in de akte van 18 oktober 1984:

Artikel 29 lid 2: Overtredingen	€ 454,00 (fl. 1000,00)
Artikel 41 lid 3: Onderhoud en gemeenschappelijke zaken	€ Nog te bepalen
Artikel 41 lid 4: Juridische procedures	€ Nog te bepalen
Artikel 41 lid 5: Spoedeisende zaken	€ Nog te bepalen

Artikel 7 Bestuur, commissies en vergaderingen

Een maal per jaar wordt een ALV uitgeschreven, waarin de beheerder en het bestuur verantwoording afleggen. In deze ALV wordt ook de begroting voor het komende jaar besproken.

Het bestuur werkt voorstellen uit ter verbeteringen / aanpassingen voor het complex en het gebruiksgenot van de eigenaars / gebruikers. Het bestuur informeert en overlegt met de beheerder over deze voorstellen en aanpassingen. Initiatieven en voorstellen van de beheerder zijn vanzelfsprekend welkom.

De kascontrolecommissie bestaat uit twee vertegenwoordigers van de eigenaren en doet na afloop van het boekjaar verslag over het gevoerde financiële beleid en de controle van de boeken. Bij goedkeuring zal decharge worden verleend aan de beheerder.

De technische commissie geeft gevraagd en ongevraagd adviezen over technische zaken aan het bestuur en de beheerder in de breedste zin van het woord.

Besluiten in de ALV worden genomen met meerderheid van stemmen.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Iedere rechtmatige eigenaar / gebruiker is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de beheerder te allen tijde op de hoogte is van de naam van de hoofdgebruiker en van eventuele mutaties daarin, voorzover dit het eigen appartementsrecht betreft.
2. De eigenaars / gebruikers dienen storingen of gebreken aan algemene gedeelten te melden volgens een door de beheerder op te geven procedure.

Artikel 9

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, het modelreglement en de splitsingsakte niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren

Kerkrade, 10 juni 2014