

HUISHOUDELIJK REGLEMENT
Van de
VERENIGING VAN EIGENAARS

“V.v.E. APPARTEMENTENGEBOUW DE HEUN II”

Gevestigd te VUGHT

Begripsomschrijvingen

Artikel 1.

Waar in dit reglement gesproken wordt van:

“gebouw”, “eigenaar”, “gemeenschappelijke gedeelten”, “gemeenschappelijke zaken”, “privé gedeelten”, “vereniging”, “vergadering”, “bestuur”, “voorzitter” en van “voorzitter van het bestuur”, wordt hieronder dezelfde begripsomschrijving verstaan als opgenomen in de akte van splitsing onder artikel 1 van het reglement.

Leidingen en voorzieningen

Artikel 2

De installaties met daarbij behorende aan- en afvoerleidingen , voorzieningen en overige werken van:

- de mechanische ventilatie
- de centrale verwarming en/of warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en eventuele warmtemeters

worden tot aan de dak doorvoer gerekend tot de privé gedeelten en dienen door de bewoner zelf te worden onderhouden. Indien sprake is van het samenbrengen van leidingen en/of voorzieningen behorende bij de installaties van meerdere eigenaars, geldt als privé gedeelte dat deel dat loopt tot aan de plaats waar de individuele voorziening overgaat in een collectieve voorziening. Het onderhoud van het niet tot het privé gedeelte behorende deel komt voor rekening en verantwoording van de vereniging.

Parkeerplaatsen

Artikel 3.

1. In de parkeergarage zijn 71 parkeerplaatsen opgenomen deel uitmakende van het in de splitsing betrokken onroerend goed. Deze parkeerplaatsen zijn gemerkt met de letters a tot en met z en aa tot en met az en ba tot en met bs.
2. De uitsluitende gebruiksrechten van de in sub 1 bedoelde parkeerplaatsen komen toe aan de eigenaar of gebruiker van de appartementsrechten.
3. Zonder toestemming van het bestuur mag een parkeerplaats niet worden verhuurd of in gebruik worden afgestaan aan iemand die niet tevens bewoner is van het gebouw; een eenmaal gegeven toestemming kan te allen tijde door het bestuur worden ingetrokken zonder tot enige schadevergoeding hoe ook genaamd te zijn gehouden.
4. Parkeerplaatsen mogen voor geen ander doel worden gebruikt dan voor het stallen van personenauto's; behoudens toestemming van de vergadering, welke daaraan voorwaarden kan verbinden.
5. Het is niet toegestaan op de parkeerplaats fietsen, fietsendragers, huisraad of andere zaken te stallen;

6. Het is behoudens toestemming van de vergadering niet toegestaan:
 - a. Buiten de aangegeven parkeerplaatsen in de parkeergarage te parkeren of te doen parkeren;
 - b. In de parkeergarage auto's te wassen;
7. Bij het binnenkomen en verlaten van de parkeergarage, dient men de deuren, waaronder de roldeur naar de hellingbaan steeds te sluiten en erop toe te zien dat de deuren ook daadwerkelijk gesloten zijn.

Fietsenberging

Artikel 4.

1. Iedere eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht heeft recht op twee vaste plaatsen in de fietsenstalling, welke door het bestuur zullen worden aangewezen.
2. In het geval dat er nog plaatsen over zijn, kan het bestuur een of meer extra plaatsen toewijzen aan een eigenaar of gebruiker die daarom verzoekt.
3. Bij het binnenkomen en verlaten van de fietsenberging en/of de parkeergarage dient men de toegangsdeur van de fietsenberging en in voorkomend geval de toegangspoort naast de roldeur steeds af te sluiten.

Liften

Artikel 5.

1. Het is behoudens toestemming van de vergadering niet toegestaan liften anders te gebruiken dan voor het vervoer van personen; het gebruik voor vervoer van huisraad in geval van een verhuizing is slechts toegestaan indien vooraf beschermende maatregelen worden genomen ter voorkoming van beschadiging van liftvloer en liftwanden. Het bestuur kan voorwaarden stellen met betrekking tot de te nemen maatregelen.
2. Iedere eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht die door derden (onderhoud) werkzaamheden laat uitvoeren is verplicht erop toe te zien, dat bij het gebruik van de liften voor het aan- of afvoeren van te gebruiken of gebruikte materialen en of gereedschappen eveneens beschermende maatregelen worden getroffen ter bescherming van liftvloer en liftwanden. Het bestuur kan voorwaarden stellen met betrekking tot deze te nemen maatregelen.
3. Beschadigingen en of vervuiling van de liften welke veroorzaakt worden door het niet of niet tijdig nemen van passende maatregelen als hiervoor bedoeld in sub 1 en 2 van dit artikel worden in opdracht van het bestuur hersteld respectievelijk bij vervuiling schoongemaakt waarbij de kosten worden doorberekend aan de eigenaar of gebruiker die heeft nagelaten de genoemde maatregelen te nemen.

Afvalcontainers

Artikel 6.

1. Voor het afvoeren van glas, papier, karton en huisvuil zijn in de tussenruimte achter de parkeergarage en in de parkeergarage zelf containers geplaatst met daarop de aanduiding van het soort afval wat daarin kan worden gedeponed. Kartonnen dozen dienen uit elkaar te worden gehaald en in de papiercontainer te worden gedeponed. Grote dozen dienen uit elkaar te worden gehaald en naast de container te worden geplaatst. Verpakkingsmateriaal zoals plastic en tempex moet uit de dozen worden verwijderd.
2. Huisvuil moet worden aangeboden in afgesloten vuilniszakken en worden geponed in de vuilcontainers in de parkeergarage

3. Periodiek wordt door de gemeente plastic afval opgehaald. (Zie de afvalwijzer van de gemeente). In de parkeergarage zijn voor dit soort afval verzameltroules geplaatst nabij de fietsenstalling. Plastic afval kan daar in worden gededoneerd, mits aangeboden in de door de gemeente Vught geleverde verzamelzakken. Deze dienen afgesloten te zijn.
4. Het is niet toegestaan plastic afval los of op andere wijze verpakt in deze troules te deponeren.
5. Bouw- en slooafval, grof huisvuil dat te groot of te zwaar is voor in de container zoals meubilair en vloerbedekking en klein gevaarlijk afval zoals batterijen, medicijnen, verf en olie mag niet in de afvalcontainer worden gededoneerd maar moet door de eigenaars of gebruiker zelf worden afgevoerd.
6. Eigenaars of gebruikers kunnen hiervoor onder andere terecht bij de Vughtse Milieustraat.

Overlast

Artikel 7.

1. Het is behoudens toestemming van de vergadering niet toegestaan :
 - a. Vogels vanuit het appartement of de gemeenschappelijke gedeelten te voeren;
 - b. In het appartement dieren te houden die naar het oordeel van het bestuur last of ongerief veroorzaken;
 - c. Storende muziek of geluiden in de privé gedeelten voort te brengen;
 - d. Radio's, televisietoestellen, muziekinstrumenten en dergelijke te gebruiken in gemeenschappelijke gedeelten;
 - e. Ruiten van de appartementen die zich aan de buitenzijde bevinden te beplakken of op andere wijze ondoorzichtig te maken;

Voorzieningen

Artikel 8.

1. Ter uitvoering van artikel 13 lid 2 van de akte van splitsing wordt bepaald, dat het niet is toegestaan naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken, schotelantennes en in het algemeen uitstekende voorwerpen aan te brengen welke niet in overeenstemming zijn met die van de overige wooneenheden, zulks ter beoordeling en goedkeuring van het bestuur, dat gerechtigd is voorschriften te geven betreffende de plaats, model, kleur(en), constructie, afmeting en dergelijke.
2. Het is in principe niet toegestaan te boren, hakken of op andere wijze gaten te maken in dragende delen van het gebouw.
3. Voor verbouwingen van of wijzigingen van de indeling van de appartementen dient vooraf schriftelijk toestemming te worden gevraagd aan het bestuur opdat in overleg kan worden bekeken in hoeverre er consequenties zijn voor het gebouw of en hoe deze consequenties kunnen medebewoners worden beperkt.

Verhuizingen

Artikel 9.

1. Eigenaars of gebruikers dienen het bestuur vooraf schriftelijk in kennis te stellen van een voorgenomen verhuizing.

2. Een eigenaar of gebruiker die verhuist is verantwoordelijk voor beschadigingen en of vervuiling van gemeenschappelijke gedeelten. De kosten van herstel of het schoonmaken

- worden verhaald op de eigenaar of gebruiker. Dit geldt ook voor kosten die ontstaan uit herstel van beschadigingen of schoonmaken van vervuiling veroorzaakt door derden die in opdracht van de desbetreffende eigenaar of gebruiker werkzaamheden heeft verricht.
3. Conform de akte van splitsing blijven de vertrekkende en nieuwe eigenaar of gebruiker beiden aansprakelijk voor het geheel.
 4. Ter meerdere zekerheid en voor het nakomen van de hiervoor genoemde verplichtingen dient door de eigenaar of gebruiker die voornemens is te gaan verhuizen een waarborgsom te worden betaald van € 300,-. Dit bedrag dient voor de datum van verhuizing te zijn bijgeschreven op de rekening van de vereniging van eigenaars.
 5. De waarborgsom zal direct na verhuizing door het bestuur worden terugbetaald indien aan alle verplichtingen is voldaan.

Het Onderhoud

Artikel 10.

1. De beslissing over het regelmatig terugkerende onderhoud zoals vastgelegd in de door de vergadering vast te stellen jaarbegroting, berust bij het bestuur.
2. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een belang dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaat, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. Voor het onderhoud dat cyclisch wordt vastgesteld voor langere periodes dan één jaar wordt een meerjaren-onderhoudsbegroting vastgesteld door de vergadering. Deze begroting wordt jaarlijks geïndexeerd en in de najaarsvergadering wordt door het bestuur aangegeven welke onderhoudswerkzaamheden voor het daarop volgende jaar dienen te worden uitgevoerd. De beslissing hierover berust bij de vergadering.
4. De beslissing over het onderhoud per trappenhuis zoals genoemd in artikel 2 lid 4 sub b van de Splitsingsakte, berust bij de meerderheid van de eigenaars van dat trappenhuis. De beslissing over het onderhoud aan doorlopende en/of één geheel vormende gedeelten met andere trappenhuizen berust bij de vergadering.
5. De vergadering beslist over de kleur van het buitenschilderwerk. Over de kleur van het binnenschilderwerk, de voordeuren en de vloerbedekking wordt beslist per trappenhuis.
6. Een besluit van de eigenaars van het desbetreffende trappenhuis dat leidt tot kosten die niet in de meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, is nietig.

Inrichting entreehallen en gemeenschappelijke ruimten op de verdiepingen

Artikel 11.

1. Het plaatsen van voorwerpen in gemeenschappelijke ruimten op de verdiepingen, hoe of wat dan ook, is uitsluitend toegestaan met toestemming van alle eigenaars van de appartementen op de desbetreffende verdieping en na verkregen toestemming van het bestuur.
2. De verantwoordelijkheid voor het inrichten van de drie entreehallen berust bij het bestuur. Eventuele plannen voor de inrichting van deze ruimten dienen ter goedkeuring te worden voorgedragen aan het bestuur.
3. De desbetreffende plannen dienen de instemming te hebben van tenminste 2/3 meerderheid van de eigenaars in het betreffende trappenhuis.

4. Het bestuur kan goedkeuring weigeren, indien:

- Aan de brandveiligheid en/of het vrijhouden van vluchtwegen afbreuk wordt gedaan
- De aan te brengen voorzieningen op korte of langere termijn een negatieve invloed hebben op de kwaliteit, de levensduur of de onderhoudsgevoeligheid van het gebouw.

Controle

Artikel 12

1. Door of namens de vergadering en/of bestuur zal te allen tijde controle kunnen worden uitgeoefend op de naleving van de verplichtingen van de eigenaar en/of gebruiker en te dien einde zal vrije toegang tot de privé gedeelten moeten worden verleend. Bij controle namens het bestuur of de vergadering zal de controlerende persoon zo nodig voorzien dienen te zijn van een zo mogelijk schriftelijke opdracht van het bestuur.
2. Voor het controleren van de staat van onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en het uitvoeren van reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zal eveneens door de eigenaar en/of gebruiker vrije toegang moeten worden verleend tot de privé gedeelten.
3. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de in sub 2 genoemde reparatie- een/of onderhoudswerkzaamheden onbelemmerd kunnen worden uitgevoerd. Dat wil zeggen, dat zonneschermen, raamhorren, bloembakken, beregeningsinstallaties en andere belemmerende voorwerpen door de eigenaar en/of gebruiker dienen te worden verwijderd. De eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de eigenaar en/of gebruiker.

Toestemming

Artikel 13.

Een krachtens dit huishoudelijk reglement verleende toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken, ook al is het voorbehoud van intrekking bij de verlening van de toestemming niet gemaakt, in welk laatste geval de betrokkenen een recht op schadevergoeding toekomt, indien daartoe termen aanwezig zijn.

Aansprakelijkheid

Artikel 14.

Noch de gezamenlijke eigenaars als zodanig noch de vereniging van eigenaars zijn aansprakelijk voor enige schade, door welke oorzaak ook, toegebracht aan personen en/of goederen in de parkeergarage en andere gemeenschappelijke ruimten.

Boeteregeling

Artikel 15.

1. Bij overtreding of niet nakoming van hetgeen in dit Huishoudelijk reglement is vastgelegd is het bestuur bevoegd maatregelen te nemen dan wel boetes op te leggen.
2. Alvorens boetes op te leggen dient het bestuur met een tussenpose van tenminste veertien dagen de eigenaar of gebruiker tweemaal schriftelijk te manen alsnog aan de verplichtingen van dit reglement te voldoen.
- 3.

4. Het bestuur zal in de eerstvolgende ledenvergadering melding maken van de overtreding c.q. niet-nakoming waarna de ledenvergadering kan besluiten het bestuur zo nodig te machtigen aanvullende rechtsmaatregelen te nemen op kosten van de betrokken eigenaar of gebruiker.
5. Het bestuur is bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:
 - a. € 100 in geval van onredelijke hinder als bedoeld in artikel 17 lid 1 Model Reglement 1992;
 - b. € 100 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992;
 - c. € 50 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;
 - d. € 50 in geval van het deponeren van glas, papier, karton, plastic of ander huisvuil op een andere plaats dan op de voorgeschreven wijze in de daarvoor bestemde containers of trolleys;
 - e. € 500 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9, lid 2 MR 1992;
 - f. € 500 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot het gebruik van een privé gedeelte in het geval van noodzakelijke (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18, lid 3 MR 1992;

Vastgesteld in de vergadering van eigenaars dd. 21 november 2013