

HH Reglement VvE Woningen de Bleek

VvE Woningen de Bleek, aan de Kuipwal / Luttekepoortstraat / Bleek te Harderwijk, hier na te noemen VvE De Bleek.

Inleiding

De bewoners van de appartementen dienen zich in enige onvermijdelijke beperkingen te schikken die het wonen in een grotere gemeenschap nu eenmaal met zich meebrengt. Zij moeten bedenken dat hun gedragingen in een gemeenschappelijk gebouw veel eerder van invloed zijn op bewoners dan in op zichzelf staande huizen het geval zou zijn. Zij dienen er dus naar te streven hun medebewoners zo min mogelijk te hinderen en in hun gedragingen hiermee rekening te houden.

Dit HH Reglement bevat regels voor eigenaren van het appartementen gebouw "De Bleek" voor het gebruik van de privé-gedeelten, de orde van de vergadering van eigenaars (ALV), de instructie aan het bestuur c.q. de administrateur/beheerder en alle andere zaken die niet omschreven zijn in het reglement van onder splitsing/modelreglement (van app. Recht 2 = woningen). Bepalingen in dit HH Reglement welke in strijd zijn met de wet of het reglement van splitsing/modelreglement, worden voor niet geschreven gehouden.

Artikel 1

Definities

1. Waar in dit HH Reglement gesproken wordt van: gebouw, eigenaar, gemeenschappelijke gedeelten c.q. zaken, privé-gedeelte, gebruiker, vereniging, vergadering, bestuur c.q. administrateur/beheerder c.q. administrateur/beheerder, HH Reglement wordt hieronder dezelfde begripsomschrijving verstaan als opgenomen in de akte van onder splitsing van VvE Woningen de Bleek.
2. Waar wordt gesproken over de Bleek, wordt verstaan de 48 woningen gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van het gebouw met 48 bergingen en 48 parkeerplaatsen, de entrees en de containerruimte op de begane grond, 2 trappenhuisen, 2 liftinstallaties met bijbehorende voorzieningen, het dakterras op de 1^e verdieping en de galerijen op de verdiepingen.

Artikel 2

Organisatie

1. Het verdient aanbeveling naast het bestuur c.q. administrateur / beheerder 1 of meerdere commissies van advies te benoemen die, onder verantwoording van het bestuur c.q. administrateur / beheerder, belast zijn met incidentele algemene belangen zoals het terrasonderhoud, de schoonmaakwerkzaamheden of technische zaken. Voor zover aanwezig vallen deze commissie leden onder het bestuurslid algemene c.q. technische zaken.

Artikel 3

Financieel

1. De voorzitter en de penningmeester zijn in het bezit van een pinpas voor uitgaven van maximaal euro 350. Van deze uitgaven moeten dezelfde maand de bonnen worden aangeleverd bij de administrateur / beheerder.
2. De maandelijkse Voorschot Bijdragen dienen steeds bij vooruitbetaling aan de VvE te worden voldaan, uiterlijk op de 25^e van de maand. De eigenaar moet hiertoe een doorlopende machtiging afgeven voor een op haar/zijn naam gesteld rekeningnummer.
3. Indien een eigenaar van een appartement een achterstand heeft in de aan de VvE verschuldigde kosten, dan is de eigenaar verplicht alle kosten te dragen welke verbonden zijn aan het innen van deze gelden zoals de deurwaarder, gerechts- en administratiekosten.

Artikel 4

Algemene bepalingen

HH Reglement VvE Woningen de Bleek

Het is de eigenaar / gebruiker niet toegestaan:

1. Kleden, matten, beddengoed of andere soortgelijke zaken over de reling van de galerijen en van de balkons van het appartement uit te slaan of buiten te hangen.
2. Aan de voor- en achterzijde van de appartementen wasgoed op te hangen. Alleen wasgoed op een rek geplaatst op het balkon is toegestaan.
3. Op de terrassen en of balkons open vuren te stoken, dan wel gebruik te maken van barbecues of soortgelijke toestellen die werken met fossiele brandstoffen (gas, houtskool, e.d.) Voor het bereiden van snacks, maaltijden, enz. op de balkons en/of terrassen dient gebruik te worden gemaakt van daarvoor geëigende elektrische apparatuur. Hierbij moet worden voorkomen dat de overige bewoners rook- en stankoverlast ondervinden.
4. Vogels vanuit het appartement of gemeenschappelijke ruimte te voeren.
5. Op de balkons en of terrassen dieren te huisvesten.
6. Om te fietsen op de galerijen en op het dakterras.
7. Op het dakterras en in de overige gemeenschappelijke gedeelten, anders dan in de daarvoor bestemde gedeelten (fietsenberging), rijwielen met of zonder hulpmotor, kinderwagens en winkelwagens of andere voorwerpen te (laten) plaatsen of te repareren.
8. In de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de lift te roken.
9. Radio's, muziekinstrumenten etc. te (laten) gebruiken en storende geluiden voort te brengen op het dakterras en de overige gemeenschappelijke gedeelten.
10. Overlast te veroorzaken door het houden van huisdieren.
11. Huisdieren op het dakterras en de overige gemeenschappelijke gedeelten on aangelijnd te laten lopen.
12. Ruiten van het appartement geheel ondoorzichtig te maken. Muren, ramen en deuren voor reclame doeleinden te gebruiken. Verkiezingspamfletten zijn toegestaan in de periode 14 dagen voorafgaand aan de betreffende verkiezingen, mits zij aan de binnenzijde van het privé-gedeelte zijn aangebracht.
13. Bloembakken anders dan aan de binnenzijde van het balkon en terras aan te brengen.
14. Voorwerpen op het dakterras te plaatsen. Het direct vrijstaand tegen de gevel van het appartement plaatsen van (kleine) bloempotten is toegestaan, een en ander ter beoordeling van het bestuur c.q. administrateur/beheerder.
15. Obstakels op de galerijen aan te brengen waardoor de doorgang (deels) wordt belemmerd.
16. Zonwering aan te brengen welke niet in overeenstemming is met die van de overige appartementen.
17. In de bergingen werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten met brandgevaarlijke stoffen of apparatuur.
18. Elektrische apparaten permanent aan te (doen) sluiten op wandcontactdozen van de algemene ruimten.
19. Het dak te betreden. Dit is uitsluitend voorbehouden aan het bestuur c.q. administrateur/beheerder c.q. leden van de TC ten behoeve van inspectie en onderhoud van de daar aanwezige technische voorzieningen zoals, afvoerpijpen, rookgassen CV, dakbedekking en dergelijke zaken.
20. Om op werkdagen tussen 21.00 uur en 08.00 uur en op zon- en feestdagen werkzaamheden te verrichten die anderen overlast dan wel hinder kunnen bezorgen, zoals boren, timmeren etc.
21. Stoelen, tafels, banken en/of andere privézaken op het dakterras en in de overige gemeenschappelijke gedeelte te plaatsen c.q. deze als privéruimte te gebruiken.
22. Omwille van de uniformiteit eigen naamplaatjes in het bellentableau te gebruiken. Voor rekening van de VvE verstrekt de beheerder c.q. de TC aan iedere nieuwe bewoner een naamplaatje t.b.v. het beltableau in de hoofdingang.

Artikel 4 (vervolg)

HH Reglement VvE Woningen de Bleek

23. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de eigenaren en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht de nodige maatregelen te nemen en het bestuur c.q. de administrateur/beheerder te waarschuwen.
24. Op erkende nationale feest- en gedenkdagen de nationale vlag (eventueel met wimpel) uit te hangen, mits wordt zorggedragen voor een deugdelijke (veilige) bevestiging en een zodanige plaatsing en beperking van de uitzwaai, dat de vlag geen storend element vormt voor bewoners van omliggende privé-gedeelten.
25. Met uitzondering van de bepalingen waarvoor het bestuur c.q. administrateur/beheerder (ter beoordeling) gemachtigd is, kan alleen de ALV ontheffing geven van de bepalingen zoals genoemd in dit artikel.
26. Bij vermissing van een sleutel dient dit onverwijld schriftelijk aan het bestuur c.q., de administrateur/beheerder te worden gemeld. De vermissing van een sleutel houdt namelijk niet alleen een risico in voor de eigenaar/gebruiker, die de sleutel heeft verloren, maar ook voor alle overige eigenaars/gebruikers. Behoudens dat de kosten van het wijzigen, dan wel vervangen, van de daarvoor in aanmerking komende sloten, evenals het vervangen van de sleutels voor rekening van de eigenaar/gebruiker die de sleutel heeft verloren komen, zal bij ontdekking van het eventueel niet melden van de vermissing een boete van, hetzelfde bedrag van de kosten van vervanging van sloten en sleutels worden opgelegd.

Artikel 5

Netheid

1. De eigenaren/gebruikers moeten er gezamenlijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten zo netjes mogelijk worden gehouden.
2. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken dienen te worden meegenomen naar de privé ruimte en beslist niet te worden achtergelaten in de algemene ruimte.
3. Deuren van de gemeenschappelijke gedeelten moeten bij het binnenkomen en verlaten van het complex worden gesloten en op sluiting worden gecontroleerd.
4. Afval dat voor de vuilcontainer is bestemd, moet eerst in een plastic afgesloten vuilniszak worden gedaan alvorens dit in de container wordt gestort.
5. Ook overig afval dient in de vuilcontainer gedeponneerd te worden en niet naast de containers te worden gezet. Voor afval dat niet in de vuilcontainer past, dient men zelf contact op te nemen met de gemeente Harderwijk om dit te laten ophalen. De kosten hiervoor komen t.l.v. de opdrachtgever.

Artikel 6

Afwezigheid

1. Als de eigenaar/gebruiker langer dan een maand afwezig is dan moet hij/zij aan het bestuur c.q. de administrateur/beheerder, het tijdelijk adres mededelen en daarbij tevens opgeven wie is aangewezen om, indien dat noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen. Ook het Tel. Nr. van de aangewezen persoon. Bijvoorbeeld in geval van brand, bevroering of lekkage van gas of water.
2. De eigenaar/gebruiker van het appartement dient bij afwezigheid maatregelen te treffen dat bij vorst geen bevroering kan plaatsvinden van de waterleiding en CV installatie.

Artikel 7

Voorwaarden parket of stenen vloeren

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+10dB (gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2), dat aan te tonen op het eerste verzoek van het bestuur c.q. de administrateur/beheerder van de VvE. Hoewel de

HH Reglement VvE Woningen de Bleek

eigenaar van een privé-gedeelte met een zogenaamde harde vloer zelf verantwoordelijk blijft voor de eerdergenoemde geluidsisolatie, adviseert de VvE het beschikbaar gestelde formulier door de leverancier te laten ondertekenen.

Bij klachten is het bestuur c.q. de administrateur/beheerder te allen tijde bevoegd een onafhankelijke deskundige te raadplegen. De kosten van deze deskundige komen voor rekening van diegene die ten aanzien van een klacht in het ongelijk is gesteld.

2. Aan stenen vloeren in de zogenaamde natte ruimten (dabkamer en toilet), worden geen extra voorwaarden gesteld.
3. Voor parket of stenen vloeren van de appartementen op de begane grond, gelden ook de onder lid 1 gestelde normen.

Artikel 8

NUTS bedrijven

1. Aansluitingen moeten voldoen aan de voorschriften van Nutsbedrijven met behulp van goedgekeurde materialen.
2. Storingen veroorzaakt door andere materialen of reparaties door onbevoegde en ondeskundige personen, zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement.
3. Nutsbedrijven moeten te allen tijde noodzakelijke reparaties kunnen uitvoeren.

Artikel 9

Verhuur

1. De eigenaar zal er zorg voor dragen dat de huurder de beschikking krijgt over het HH Reglement. Te allen tijde blijft de eigenaar verantwoordelijk voor het nakomen van de bepalingen in de akte van onder splitsing en het HH Reglement.

Artikel 10

Leegstand

Indien een appartement langer dan 3 maanden leegstaat, gelden de volgende regels:

1. Onder de voorwaarden dat de eigenaar van een appartement het bestuur c.q. de administrateur/beheerder in kennis stelt van de datum van ingang van de leegstand en het bestuur c.q. de administrateur/beheerder of een bij het bestuur c.q. de administrateur/beheerder bekend zijnde persoon op genoemde datum een sleutel van het betreffende appartement overhandigt.
2. De eigenaar van het appartement dient bij leegstand maatregelen te treffen dat bij vorst geen bevriezing kan plaatsvinden van de waterleiding en CV installatie.
3. De eigenaar dient ervoor te zorgen dat het appartement van buiten een verzorgde en bewoonde indruk maakt.
4. Indien een appartement wordt doorverkocht, kan de verkoper geen aanspraak maken op gelden uit het reserve fonds. Het aandeel van de verkoper in het reserve fonds zal worden overgedragen aan de nieuwe koper en door deze overdracht vervalt elke aanspraak van verkoper op het reserve fonds.

Artikel 11

Kascommissie

1. De ALV benoemt uit de leden de kascontrolecommissie (KC) die bestaat uit 2 leden en bij voorkeur een reserve lid. Per jaar wordt 1 lid gewisseld, zodat niemand meer dan 2 achtereenvolgende jaren deel uitmaakt van deze commissie.

HH Reglement VvE Woningen de Bleek

2. De KC brengt mondeling verslag uit tijdens de ALV en als alles in orde is bevonden stelt de KC voor aan de ALV om decharge te verlenen voor het gevoerde beleid van het betreffende jaar.

Artikel 12

Parkeerplaatsen en bergingen

1. Noch de gezamenlijke eigenaren als zodanig, noch de VvE zijn aansprakelijk voor enige schade, door welke oorzaak dan ook, toegebracht aan goederen in de bergingen en op de parkeerplaatsen in de parkeergarage.
2. Indien een eigenaar/gebruiker geen gebruik wenst te maken van, de bij het appartement behorende parkeerplaats, dient de eigenaar/gebruiker te handelen volgens artikel 24 lid 1 t/m 5 van het reglement van onder splitsing.
3. De VvE betaalt de vergoeding voor het onderhoud aan de parkeergarage dat de Gemeente jaarlijks aan de VvE doorbelast. Dit wordt hoofdelijk omgeslagen.
4. **De VvE heeft parkeerplaats nr. 52 in beheer. Deze is voor het parkeren en opladen van scoot-mobielen. De bezitter van een scoot-mobiel kan na toestemming van het bestuur hier gebruik van maken tegen en maandelijkse vergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks door de ALV vastgesteld.**

Artikel 13

Verbintenissen

1. Indien het bestuur c.a. de administrateur/beheerder verplichtingen moet aangaan t.b.v. de VvE is de goedkeuring van de ALV nodig indien deze verplichting het bedrag van euro 5.000 te boven gaat.
2. De grens van euro 5.000 is eveneens van toepassing op de artikelen 38 lid 2 en artikel 41 lid 4 en 5 van de onder splitsingsakte.

Artikel 14

Slotbepalingen

1. Een krachtens dit reglement verleende toestemming kan te allen tijde door de ALV worden ingetrokken. Ook als het voorbehoud van intrekking bij de verlening van toestemming niet gemaakt is.
2. In gevallen, waarin de akte van splitsing en het HH Reglement niet voorzien, neemt het bestuur c.q. de administrateur/beheerder indien daartoe dringende redenen aanwijsbaar zijn en niet kan worden gewacht tot de eerstvolgende ALV een voorlopige beslissing. In de eerstvolgende ALV wordt de voorlopige beslissing ter discussie gesteld en beslist de vergadering of er voldoende aanleiding bestaat voor handhaving van de maatregel en een aanvulling dan wel wijziging van dit reglement.
3. Het bestuur c.q. de administrateur/beheerder zorgt er voor dat ieder lid van de vereniging de beschikking krijgt over een exemplaar van dit HH Reglement.

Vastgesteld in de ALV d.d.: 15-04-2024

Handtekening Bestuurslid

.....

Handtekening Administrateur/beheerder

.....