

Huishoudelijk Reglement van de
VVE De Kersentuin (Kruidenplein 4 – 88)
te Arnhem





Inleidende bepaling

Bij aankoop van uw woning behoort u in het bezit te worden gesteld van de akte van splitsing en het daarbij behorende modelreglement van januari 1992 (het gele boekje).

Hierin zijn voor een deel uw rechten en voor een deel uw plichten opgenomen.

Voor de bijzondere situaties in ons appartementencomplex heeft de vereniging een aantal huisregels vastgesteld in een Huishoudelijk Reglement die dienen om uw woongenot te bevorderen en de goede gang van zaken te waarborgen in die delen van het gebouw die behoren tot de algemene ruimten.

Dit Huishoudelijk Reglement wordt in het bezit gesteld van iedere eigenaar die verplicht is, op grond van de splitsingsakte en het modelreglement, zich aan deze regels te houden.

Algemeen

Het doel van dit uitgebreide reglement is zo weinig mogelijk ruimte te laten voor discussies, wat niet wil zeggen dat dit een star document is. Het kan, door veranderde omstandigheden en meningen, aangepast worden. In feite woont u samen met andere bewoners in een groot huis. U bewoont daarin een aparte leefruimte waarin u, volgens eigen regels en gewoonten, kunt verblijven. "Samen wonen" vereist in vele opzichten een zeker aanpassingsvermogen en het rekening houden met anderen. Toon daarom steeds uw goede wil en wees correct ten opzichte van uw medebewoners.

Niet alles dient te worden voorgeschreven of geregeld. Fatsoensregels en normale omgangsvormen mogen ook als richtlijn dienen. Maak bijvoorbeeld zodanig gebruik van radio, tv en andere geluidsapparatuur, dat u er zelf zoveel mogelijk plezier aan beleeft, zonder het geluid aan anderen op te dringen.

U dient ook te bedenken dat uw medebewoners 's morgens of 's avond wellicht een andere dagindeling (moeten) kiezen dan u.

Iedere bewoner is verplicht, voor zover dit redelijkerwijs in zijn vermogen ligt, er voor te zorgen dat de in dit reglement gegeven regels voor gebruik en bewoning ook worden nageleefd door anderen, die met zijn toestemming de gemeenschappelijke ruimten en het privé-gedeelte betreden.

Voor alles is vereist dat alle bewoners rust, orde en netheid handhaven in de gemeenschappelijke ruimten en ook het uiterlijk van ons eigendom ontzien.

Parkeer uw auto in de daarvoor bestemde vakken, wees zuinig met de parkeerplaatsen, we hebben er al zo weinig! Indien u voor lagere tijd afwezig bent is het raadzaam uw hoofdafsluiter van de waterleiding af te sluiten, trek dan ook de stekker uit van audio-, video- en computerapparatuur, alsmede die van de kabelaan sluiting.

Bedenk steeds dat de kosten van gemeenschappelijke voorzieningen door de gezamenlijke eigenaren dienen te worden opgebracht.

Houd altijd rekening met elkaar en bedenk: een vriendelijk gezicht, woord of een vriendelijke daad kost niets.

Maak er een fijne leefgemeenschap van.

Arnhem, 2016

**Artikel 1**

De gebruiker/eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en galarijen door personeel belast met reinigen en onderhoud van gevels, daken, puin en ruiten, toe te laten.

Artikel 2

Kleden, lopers etc. mogen nog op, nog buiten de balkons en terrassen, noch in de gemeenschappelijke ruimten door gebruiker/eigenaar en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt op geklopt.

Wasgoed mag niet over de balustraden opgehangen worden.

Artikel 3

- a. De gebruiker/eigenaar dient er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruiten niet worden bevuild en/of beschadigd, het buiten aan zien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan.
- b. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame en/of drukwerk mag niet in de trappenhuisen, hal of op de brievenbus worden gedeponereerd.
- c. Gebruikers/eigenaren dienen het huisvuil en het groene afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren.
- d. Iedereen dient er op te letten dat deuren sluiten of na gebruik gesloten zijn.

Artikel 4

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering:

- a. In de gemeenschappelijke ruimte, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen met of zonder hulpmotor, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.
Bij werkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten dient de vervuiler de gemeenschappelijke ruimten schoon achter te laten.
- c. In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.

Artikel 5

Het aanbrengen van screens en rolluiken is toegestaan indien kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. De vergadering van eigenaren besluit omtrent deze voorschriften. LET OP! Aangebrachte screens en-of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van de gezamenlijke eigenaren dan wel van de Vereniging van Eigenaren.

**Artikel 6**

Het aanbrengen van groenvoorzieningen op de balkons en of galerijen is toegestaan, mits de doorgang van de gemeenschappelijke ruimtes niet wordt belemmerd, geen schade aan de gemeenschappelijke ruimtes en het gebouw wordt aangebracht en geen gevaar voor schade bij storm e.d. ontstaat. Bij het plaatsen van beplanting dient het aanzien van het gebouw niet te worden aangetast, e.e.a. naar oordeel van de ledenvergadering.

Het planten van klimop of iets dergelijks tegen de gevel van het gebouw van een appartement is niet toegestaan, omdat dit het schilderwerk aan het appartementengebouw kan bemoeilijken en het gebouw kan beschadigen.

Plantenbakken e.d. mogen niet over de balustraden opgehangen worden.

Artikel 7

De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden.

Bij brand mag de lift niet gebruikt worden.

Het is niet toegestaan de liftdeuren te blokkeren of anderszins de goede werking te verhinderen.

Artikel 8

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij de beheerder en worden door de Vereniging betaald. Er mag geen losse Ja/Nee sticker geplakt worden op de brievenbussen. De brievenbussen bevatten zelf een 'plaatje' waarop dit reeds bedrukt is en kan naar wens gedraaid c.q. gewisseld worden via de binnenzijde van de brievenbus van betreffende eigenaar/gebruiker. De handleiding voor het vervangen van de bordjes is te vinden op Ae-Net

Het is wel toegestaan een eigen naambordje bij de eigen appartementsingang te plaatsen.

Artikel 9

Het uitoefenen van een bedrijf in welke vorm dan ook, is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. Het houden van kantoor is toegestaan, voorwaarde is wel dat het een werkkantoor betreft en niet het middelpunt is of wordt van bedrijvigheid.

Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

**Artikel 10**

Aan eventuele centrale afzuiginstallaties respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische en/of elektrische afzuigsystemen of anderszins worden aangebracht.

Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker/eigenaar hersteld.

Artikel 11

Iedere gebruiker/eigenaar is gehouden zorg te dragen voor rust in het gebouw. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan op werkdagen en zaterdag tussen 22.00 en 8.00 uur. Op zondag geldt de klok tot 10.00 uur.

Artikel 12

De gootjes op de galerijen ter hoogte van appartementen eigenaren/gebruikers en de afvoerputjes op de balkons dienen door eigenaren/gebruikers schoongehouden te worden. Dit ter voorkoming van wateroverlast c.q. lekkages bij (onder)buren.

Het op balkon of galerij plaatsen van vuilniszakken of afvalbakken is om hygiënische redenen niet toegestaan, ook niet voor korte duur.

Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen geen vogels op de balkons, of in de buurt van ons complex, worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.

Duivenmest is een drager van ziektekiemen en trekt ongedierte aan, ruim daarom duivenmest zo spoedig mogelijk op.

Het houden van kleine huisdieren op de balkons is toegestaan mits deze geen overlast aan omwonenden veroorzaken en mits de behuizing van deze dieren niet van buitenaf zichtbaar is (zie hiervoor ook artikel 17).

Het is verboden op de balkons te barbecueën met houtskool/vuur. Het is wel toegestaan te barbecueën met gas- en elektrabarbecues.

Het is verboden op de balkons of aan de gevels antennes (bijvoorbeeld schotels) te plaatsen of te hangen.

Verkoopborden mogen niet groter zijn dan de afmeting 60 cm bij 70 cm.

Artikel 13

De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en de vertegenwoordigers van het bestuur, technische commissie en de beheerder.

**Artikel 14**

Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan de beheerder of het bestuur – zo mogelijk- haar of zijn verblijfsadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daarvoor aanleiding zijn. Te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkages e.d.

Gebruikers/eigenaren dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementsgebouw.

Zij dienen daarom onder meer:

- ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
- te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
- beschadigingen of gebreken aan de gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij het bestuur of de beheerder;

Verder wordt het op prijs gesteld:

- ongewenste personen te signaleren;
- geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
- geen toegang te verlenen aan colporteurs.

Gebruikers/eigenaren blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten.

Artikel 15

In verband met de zich in de dekvloer aanwezige leidingen voor water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het NIET toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren zonder toestemming van het bestuur.

Het is toegestaan om in de parkeerkelder op eigen parkeerplek van betreffende eigenaar het type beugel 'Abus WBA100 vloer/muuranker' in de vloer te laten bevestigen om hieraan een voertuig te kunnen verankeren/vastleggen (alleen dit type is toegestaan). Indien dit gewenst is, kan de beheerder hiervoor zorgdragen. Kosten voor het aanbrengen van deze beugel dienen door de eigenaar zelf gedragen te worden.

**Artikel 16**

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Zie hiervoor ook de splitsingsakte artikel 17 lid 5. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. De gebruiker/eigenaar is zelf verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast welke door zijn harde vloerbedekking ontstaat.

Artikel 17

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele overlast die hun dieren veroorzaken. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.

De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Laat uw hond GEEN behoeftes doen tegen het eigen hekwerk of op het erf van het appartementencomplex aangezien andere honden op de geur afkomen en ook 'ons erf' gaan bevuild. Bovendien is dit t.z.t. schadelijk voor eventuele beplanting.

Artikel 18

De trappenhuizen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren, er mogen geen schilderijen worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst.

In de algemene hallen mogen op verantwoorde wijze, in overleg met de overige bewoners van de etage, wel planten, decoraties, klein meubilair etc. worden aangebracht, mits de betreffende etage bewoners hiermee akkoord gaan en de nooduitgangen geheel vrij blijven.

Artikel 19

Het is niet toegestaan om afvoeren van toilet, douche, bad, wastafel, gootsteen en putje te gebruiken voor het opruimen van etenswaren, vet, verband en dergelijke. Dit om te voorkomen dat er verstoppingen optreden met alle gevolgen voor anderen. Kosten voor ontstoppen en herstel zijn voor rekening van de aantoonbare veroorzaker en zullen op deze worden verhaald.

De afvoer van bad, douch, wastafel en gootsteen mag nooit worden losgekoppeld als er nog water in bad, douche, wastafel of gootsteen staan. Er kan dan water in de ruimte daaronder lopen, waardoor er schade zou kunnen ontstaan aan het plafond van uw onderburen. Dit voorkomt verstopping en overlast.

Artikel 20

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in/aan een appartement worden aangebracht, mits:

- a. De betreffende eigenaar toestemming heeft gevraagd en gekregen van de vergadering.
- b. De wijzigingen geen invloed hebben op de buitenzijde van het appartement.
- c. Deze geen schade berokkenen aan de gemeenschappelijke zaken of het appartement van iemand anders.



Reparaties en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaren of via de gezamenlijke eigenaren. Indien de eigenaar dit wil verzekeren dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Artikel 21

De eigenaren zijn verplicht maandelijks (op de 1^e van de maand) bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen. De eigenaren worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken dan wel voor zover mogelijk een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken.

Artikel 22

Indien bij een der eigenaren een betalingsachterstand in de verplichtingen van 3 maanden wordt geconstateerd en de Vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om, conform Artikel 6 van de Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. januari 1992, alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtigde kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 50,00) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

Artikel 23

Om alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Voorstellen tot wijzigingen of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur of de beheerder.

Slotartikel

Indien regels gesteld in dit huishoudelijk reglement in strijd blijken te zijn met de splitsingsakte of het modelreglement dan dienen betreffende regels als niet geschreven te worden beschouwd.

Vastgesteld in de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren.

‘De Kersentuin’ / Kruidenplein 4 – 88 te Arnhem, d.d. 31 mei 2016