

H U I S H O U D E L I J K R E G L E M E N T
als bedoeld in artikel 44 van het modelreglement

Vereniging van eigenaren van de terrasappartementenflat

" 's- G R A V E N S T A T E "

te Capelle aan den IJssel

DOELSTELLING:

De bepalingen van het Huishoudelijk Reglement, hierna te noemen HR, beogen voor alle bewoners een waarborg te scheppen voor een optimaal woon- en gebruiksgenot, alles binnen het kader van een sociale saamhorigheid.

De bepalingen dienen bovendien voor het voorkomen van omstandigheden, ten gevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners, waardoor de gewenste leefbaarheid en bewoonbaarheid, alsmede de waarde en het aanzien van het gebouw worden geschaad.

In dit HR wordt verstaan onder MR - "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten." - januari 1992.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Dit reglement is van toepassing niet alleen op eigenaars, doch ook op huurders en/of gebruikers. Gebruiker is hij/zij, die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Tevens zijn personen inbegrepen, die een dienstbetrekking hebben tot de eigenaar, huurder en/of gebruiker. Iedere bewoner dient de reglementen in acht te nemen en te bevorderen, dat ook de bezoekers zich naar de regels gedragen.

HET GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN:

Artikel 2.

- 2.01 De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover in het MR en/of in het onderhavige HR niet anders wordt bepaald.
- 2.02 Iedere bewoner heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere bewoners. Handelingen die tegen het algemeen karakter van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ingaan, dienen te worden nagelaten.
Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken te gebruiken voor andere dan de beoogde doeleinden.
- 2.03 Iedere bewoner dient zich in de gemeenschappelijke gedeelten te onthouden van het op enigerlei wijze veroorzaken van last of ongerief, zoals door:
- a) luidruchtigheid;
 - b) het plaatsen van kinderwagens, (brom)fietsen, motoren, autopeds, boten, schoeisel, of andere voorwerpen;
 - c) spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, enz.;

- d) gebruik of reparatie van werktuigen, gereedschappen of ander materieel die door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken;
 - e) het plaatsen of vervoeren van bromfietsen met draaiende motor.
- 2.04 Het is in de gemeenschappelijke gedeelten verboden:
- a) versieringen, schilderijen of andere wijzigingen aan te brengen;
 - b) reclame - of propagandamateriaal, waaronder advertenties, affiches, span-
doeken, uithangborden, enz. aan te brengen;
 - c) verkopen te houden.
- 2.05 Eigenaars van huisdieren dienen er voor zorg te dragen, dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de bewoners.
Huisdieren moeten in de gemeenschappelijke gedeelten zijn aangeliind en mogen daar niet worden uitgelaten. Vindt daar toch onverhoopt verontreiniging plaats, dan dient deze terstond te worden opgeruimd. Bij nalatigheid zal dit vanwege het bestuur op kosten van de betreffende eigenaar worden verricht.
- 2.06 Mede in verband met de veiligheid moeten de toegangsdeuren van de entreehallen naar de trappenhuisen, de tussendeuren naar de galerijen en de toegangsdeuren tot de gangen van de bergingen steeds gesloten worden. Indien nodig dient dit handmatig te geschieden.
- 2.07 Het blokkeren van de liften en/of de goede werking daarvan is verboden. Het is verboden de liften te bezetten met meer dan het aangegeven gewicht, respectievelijk aantal personen. Het is verboden de liften op de noodrem te zetten of te blokkeren anders dan in geval van dringende noodzaak. Het gebruik van de liften voor verhuizingen mag alleen geschieden, indien met het bestuur minstens een week tevoren overleg is gepleegd en hierdoor het normale gebruik zo min mogelijk wordt belemmerd en de eigenaar of gebruiker, die de lift voor een dergelijk doel gebruikt, de nodige maatregelen neemt tegen beschadigingen.
Voor herstel van eventuele beschadigingen is de desbetreffende eigenaar of gebruiker aansprakelijk.
Het is verboden in de liften te roken.
- 2.08 Voor de afvoer van huisvuil, papier en flessen dient gebruik gemaakt te worden van de daarvoor bestemde containers voor het complex. Voor afvoer van groot vuil en chemisch afval dient iedere bewoner zelf zorg te dragen.
- 2.09 Reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de bewoner te worden meegenomen naar zijn/ haar privé-gedeelte en mogen niet worden achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimten.
- 2.10 Het is niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energie voorzieningen.
- 2.11 Aanbrengen van naamborden op het zogenaamde namentableau in de entreehallen geschiedt conform in uniforme uitvoering. Het aanbrengen hiervan geschiedt door het bestuur in overleg met de eigenaar/bewoner. Indien eigenaar/bewoner hiertoe zelf overgaat, zal dat bord, op zijn/haar kosten door het bestuur worden verwijderd.
- 2.12 Het is verboden tegen de gevels en muren van het gebouw fietsen, bromfietsen en dergelijke te plaatsen. Deze dienen in de daarvoor bestemde stallingbeugels te worden geplaatst.
- 2.13 Het parkeren van voertuigen voor de hoofdtoegangen van het gebouw, is slechts toegestaan voor in/of uitstappen van passagiers en het laden/lossen van goederen.

HET GEBRUIK VAN PRIVÉ-GEDEELTEN:

Artikel 3.

- 3.01 Iedere bewoner heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij aan de andere bewoners geen onredelijk hinder toebrengt. Hij/zij is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven woonbestemming; het particulier woongebouw.
- 3.02 Iedere bewoner is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name:
- het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen,
 - het schoonhouden en ontstoppen van de hemelwaterafvoer van zijn terras,
 - het onderhoud van de C.V.-installatie,
 - het schoonhouden van de bloembakken en de beglazing van de terrasborstwering.
- 3.03 Het schilderen van de buitenzijde van de buitendeuren, ramen en kozijnen, de terras-scheidende en -beëindigende wanden, de onderzijde van de bovenliggende terrasvloer, de borstwering van het terras en de bloembakken is niet toegestaan.
- 3.04 Het is toegestaan in de zijkanten van de terras-scheidende en -beëindigende wanden gaatjes te boren om voorwerpen op te hangen. Deze voorwerpen mogen echter nooit boven genoemde wanden uitsteken. Schade toegebracht aan genoemde wanden zal uitsluitend worden verhaald op de aansprakelijke eigenaar.
- 3.05 Iedere bewoner is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals genoemd in artikel 9 van het M.R., ook wanneer laatstgenoemde zaken in zijn/haar privé-gedeelte bevinden.
- 3.06 Elke bewoner heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspecties, opnemingen en dergelijke hieronder begrepen) die door het bestuur of de openbare nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. Men dient de met deze werkzaamheden belaste personen, na legitimatie, vrije toegang te verlenen. Inspectie door of namens het bestuur dient tijdig aan de betreffende bewoner bekend te zijn gemaakt.
- 3.07 Bewoners dienen, indien het bestuur de noodzaak daartoe heeft vastgesteld, gelegenheid te geven noodzakelijke werkzaamheden aan de betreffende appartementen te verrichten, zoals voor het zemen van ramen, schilderwerk.
- 3.08 Iedere bewoner is verplicht de temperatuur in zijn/haar appartement te handhaven op een zodanig niveau, dat bevriezing van de waterleiding en overige installaties wordt voorkomen.
- 3.09 Om het optreden van storingen in het CAI kabelsysteem te voorkomen, mogen slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen worden gebruikt. Het is de bewoners verboden buitenshuis een antenne of een antenneschotel aan te brengen.
- 3.10 Om het optreden van drukverlaging of andere storingen in de watervoorziening te voorkomen, mogen wijzigingen aan de waterleidingen in de privé-gedeelte slechts worden uitgevoerd door een erkend installateur. De hydrofooruimte (waterdrukregeling) en alle gemeenschappelijke waterleidingbuizen, afvoerleidingen en afsluiters zijn uitsluitend toegankelijk voor de door de vereniging aangestelde onderhoudsfirma's, ook wanneer deze of gedeelten daarvan zich bevinden binnen de privé-gedeelten, Een en ander uiteraard in overleg met de bewoner.

- 3.11 Het gemeenschappelijk ventilatiestelsel leent zich niet voor geforceerde afvoer, in welke vorm dan ook. Aansluiting van afzuigapparatuur, zoals afzuigkappen en wasdrogers is niet toegestaan. Wel toegestaan zijn circulatiekappen, motorloze afzuigkappen, raamventilatoren, wasdrogers met ingebouwd systeem voor vocht - en stofopvang (condensatiesysteem) en andere niet op het gemeenschappelijk kanalenstelsel aangesloten of gerichte ventilatoren. Alle op de gemeenschappelijke kanalen uitmondende ventilatieroosters in keuken, toilet en badkamer mogen niet worden afgesloten of geblokkeerd.
- 3.12 Het hebben en houden van huisdieren in het privé-gedeelte is toegestaan, mits deze geen overlast veroorzaken voor de medebewoners. Stilzwijgende toestemming geldt voor het binnenshuis houden van enkele zang- en/of siervogels, mits deze geen hinder, waaronder geluidshinder, aan de overige bewoners veroorzaken. Het is ten strengste verboden om op de terrassen honden of katten uit te laten en kippen, konijnen, zang- en siervogels en andere kleine huisdieren te houden, alsmede vogels te voeren,. Op het terras mogen geen hokken, vogelhuisjes en kattenbakken worden geplaatst. De eigenaars / bewoners dienen hun terras op zodanige wijze te gebruiken en schoon te houden, dat afvalstoffen, water en/of andere materialen niet op de andere terrassen terecht kunnen komen.
- 3.13 Het is verboden brood, etenswaren of resten daarvan, alsmede brandbare of brandende voorwerpen (peuken van sigaret, vuurwerk) en andere voorwerpen naar buiten te gooien. Het hangen van bloembakken en het hangen van wasgoed buiten de borstwering van de terrassen is verboden. Het aanbrengen van woekerende planten op de terrassen is niet toegestaan, evenmin als het branden van fakkels, het afsteken van vuurwerk en het aanleggen van open vuur. Wel toegestaan is het gebruik van elektrische barbecue -, fondue -, gourmet - of grilltoestellen.
- 3.14 Iedere bewoner is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
Tussen 21.⁰⁰ uur en 8.⁰⁰ uur, alsmede op zondagen en erkende feestdagen, is het niet toegestaan werkzaamheden te verrichten die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals timmerwerk, boren, zagen, enz..
Radio -, televisie - en andere geluidsapparatuur mogen geen geluidshinder veroorzaken. Met name dienen deze apparaten gedurende de nacht, te weten van 21.⁰⁰ uur tot 8.⁰⁰ uur, niet te luid te zijn afgesteld. Luidsprekerboxen mogen niet naast gemeenschappelijke ventilatiekokers geplaatst worden. Ook mogen deze niet door middel van beugels o.d. worden bevestigd tegen de bouwmuren, het plafond of op de vloer.
Muziekinstrumenten, klokken met slagwerk o.d. dient men niet tegen de betonnen tussenmuren te plaatsen, daar deze de geluidsvoortplanting naar andere appartementen in de hand werken. Piano's, orgels, wasmachines, centrifuges, wasdrogers, vaatwassers, e.d. dienen op zogenaamde "silent blocs" te worden geplaatst en mogen geen geluidshinder veroorzaken.
In geen van de tot het gebouw behorende gemeenschappelijke gedeelten of appartementen mogen muziek -, dans -, of balletlessen worden gegeven of uit hoofde van beroep muziek oefeningen worden gehouden.
- 3.15 Harde vloerbedekkingen, zoals parket, laminaat, tegels, plavuizen, leien en min of meer harde vloerbedekkingen, zoals vilt, kurk(ment), linoleum, laminaat, e.d. zijn niet toegestaan, tenzij wordt aangetoond, dat de totale vloerconstructie voldoet aan de isolatie-index, uitgedrukt in (db) decibel en bepaald volgens de methode neergelegd in de norm NEN 1070. Contact met alle muren en opstanden dient voorkomen te worden door middel van een elastisch voeg. Het bestuur kan toestemming verlenen voor het aanbrengen van een harde vloer, indien de overgelegde gegevens voldoen aan de gestelde eisen in de norm NEN 1070

en geen geluidshinder veroorzaakt voor omwonenden. De uitvoering van de totale vloerconstructie kan door of vanwege het bestuur gecontroleerd worden.

- 3.16 De eigenaar/bewoner van een appartement op de begane grond is verplicht zijn tuin zodanig in te richten dat deze goed te onderhouden is. Begroeiing hoger dan 3.00 meter is niet toegestaan. Het ophogen van de tuin en het zich daarin bevindende terras is voor rekening van de eigenaar/bewoner en dient op eerste aanzegging van het bestuur te worden uitgevoerd.
- 3.17 Opslag van licht ontvlambare, brandbare en chemische vloeistoffen en/of gassen in de appartementen en bergingen is verboden.
- 3.18 Iedere eigenaar/bewoner geeft aan het bestuur een adres op, waar bij afwezigheid, in geval van calamiteiten de sleutel van het betreffende appartement verkrijgbaar is.

GEBRUIK EN BEHEER BETREFFENDE HET GEHELE GEBOUW

Artikel 4.

- 4.01 Het bestuur voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe onder meer behoren de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas en deuren, welke zich in de buitengevel bevinden, alsmede de raam- en deurkozijnen van de trappenhuizen, de luifels ter plaatse van de hoofdingangen, het plafond van de poort, de daarboven gelegen complete gevels en alle tuinmuren.
- 4.02 De ramen in de buitengevels, voor zover normaal niet bereikbaar voor de bewoners, worden schoon gehouden door de vereniging. De ramen in de buitengevels van de terrassen, de acrylaatbeglazing van de terras-begrenzende borstwering en de ramen van de buitengevels van de appartementen aan de galerijzijde dienen door de bewoners zelf te worden schoongehouden. Tevens is iedere bewoner gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
- 4.03 In verband met het aanzien van het gebouw, is iedere op -, aan -, of onderbouw zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan.
- 4.04 Het is niet toegestaan de plafonds van de galerijen en terrassen te schilderen.
- 4.05 Het is niet toegestaan uithangborden, spandoeken, (licht)reclame, vlaggenmasten, uitstekende voorwerpen, enz. aan te brengen op galerijen en terrassen of elders aan de buitengevels.
- 4.06 Het is toegestaan aan de terraszijde zonneschermen aan te brengen, mits daarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de materiaalkeuze, de constructies en de kleur, welke destijds door de architect zijn bepaald. Voordat de zonneschermen worden aangebracht behoeven deze de goedkeuring van het bestuur. De uitval van de zonneschermen en de breedte ervan dienen uniform te zijn. Indien een eigenaar/bewoner daarvan afwijkt worden de schermen op zijn/haar kosten door het bestuur verwijderd.
- 4.07 Het is toegestaan voor de appartementen op de begane grond rolluiken aan te brengen, mits daarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de materiaalkeuze, de constructies en de kleur, welke destijds door de architect zijn bepaald.

- 4.08 Galerijbekleding in welke vorm dan ook is niet toegestaan, behoudens na goedkeuring van het bestuur. Op de galerijen, in de trappenhuisen en voor of op de vluchttrappen, of in de gangen van de bergingen is het verboden vloermatten, vloerroosters, goederen of andere voorwerpen te plaatsen of aan te brengen.
- 4.09 Bij het ophangen van wasgoed, het luchten van beddengoed en het plaatsen van voorwerpen als trapleer, bezems, kasten, vuilnisvaten, enz. dient zorg gedragen te worden voor het behoud van ordelijkheid en stijl van het gebouw.
- 4.10 Het is niet toegestaan op het gehele voor het gebouw gelegen trottoir bromfietsen, motoren, auto's, of andere voertuigen te parkeren, te repareren, te wassen en/of te cleanen.
- 4.11 Iedere bewoner is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of zaken dreigend gevaar. Hij/zij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen. Indien gebreken of iets dergelijks aan het gebouw worden geconstateerd, dienen deze zo spoedig mogelijk aan het bestuur te worden gemeld.

BETREFFENDE DE ORDE VAN DE VERGADERING

Artikel 5.

- 5.01 De vergaderingen van eigenaren worden gehouden in Capelle aan den IJssel, of direct aangrenzende gemeente.
- 5.02 In de in artikel 33 lid 2 van het MR bedoelde vergadering van eigenaren, hierna te noemen "jaarvergadering", legt het bestuur verantwoording af van het financiële beheer over het afgelopen boekjaar. De exploitatierekening, welke ter vaststelling in de jaarvergadering wordt voorgelegd, dient vergezeld te gaan van een verklaring van een door de vereniging benoemde kascontrolecommissie van minimaal twee personen, benoemd voor een periode van maximaal twee boekjaren, dan wel door een register-accountant afgegeven verklaring.
- 5.03 Naast de voorgeschreven jaarvergadering, die in de eerste helft van het jaar moet plaatsvinden, dient voor het einde van dat jaar een vergadering gehouden te worden ter vaststelling van de voor het volgend jaar geldende begroting en de voorschotbijdragen.
- 5.04 Indien een appartementsrecht aan meer dan één eigenaar toekomt, dan zullen deze hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner. Per appartement hebben maximaal 2 personen toegang tot de vergadering van eigenaren.

BESTUUR VAN DE VERENIGING:

Artikel 6.

- 6.01 Het bestuur van de vereniging berust bij een altijd oneven aantal bestuursleden, die door de vergadering, worden benoemd.
Het bestuur bestaat uit tenminste : Voorzitter, secretaris en penningmeester.
De voorzitter van het bestuur kan ook de voorzitter van de vergadering van eigenaren zijn.
Per appartement mag slechts 1 eigenaar een bestuursfunctie vervullen.
- 6.02 In ontstane vacatures dient op de eerstvolgende vergadering van eigenaren te worden voorzien. De periode waarin men zich kandidaat kan stellen voor een bestuursfunctie eindigt drie weken voor het tijdstip van de vergadering.

De leeftijd van een kandidaat voor een bestuursfunctie dient niet doorslaggevend te zijn.

- 6.03 Het voeren van de administratie kan worden uitbesteed aan een Administratiekantoor. De bestuursleden genieten geen vergoeding, behalve voor de door hen gemaakte kosten voor het ontvangen van overige bestuursleden voor de bestuursvergadering, alsmede voor door hen gemaakte reis -, vergader -, porti - en telefoonkosten voor en in het belang van de vereniging.
- 6.04 Overeenkomstig artikel 38, lid 2 en lid 5, en artikel 41, lid 4 en lid 5 van het MR, behoeft het bestuur geen machtiging van de vergadering van de eigenaren voor bedragen, die een percentage van 5% van de laatste door de vergadering vastgestelde begroting niet te boven gaan.
- 6.05 Ten behoeve van uitgaven van geringe omvang kan de penningmeester een kas aanhouden. Het geniet echter de voorkeur de betaalpas van de vereniging te gebruiken.
- 6.06 Betalingsopdrachten kunnen worden uitgevoerd door het administratiekantoor, dan wel de penningmeester na goedkeuring en ondertekening van twee bestuursleden.

OVERIGE REGELINGEN

Artikel 7.

- 7.01 Het in artikel 4 lid 1 van het MR bedoelde reservefonds kan worden onderverdeeld in bestemmingsreserves, voor onder meer schilderwerk, onderhoud dak, liften en hydrofoor. Gelden waarvan verwacht wordt dat deze na afloop van het boekjaar voor reservering worden bestemd, kunnen eveneens op de afzonderlijke rekening worden gedeponereerd, waarop ook de gelden voor het reservefonds zijn gedeponereerd. Middelen van de reserverekening kunnen, na overleg in het bestuur à déposito geplaatst of anderszins belegd worden.
- 7.02 Kosten welke gemaakt worden ter naleving van de verplichtingen van een nalatige eigenaar/bewoner, komen ten laste van deze eigenaar/bewoner.
- 7.03 Bij voorgenomen vervreemding van het appartementsrecht dient de huidige eigenaar het bestuur hiervan tijdig in kennis te stellen, onder opgave van het tijdstip van vervreemding en de naam van de nieuwe eigenaar. De vervreemder heeft de plicht in de akte van vervreemding te vermelden, dat de verkrijger bekend is met het MR, de akte van splitsing en het HR, en bereid is deze na te leven. Daarnaast dient de verkrijger een verklaring te ondertekenen, waaruit blijkt, dat hij bekend is met het MR, de akte van splitsing en het HR, en bereid is deze na te leven. Een kopie van de getekende verklaring dient de vervreemder aan het bestuur te doen toekomen, die deze verklaring opneemt in het register van eigenaren en gebruikers.
- 7.04 In gevallen waarin de reglementen niet voorzien, beslist het bestuur. Beroep tegen die beslissing kan schriftelijk binnen vier weken bij het bestuur worden ingediend. Het bestuur roept uiterlijk een maand na binnenkomst van het beroep de vergadering van eigenaren bijeen ter nadere bespreking resp. herziening/aanpassing van deze beslissing.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaren d.d. 29 maart 1994.

Wijziging vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaren d.d. 22 November 2017.

