

Dit reglement bevat regels van huishoudelijke aard voor de eigenaars, huurders en andere gebruikers van de appartementen, garages, opslag- en gemeenschappelijke ruimtes in het complex van VvE Midas.

## **Definities**

1. Akte van splitsing: De akte van splitsing voor VvE Midas is opgesteld door notaris Mr. A de Visser te Soest op één juli negentienhonderd zesennegentig.  
De akte van splitsing bestaat uit een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten evenals de afwijkingen en aanvullingen op het hieronder genoemde Modelreglement.
2. Modelreglement: modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van januari 1992, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van Notaris Mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam.
3. Gemeenschappelijke ruimten: dat deel van de ruimten binnen het appartementencomplex dat geen privé eigendom is. Hieronder vallen onder meer de entree, postbusruimte, de bergingen, en de galerijen.

## **Toepassing**

Dit Huishoudelijk Reglement, als bedoeld in artikel 44 lid 1 en 2 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992 (het Modelreglement), bevat regels voor de eigenaars en gebruikers van de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke zaken en de privé gedeelten.

## **Artikel 1 Algemeen**

Alle bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement zijn een aanvulling op, doch ondergeschikt aan de artikelen genoemd in het Modelreglement evenals aan eventuele toekomstige wijzigingen van het Modelreglement.

## **Artikel 2 Mutatie eigenaar, huurder of gebruiker**

1. Bij voorgenomen verkoop, verhuur of het in gebruik geven van een appartementsrecht is de eigenaar verplicht de potentiële koper(s), huurder(s) of gebruiker(s) vóór ondertekening van het (voorlopig) contract in kennis te stellen van de inhoud van de akte en het Huishoudelijk Reglement.
2. Binnen één week na ondertekening van een contract als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is een eigenaar verplicht het bestuur in kennis te stellen van naam en adres van de koper(s) of gebruiker(s).
3. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een verklaring dat hij de bepalingen in de akte en het Huishoudelijk Reglement zal naleven, dat met inachtneming van artikel 24 van het Modelreglement.
4. Alle regels zoals opgesteld in het Huishoudelijk Reglement gelden onverkort voor iedere gebruiker.

### **Artikel 3 Betalingen, bijdragen etc.**

Alle maandelijkse bedragen en voorschotten dienen voor de eerste dag van elke maand te zijn voldaan op een bankrekening ten name van de vereniging, alle overige betalingen binnen 1 maand nadat zij opeisbaar zijn geworden. Als datum van opeisbaarheid geldt in het algemeen de derde dag na verzending van de factuur door het bestuur.

Indien een lid nalaat om - na een schriftelijke aanmaning - zijn achterstand aan te zuiveren, is het bestuur gemandateerd om een incasso of gerechtelijke procedure te starten, teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente vanaf de dag van verzuim met een minimum van € 25,- geïncasseerd te krijgen. Het bestuur draagt dit mandaat over aan de administrateur/beheerder.

Indien een automatische betaling wordt gestorneerd, dan dient het lid, zonder dat deze daarop aangesproken hoeft te worden, per omgaande te zorgen voor aanzuivering van de betalingsachterstand.

### **Artikel 4 Bestuur en financiën**

1. De bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars zal jaarlijks, binnen een maand voor aanvang van het betreffende boekjaar, worden opgesteld door het bestuur van de vereniging of de door de VvE aangewezen administrateur/beheerder.
2. De servicekosten worden jaarlijks met de eigenaars of gebruikers afgerekend.
3. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onvoorziene noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering bedraagt €10.000,- per jaar (uitwerking van artikel 38 lid 2 van het Modelreglement).
4. Het maximum bedrag voor uitgaven als bedoeld in artikel 41 lid 4 van het Modelreglement bedraagt € 5.000,-.
5. Het maximum bedrag voor spoedeisende uitgaven als bedoeld in artikel 41, lid 5 van het Modelreglement bedraagt € 10.000,-.

### **Artikel 5 Commissies**

1. De kascommissie wordt door de vergadering jaarlijks gekozen en zal bestaan uit zo mogelijk 2 leden.
  - a. Deze leden mogen geen deel uitmaken van het bestuur of voorzitter van de vergadering zijn;
  - b. De commissie onderzoekt de staat van baten en lasten met een toelichting en brengt aan de vergadering verslag van haar bevindingen uit;
  - c. Het bestuur (of de gemandateerde administrateur/beheerder) is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging te geven;
  - d. De vergadering kan besluiten dat een extern accountant de functie van de kascommissie overneemt.
2. Het bestuur en/of de vergadering kan andere commissies benoemen.
3. Commissies zijn verantwoording verschuldigd aan het bestuur en/of de vergadering waardoor zij zijn benoemd.

## Het gebruik van gemeenschappelijke ruimten, gedeelten en van de privé-gedeelten.

### Artikel 6 Het gebruik

1. Voor gebruik van gemeenschappelijke ruimten gelden de volgende regels:
  - a. Iedere eigenaar of gebruiker moet er zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten ordelijk worden gehouden en dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd.
  - b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf balkons en/of uit ramen te werpen.
  - c. Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
  - d. Het is niet toegestaan om vuilniszakken of ander afval in de gemeenschappelijke ruimten te laten staan. Bovendien is het niet toegestaan afval of ontsierende voorwerpen zonder toestemming van het bestuur op de balkons en galerijen te laten staan.
  - e. De waterafvoervoorzieningen van het gebouw dienen vrijgehouden te worden van vuil.
  - f. Kleden, lopers, bezems e.d. mogen niet in het trappenhuis worden geklopt of schoongemaakt. Ook mag geen wasgoed buiten de balkons worden opgehangen.
  - g. Het houden van dieren die andere bewoners overlast bezorgen (bijvoorbeeld stank- of geluidsoverlast of overlast uit hygiënisch oogpunt) is niet toegestaan. Huisdieren dienen in gemeenschappelijke ruimten te zijn aangelijnd. Voorts is het verboden huisdieren uit te laten in de gemeenschappelijke ruimten.
  - h. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, dweilen e.d. door de toiletput te spoelen.
  - i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken e.d. mogen niet in de gemeenschappelijke ruimtes worden achtergelaten.
  - j. In de gemeenschappelijke ruimten dienen de deuren (ook die met drangers) met beleid te worden gesloten.
  - k. Het is niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke ruimten te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen e.d.
  - l. De eigenaar, huurder of gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
  - m. Aanplakken van naamborden, reclameaanduidingen, posters e.d. in de gemeenschappelijke ruimten is verboden, tenzij deze op het publicatiebord worden opgehangen.
2. Het is eigenaars, huurders en gebruikers niet toegestaan:
  - a. In de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in daarvoor bestemde gedeelten, fietsen (met of zonder hulpmotor), scootmobielen, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
  - b. Reparaties en/of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van gemeenschappelijke ruimten te (laten) verrichten.
  - c. De toegang tot de gemeenschappelijke ruimten nodeloos lang geopend te laten.
  - d. Nooduitgangen te gebruiken als in- en uitgang anders dan in geval van nood.

### Artikel 7 Lift

De lift mag niet worden gebruikt voor verhuizingen of transporten van goederen die zwaarder zijn dan het maximaal toegestane gewicht. Indien een eigenaar, huurder of gebruiker door onzorgvuldig gebruik van de lift schade veroorzaakt, is deze hiervoor aansprakelijk.

## **Artikel 8 Overlast**

Het volgende is een nadere uitwerking van de artikelen 17 en 20 van het Modelreglement:

1. Iedere eigenaar, huurder of gebruiker dient er te allen tijde voor te zorgen dat hij geen overlast bezorgt aan (een) andere eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s). Hieronder wordt ook verstaan overlast door hobby's of werkzaamheden voor derden uit te voeren die door hun langdurig karakter hinderlijk zijn voor medebewoners. Onder overlast wordt onder meer verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, in of nabij het appartementsrecht, (huis) dieren die overlast veroorzaken.
2. Het is verboden waar dan ook in het appartementencomplex middelen die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld:
  - a. te telen, te bereiden, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken
  - b. aanwezig te hebben
  - c. te vervaardigen
3. Tussen 22.00 en 8.00 uur moet het in het gehele appartementengebouw rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluid producerende werkzaamheden mogen slechts tussen 8.00 en 21.00 uur op werkdagen en van 10.00 tot 18.00 uur op zaterdagen en zon- en feestdagen worden uitgevoerd. Overigens moet een eigenaar, huurder of gebruiker er voor zorgen dat bij het gebruik van (auto)radio, televisie, Cd-speler, muziekinstrument of geluid producerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit het complex wordt ondervonden.
4. Het is de eigenaar, huurder of gebruiker niet toegestaan een parketvloer of andere harde vloerbedekking aan te brengen, tenzij vooraf toestemming van het bestuur is verkregen. Het bestuur zal alleen toestemming verlenen wanneer de eigenaar of gebruiker aantoont dat de vloer geen geluidsoverlast veroorzaakt. Hierbij worden de in appendix I opgenomen normen gehanteerd. Blijkt in de praktijk dat de parketvloer of andere harde vloerbedekking ondanks de getroffen maatregelen toch zodanig geluid produceert dat van overlast gesproken kan worden, zal de veroorzaker maatregelen moeten nemen.
5. Het bestuur kan een veroorzaker van overlast sommeren zijn activiteiten te staken. De veroorzaker zal dan direct de activiteiten moeten staken.

## **Artikel 9 Buitenkant van het gebouw**

1. Het is verboden voorwerpen te bevestigen aan de buitengevel. Met buitengevel wordt hier bedoeld het balkon, galerij en alles wat zich aan de buitenkant van het appartement bevindt.
2. De eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) dienen de buitenzijde van het appartement in zijn originele staat te handhaven.
3. De eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) zijn niet bevoegd zonne- en/of windschermen aan te brengen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur zal alleen toestemming verlenen wanneer wordt aangetoond, dat de schermen voldoen aan de in appendix I opgenomen normen.
4. De eigenaar(s), huurder(s) of gebruiker(s) dienen zich te conformeren aan de door de vergadering vastgelegde erfafscheidingen.
5. Het is verboden huisdieren hun behoefte te laten doen tegen, of in directe nabijheid van, delen welke behoren tot het complex of de entree.
6. De eigenaar(s), huurder(s) en gebruiker(s) dienen de buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover bereikbaar, te wassen en schoon te houden.

### **Artikel 10 Energie**

Energie betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen voor niet-gemeenschappelijk gebruik is toegestaan, mits

1. de gebruiker vooraf toestemming heeft gevraagd aan en verkregen heeft van het bestuur;
2. de gebruiker akkoord gaat met het op zijn kosten plaatsen/verwijderen van een kWh-tussenmeter;
3. het gebruik van energie geen permanent karakter heeft zoals, vriezers, koelkasten ed.;
4. de verrekening plaatsvindt op basis van de verbruikte energie tegen door de het bestuur vastgesteld tarief op basis van de energienota.

Indien het bestuur constateert dat niet voldaan is aan het gestelde onder punt 1 t/m 4 kan het bestuur overgaan tot handhaving (energieverbinding te verbreken) en de gebruiker een aanslag (naheffing) opleggen.

### **Artikel 11 Handhaven**

#### 1. Bestuur

Het bestuur kan overgaan tot handhaving van de regels uit de akte van splitsing, het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement.

In individuele gevallen kan de vergadering ontheffing verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen.

Het bestuur is bevoegd om in spoedeisende gevallen voorlopige ontheffing te verlenen; dergelijke ontheffing behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering.

De eigenaar of gebruiker is verplicht ten behoeve van de VvE een onmiddellijk opeisbare boete van €11,34 (niveau 1995, geïndexeerd volgens de CBS index voor gezinsconsumptie) per kalenderdag te betalen bij iedere overtreding van de artikelen 7 tot en met 12 van het Huishoudelijk Reglement, onverminderd de mogelijkheden tot het vorderen van wettelijke schadevergoeding en het treffen van maatregelen op grond van de artikelen 27 en 29 van het Modelreglement.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, per dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Het bestuur is verplicht een schriftelijke aanmaning te versturen alvorens een geldelijke boete op te leggen.

### **Artikel 12 Nood**

Alleen het bestuur is bevoegd in geval van nood (bijvoorbeeld bij storm- en waterschade) voorzieningen te treffen. Het bestuur kan zich laten vertegenwoordigen door derden. Zie artikel 41 lid 5 van het Modelreglement.

### **Artikel 13 Machtiging**

1. Leden die niet aanwezig kunnen zijn bij de vergadering, kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gemachtigde, al dan niet lid van de vereniging, laten vertegenwoordigen. De schriftelijk gemachtigde kan tijdens de vergadering het woord voeren en het stemrecht uitoefenen. Een en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 34 en 35 van het Modelreglement.
2. Schriftelijke machtigingen dienen voor de vergadering aan de bestuurder (of de gemandateerde beheerder) overhandigd te worden. Iedere stemgerechtigde kan ten hoogste vijf eigenaars vertegenwoordigen.
3. Het bestuur is niet gerechtigd een der andere leden te vertegenwoordigen.

## APPENDIX I

### Toelichting bij artikel 8 & 9, huishoudelijk reglement

Hinder ten gevolgen van contactgeluid ontstaat door lopen, slaan met deuren, het laten vallen van harde/zware voorwerpen zoals knikkers, boren in muren e.d. Het trillende onderdeel, bijvoorbeeld de vloer, geeft dan geluid door. Dit artikel heeft tot doel de hinder veroorzaakt door voornamelijk loopgeluiden te verminderen. Harde en semi-harde vloerbedekking als houten vloeren, plavuizen en linoleum kunnen zonder geluiddempende voorzieningen veel overlast bezorgen. Hieronder worden de gangbare geluiddempende voorzieningen met hun kenmerken kort besproken.

#### Zwevende dekvloer

Elk type vloerbedekking kan met een zwevende dekvloer worden gecombineerd. Deze constructie wordt opgebouwd uit een veerkrachtige onderlaag van enkele centimeters dik met daar overheen een stevige loopvloer van bijvoorbeeld MDF of beton. De totale dikte bedraagt al gauw 5 cm. Dit houdt in dat het vloerpeil in de betreffende ruimte een flink stuk hoger komt te liggen, waardoor o.a. deuren ingekort moeten worden. De contactgeluiddemping bedraagt dan 15 tot 20 dB.

Voor houten vloeren kan men een 12 tot 18 dB contactgeluiddemping bereiken door bijvoorbeeld het leggen van een Depron-ondervloer mits men niets schroeft of spijkert. De houten vloer dient onderling gelijkijd te worden maar niet op de ondervloer, de vloer mag geen wandcontact maken.

#### Aanbevelingen

Ondanks de in het Huishoudelijk Reglement genoemde eis is overlast ten gevolge van contactgeluid niet altijd uit te sluiten. Eventuele overlast kan zoveel mogelijk beperkt worden door zacht schoeisel binnenshuis te dragen en meubilair dat regelmatig verschoven wordt aan de onderkant te bedekken met een stukje vilt. Onder linoleum en marmoleum moet in ieder geval kurkement worden gelegd. Indien er toch overlast ontstaat, meld dit dan in een vroeg stadium bij de veroorzaker. Dit kan veel irritaties vermijden.

#### Bepaling

Het bestuur kan toestemming verlenen voor het leggen van een harde vloerbedekking indien er een ondervloer wordt gebruikt die minimaal 10dB contactgeluiddemping bereikt.

#### Zonne-/windschermen

Het zonnescherm dient een zogenaamd uitvalscherf te zijn, andere zonne-/windschermen zijn niet toegestaan. De kleur van de kast dient RAL 9001 te zijn en die van het doek Tilbelli 322 (T322), maximale uitval 100cm (zie afbeelding) vanaf de verticale muur. Bevestiging aan het boven gelegen balkon of dak is in niet toegestaan.

