



‘OTTO COPESTRAAAT’

ALGEMEEN REGLEMENT Bestuurlijke & Huishoudelijke Regels

(Vastgesteld: ‘S-HERTOGENBOSCH, november 2022)



Vereniging van Eigenaars Otto Copesstraat 63 tot en met 125 (oneven nrs.) te ‘S-HERTOGENBOSCH

Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
Dossiernummer: 17273284

Gevestigd te:

Otto Copesstraat 63 tot en met 125 (oneven nrs.)
5213 GK ‘S-HERTOGENBOSCH

“Kwalitatief totaalbeheer & totaalservice in Vastgoedbeheer”



Meer dan
30
jaar kennis

© 2022, EB&A Vastgoed Management





Voorwoord

Geachte eigenaar(s),

Hierbij wordt u namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars het Huishoudelijk Reglement aangeboden.

Het Huishoudelijk Reglement beoogd uitgebreid van samenstelling te zijn.

De reden hiertoe is om u inhoudelijk zo goed en transparant mogelijk te informeren met betrekking tot de dagelijkse gang van zaken ten aanzien van de gemaakte afspraken in relatie tot het bepaalde in de Splitsingsakte.

De doelstelling van dit Huishoudelijk Reglement is er tevens op gericht de onderlinge verstandhoudingen tussen de eigenaren en/of huurders/gebruikers te bevorderen en zorg te dragen voor een (woon-) gemeenschap die in goed onderling overleg en op basis van respect en regelgeving tot afgewogen besluiten komt. Immers, het zakelijke mag niet conflicteren met de gemeenschappelijke woonbelangen en vice versa.

Daarnaast is het advies dit Huishoudelijk Reglement goed te archiveren bij uw belangrijke bescheiden/documenten, daar het bij een eventuele verkoop van belang is de aspirant-kopers van de meest actuele informatie te kunnen voorzien.

Het bestuur spreekt de hoop uit dat het aangeboden Huishoudelijk Reglement aan de doelstelling voldoet die de Vereniging van Eigenaars hiermee beoogt en het u het benodigde inzicht verschaft zoals bedoeld.

Met vriendelijke groet,
EB&A Vastgoed Management

i.o. M. Ernst
Beheerder
VvE Otto Copesstraat 63 t/m 125 (oneven nrs.) te 's-Hertogenbosch

© 2022, EB&A Vastgoed Management

Uit deze uitgave mag uitsluitend iets verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, opnamen op welke wijze dan ook, hetzij elektronisch of mechanisch, na voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Noot: Dit document wordt u eenmalig aangeboden. Bij het in het ongereede raken van dit document wordt u de mogelijkheid geboden een nieuw exemplaar aan te vragen tegen vergoeding van de te maken kosten van reproductie.



Huishoudelijk Reglement

Geldend voor het complex "Otto Copesstraat", gevestigd aan Otto Copesstraat 63 t/m 125 (oneven nrs.) te 5213 GK 'S-HERTOGENBOSCH, vastgesteld door de leden van de vereniging, en ingaande op:

Inhoudsopgave Huishoudelijk Reglement (HR)

I. ALGEMENE BEPALINGEN			
ARTIKEL 1	Inleidende bepalingen, eigenaren, gebruikers of huurders	Blad	3
ARTIKEL 2	Bestemming woonvoorziening en overige objecten	Blad	3
ARTIKEL 3	Ingebruikneming privégedeelten woonvoorzieningen	Blad	3
ARTIKEL 4	Uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in een woonappartement	Blad	3/4
ARTIKEL 5	Verkoop/aankoop appartementsrecht: ·Appartement met bijbehorende berging en/of stalling-/garagebox	Blad	4
II. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN			
ARTIKEL 6	Gemeenschappelijke verkeersruimten/-gedeelten	Blad	5
ARTIKEL 7	Datacommunicatie	Blad	5
III. BIJZONDER BEPALINGEN			
ARTIKEL 8	Niet geoorloofde omstandigheden	Blad	5
ARTIKEL 9	Geoorloofde omstandigheden	Blad	6
ARTIKEL 10	Vloervoorzieningen woonappartementen	Blad	6
ARTIKEL 11	Toepassing harde vloerbedekkingen woonappartementen	Blad	6
ARTIKEL 12	Toestemming (onderhouds-)werkzaamheden	Blad	7
ARTIKEL 13	Bouwkundige interne wijzigingen woonappartementen	Blad	7
IV. VOORZIENINGEN WOONCOMPLEX			
ARTIKEL 14	Centrale of natuurlijke afzuigvoorziening woonappartement	Blad	7
ARTIKEL 15	Rook-, koolmonoxidemelders, evenals thermische differentiaal melders wooncomplex	Blad	7
ARTIKEL 16	Interne liftvoorzieningen wooncomplex	Blad	7
ARTIKEL 17	Automatische schuifdeuren hoofdentrehal en galerijen wooncomplex	Blad	7
ARTIKEL 18	Zonwering wooncomplex	Blad	8
V. GEBRUIK COMPLEX			
ARTIKEL 19	Toegankelijkheid, wooncomplex derden	Blad	8
ARTIKEL 20	Toegankelijkheid, wooncomplex gebruikers	Blad	8
ARTIKEL 21	Toepassing naamplaatjes wooncomplex	Blad	8
ARTIKEL 22	Reclameborden en wervende teksten wooncomplex	Blad	8
VI. GEDRAGSREGELS			
ARTIKEL 23	Gedragingen	Blad	8
ARTIKEL 24	Huisdieren	Blad	8/9
ARTIKEL 25	Vermijden van overlast of (geluids-)hinder	Blad	9
ARTIKEL 26	Omgang met enige vorm van afval	Blad	9
ARTIKEL 27	Veiligheid	Blad	9
ARTIKEL 28	Vermissing of diefstal	Blad	10
VII. VERBODEN			
ARTIKEL 29	Soft- en harddrugs, produceren en/of verhandelen	Blad	10
ARTIKEL 30	Hennep, kweken en/of verhandelen	Blad	10
ARTIKEL 31	Gevaarlijke stoffen	Blad	10
ARTIKEL 32	Toegankelijkheid technische ruimten en daken	Blad	11
VIII. GEBRUIK BERGINGEN EN STALLING-/GARAGEBOXEN COMPLEX EN PARKEERTERRAIN BUITENGEBIED			
ARTIKEL 33	Gebruik privégedeelte berging in het souterrain welke toebehoort aan de woning	Blad	11
ARTIKEL 34	Wegenverkeerswet	Blad	11
ARTIKEL 35	Aansprakelijkheid bij aanrijdingen en/of diefstal	Blad	11
ARTIKEL 36	Parkeren en/of tijdelijk stallen van een onverzekerd (motor-)voertuig	Blad	11
ARTIKEL 37	Gebruik, voorterrein en stalling-/garageboxen	Blad	11
ARTIKEL 38	Elektrische oplaadvoorziening/-station E-(motor-) voertuigen in stalling-/garagebox	Blad	12
ARTIKEL 39	Vervuiling, buitengebied en gebruik fietsstallingen	Blad	12
ARTIKEL 40	Maximale snelheid voertuigen binnenterrein en parkeerterrein	Blad	12
IX. INCASSOPROCEDURE			
ARTIKEL 41	Maandbijdragen VvE	Blad	12
ARTIKEL 42	Invordering openstaande ontvangsten	Blad	12
X. BOETES			
ARTIKEL 43	Boeteregeling: Overtredingen, aansprakelijkheid en procesmacht	Blad	12/13
XI. BEHEER EN ADMINISTRATIE			
ARTIKEL 44	Algemene en Bijzondere ledenvergaderingen	Blad	13
ARTIKEL 45	Kascontrolecommissie	Blad	13
XII. OVERIGE			
ARTIKEL 46	Aanvullingen en/of Wijzigingen Huishoudelijk Reglement	Blad	14
XIII. SLOTBEPALING			
ARTIKEL 47	Onvoorziene gevallen, besluiten Vergadering van Eigenaars	Blad	14
XIV. INWERKINGTREDING			
ARTIKEL 48	Inwerkingtreding Huishoudelijk Reglement	Blad	14



I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Inleidende bepalingen, eigenaren, gebruikers of huurders

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren, gebruikers en/of huurders (hierna te noemen gebruikers) van een woonappartement voorzien van nevenruimte(n), alsmede bijbehorende berging en eventuele stalling-/garagebox welke zich beiden in het souterrain bevinden, als ook de inpandige fietsenberging(en) welke gesitueerd zijn in het souterrain, overige aanhorigheden en toebehoren, het buitengebied/-terrein en eventuele parkeerplaatsen, voor zover voorzien, welke toebehoren aan het complex Otto Copesstraat 63 t/m 125 (oneven nrs.) te 's-Hertogenbosch:
·Hierna te noemen complex Otto Copesstraat.
2. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daarmee onder verstaan de gebruiker krachtens welke titel dan ook.
3. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die welke in het splitsingsreglement (statuten) worden gehanteerd.
4. Gebruikers van het gebouw, waaronder eveneens gerekend de eigenaren, worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
5. Uitsluitend de eigenaar(s) van een appartementsrecht is/zijn lid van de Vereniging van Eigenaars.
6. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan de akte van splitsing, het splitsingsreglement (statuten), alsmede de splitsingstekening. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.

Artikel 2. Bestemming woonvoorziening en overige objecten

1. Gebruikers dienen de woning zelf als woonruimte te gebruiken en er hun hoofdverblijf te hebben, inclusief bijbehorende berging die gelegen is in het souterrain op de begane grond.
2. Gebruikers van een stalling-/garagebox, gelegen op de begane grond, zij zullen voor hen en leden van hun huishouden, hetgeen deel uitmaakt van het complex, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
3. Onder gemeenschappelijke gedeelten c.q. ruimten worden onder andere verstaan (verkeers-)ruimten, zoals de entreehal, het trappenhuis met voorportalen, de lift, de liftinstallatie, de galerijen en het noodtrappenhuis, alsmede de stalling-/garagebox ten behoeve van fietsen, als ook parkeerplaatsen, voor zover voorzien, et cetera.

Artikel 3. Ingebruikneming privégedeelten woonvoorzieningen

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig te informeren, per e-mail of schriftelijk, met betrekking tot de ingebruikneming of verhuur van het privé-gedeelte.
2. De huurdersverklaring als bedoeld in het modelreglement dient vóór of uiterlijk bij het sluiten/het tot stand komen van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dient door de eigenaar onverwijld aan het bestuur te worden overhandigd.
3. Het is verboden op ondeskundige c.q. onoordeelkundige wijze de in het privé gedeelte van de woning aan de voorziene elektrische installatie aanpassingen aan te brengen welke niet voldoen aan de NEN1010.
4. In de privé gedeeltes en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan.
5. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.

Artikel 4. Uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in een woonappartement

1. Het uitoefenen van een bedrijf¹ of kantoor, in de ruimste zin van het woord in het woonappartement met bijbehorende nevenruimten, als ook bijbehorende berging of de stalling-/garagebox in het souterrain, is zonder toestemming van de vergadering van eigenaars niet toegestaan.
2. De vergadering van eigenaars kan voor het uitoefenen van een bedrijf of kantoor in het woonappartement met bijbehorende nevenruimten, slechts dan ontheffing verlenen indien vaststaat dat:
 - a. De aard of bestemming van de woning niet wordt gewijzigd.
 - b. Door het uitoefenen van het thuisgebonden beroep er op geen enkele wijze overlast kan ontstaan.
 - c. Er geen buitensporige aanloop van onbekende passanten plaatsvindt.
 - d. Er geen geluidsoverlast plaatsvindt vanwege de uitoefening van de bedrijfsactiviteit.

¹ Bedrijf: ▪ Uitoefenen van een bedrijf in het woonappartement, et cetera; -Zie ook, bepalingen in de Akte van Splitsing.



3. Uitbating van beroepsmatige erotiek en of het vestigen van een huis van lichte zeden, evenals het uitoefenen van gokspelen in de ruimste zin van het woord in het woonappartement met bijbehorende nevenruimten, evenals overige onder punt 1. van dit artikel genoemde objecten, is verboden.
4. Uitbating van beroepsmatige Airbnb faciliteit², exploitatie van logies c.q. suite(s) en/of hotelaccommodatie of horecagelegenheid, evenals studentenhuysvesting in de ruimste zin van het woord, in het woonappartement met bijbehorende nevenruimten, is verboden.

Artikel 5. Verkoop/aankoop appartementsrecht: -Appartement met bijbehorende berging en/of stalling-/garagebox.

1. Als een eigenaar voornemens is zijn/haar/hun appartementsrechten te verkopen, doet hij/zij daarvan mededeling aan het bestuur.
2. Bij fysieke aankondiging van verkoop mag een eventueel toe te passen verkoopbord van een makelaarskantoor niet op het isolatieglas³ (HR++) worden bevestigd en is dit slechts in beperkte mate toegestaan gedurende de verkoopperiode tot het moment van transport van het appartementsrecht.
3. Bij verkoop van het appartementsrecht dient men na het notarieel transport het bord 'verkocht' binnen één week door de makelaar te laten verwijderen.
4. Bij verkoop van het appartementsrecht is de verkopende partij verplicht aan de VvE het vigerende bedrag te voldoen, als uittredend lid, zodra de notaris hiervan melding maakt aan de administratief beheerder. Dit bedrag heeft betrekking op de administratieve afhandelingskosten met betrekking tot de uittreding.
5. Bij aankoop van het appartementsrecht is de kopende partij verplicht aan de VvE het vigerende bedrag te voldoen, als toetredend lid, zodra de notaris hiervan melding maakt aan de administratief beheerder. Dit bedrag heeft betrekking op de administratieve afhandelingskosten met betrekking tot de toetreding.
6. Voorafgaand aan het transport c.q. de overdracht van de leveringsakte (koopoverdracht) bij de notaris dient de eigenaar de notaris te verzoeken om van de eigendomsoverdracht melding te maken aan de het bestuur.
7. De verkopende partij stelt de kopende partij vóór of uiterlijk tijdens het transport van de leveringsakte bij de notaris⁴ tenminste in het bezit van:
 - a. Akte van Splitsing(en), eventueel voorzien van de Splitsingstekening of het van belang zijnde deel.
 - b. Algemeen Reglement, bestaande uit Bestuurlijke en Huishoudelijke regels.
 - c. Laatst verschenen (actuele)jaarverslag.
 - d. Notulen van de laatstgehouden Vergadering van Eigenaars.
 - e. Meer-Jaren-Onderhoud-Plan
 - f. Laatstverschenen adreslijst: -Bestuur en de administratief beheerder.
 - g. Energielabel certificaat⁵.
8. Het bestuur en de administratief beheerder beschikken over de in lid 6, sub a. t/m sub e. van dit artikel benoemde stukken. Deze kunnen op verzoek van één van de betrokken partijen en op kosten van de verzoekende partij, worden gekopieerd/gemultipliceerd en ter beschikking gesteld.
9. Voordat de eigendomsoverdracht plaatsvindt, dienen de verkopende (vervreemder) en de kopende partij (verkrijger) ieder een waarborgsom van € 250,-- (zegge: tweehonderd vijftig euro) te deponeren bij de VvE via de notaris. De notaris wordt verzocht bij overdracht beide bovengenoemde waarborgsommen over te maken op het bankrekeningnummer van de VvE.
10. Met de onder lid 8. van dit artikel benoemde waarborgsommen mag het bestuur de schade verrekenen, die bij de ver-/inhuizing is aangericht, onverminderd het recht grotere schades op de veroorzaker(s) te verhalen.
11. Nadat het bestuur heeft vastgesteld dat er (geen) schade is ontstaan, draagt de bestuurder de beheerder op de onder lid 8. van dit artikel omschreven waarborgsommen terug te betalen en de eventuele kosten hiermee te verrekenen, onverminderd het recht grotere schades op de veroorzaker(s) te verhalen.
12. Indien voornoemde partijen zich niet vooraf in kennis stellen met het bestuur over ver(in)huizingen en schade daardoor niet meer is te beoordelen wie schuld draagt, komen de waarborgsommen te vervallen aan de VvE die dit toevoegt aan het calamiteitenfonds met als doel herstel van schades.

² Airbnb: ▪ Airbedandbreakfast, is de oorspronkelijke naam.

In 2009 ingekort tot Airbnb, wat een online platform is voor wereldwijde reservering en verhuur van accommodaties. Particuliere verhuurders kunnen hun huis of appartement verhuren aan mensen die op zoek zijn naar een onderkomen ver weg van het massatoerisme.

³ Verkoopbord: · Glasscheuring, kan ontstaan door opwarming –thermische werking– ten gevolge van ongelijke glasspanning in het totale glasvlak.

⁴ Indien de notaris verzuimt melding te maken van de eigendomswisseling, dient u dit als ex-eigenaar alsnog schriftelijk te doen.

⁵ Energielabel certificaat: · Rijksoverheid heeft het verplicht gesteld bij verkoop aan te leveren.



II. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

Artikel 6. Gemeenschappelijke verkeersruimten/-gedeelten

1. De gemeenschappelijke verkeers- en overige ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij van gebruik c.q. doorgang te worden gehouden:
 - a. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-) installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke
2. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is. De bevuiler zal gehouden worden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
3. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn.
4. Het is verboden gemeenschappelijke energievoorziening te benutten voor privégebruik.
5. Het is niet toegestaan in, op, of aan de buitengevels/balkons/balustrades verlichting, banieren, vlaggen reclame-aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en/of andere voorwerpen/apparatuur aan te brengen zonder voorafgaande toestemming van de vergadering.
6. Het is niet toegestaan wasgoed, dekbedden, dekens, wasrekken, et cetera, zodanig op balkons en terrassen op te hangen, dat deze lager hangen dan de bodemrand van het balkon.
7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 7. Datacommunicatie

1. Het ophangen van camera's is niet toegestaan. De vergadering kan anders besluiten met inachtneming van de bepalingen zoals van kracht is bepaald binnen de te hanteren AVG-wetgeving.
2. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de gebruikers binnen de woongemeenschap.
3. Ingeval het vermoeden van een verstoring, als bedoeld in lid 2. van dit artikel, redelijkerwijs aannemelijk is, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek nader onderzoek in laten stellen door een deskundige.
4. Indien uit het onderzoek blijkt dat een verstoring, als bedoeld in lid 2. van dit artikel, niet kan worden toegerekend aan een vermeende veroorzakende partij komen de onderzoekskosten voor rekening van de 'klagende partij' of voor rekening van de VvE.
5. Indien uit het onderzoek blijkt dat een verstoring, als bedoeld in lid 2. van dit artikel, de oorzaak is van de 'beklaagde partij', dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de 'beklaagde' partij die verantwoordelijk kan worden gehouden voor de verstoring.

III. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 8. Niet geoorloofde omstandigheden

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

1. In de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten, zoals entreehal, trappenhuis, voorportalen lift, de galerijen, et cetera, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, voorwerpen te plaatsen, te laten plaatsen of op te hangen. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, rolstoelen/rollators, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilnisvaten/-zakken, planten, meubels, prullaria, schilderijen, wandkleden, bloembakken, et cetera.
2. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden te verrichten aan de leidingen en delen van de gemeenschappelijke ruimten en/of inpandige galerijen/gangen, waaronder de verlichting.
3. Werkzaamheden (bijvoorbeeld reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.
4. In de gemeenschappelijke en openbare ruimten te roken.



Artikel 9. Geoorloofde omstandigheden

Door de vergadering is bepaald dat:

1. Het bestuur is gemandateerd tot handhaving van de vrije doorgang ten behoeve van alle gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten.
2. De vrije doorloop van de galerijen, betreft gemeenschappelijke verkeersruimte, gelegen voor iedere woning ter plaatse, dient te allen tijde te worden gehandhaafd c.q. gewaarborgd.
3. Het is niet toegestaan op de gemeenschappelijke verkeersruimten, waar in het bijzonder onder gerekend dient te worden de galerijen, dusdanige obstakels te plaatsen dat die de vrije doorgang voor gebruikers, mindervaliden, passanten, hulpverleners/-diensten, et cetera, in ernstige mate belemmeren waarbij de veiligheid mens en levende have in het geding is of kan zijn.
4. Veiligheid van vrije doorgang moet worden gewaarborgd zijn en blijven, ten dienste van de woongemeenschap.

Artikel 10. Vloervoorzieningen woonappartementen

In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra en van de centrale verwarming, evenals vloerverwarming, is het verboden om in de vloeren te hakken, timmeren of te boren.

Artikel 11. Toepassing harde vloerbedekkingen woonappartementen

1. In het appartementsrecht, rechtgevend op onder meer het uitsluitende gebruik van de wooneenheid, hierna te noemen 'woning'; Mogen geen geluidsoverlast bezorgende vloeren of vloerbedekking, bedoeld worden zogenaamde 'harde vloeren', worden aangebracht, met uitzondering van natte en sanitaire ruimten, evenals de in de woning aanwezige keuken en in pandige berging, voor zover aanwezig.
2. Een vloer of vloerbedekking wordt geacht geen geluidsoverlast te bezorgen als de isolatie-index van geluid (Ico) van de kale (constructie)vloer en de vloerbedekking samen een reductiewaarde bereiken welke aan een minimale waarde voldoet van tien decibel (10 dB).
3. De isolatie-index wordt bepaald volgens de NEN-norm 5077, 'geluidswering in gebouwen', uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut
4. De onder lid 2. van dit artikel vastgestelde minimale reductiewaarde met betrekking tot de 'isolatie-index voor contactgeluiden', is eveneens van toepassing op (zachte)vloerbedekking in het algemeen.
5. Als één der bewoners overlast ondervindt en het vermoeden heeft dat de 'harde vloer' c.q. de vloerbedekking van een belendende woning niet voldoet aan de norm zoals vermeld in lid 2. van dit artikel, dan komt de 'klagende partij' het recht toe een geluidsonderzoek te laten instellen.
6. Het instellen van een geluidsonderzoek vindt niet eerder plaats dan nadat de 'klagende partij' in overleg met de 'beklaagde' partij niet tot het vergelijk kan komen en niet eerder dan na raadpleging van het bestuur.
7. Onderzoekskosten, verbonden aan het geluidsonderzoek, zoals vermeld in lid 5. van dit artikel, komen in eerste instantie voor rekening van de 'klagende partij'.
8. De 'beklaagde partij' van de belendende woning is echter, zonder enig voorbehoud, gehouden medewerking te verlenen tot het geluidsonderzoek.
9. Het geluidsonderzoek dient te worden uitgevoerd door een gerenommeerd onderzoeksbureau.
10. Het bestuur van de VvE, in overleg met betrokken partijen benoemt het onderzoeksbureau, waarna het geluidsonderzoek plaatsvindt op 'kosten van ongelijk' tussen de 'klagende' en 'beklaagde partij'.
11. Als uit het geluidsonderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking van de in lid 5. van dit artikel bedoelde belendende woning **WEL** voldoet aan de in lid 2. van dit artikel gestelde norm, zijn de onderzoekskosten voor het geluidsonderzoek voor rekening van de '**klagende**' partij.
12. Als uit het geluidsonderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking van de in lid 5. van dit artikel bedoelde belendende woning **NIET** voldoet aan de in lid 2. van dit artikel gestelde norm, zijn de onderzoekskosten voor het geluidsonderzoek voor rekening van de '**beklaagde**' partij, zijnde de belendende woning.
13. Als uit het geluidsonderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking van de in lid 5. van dit artikel bedoelde belendende woning **NIET** voldoet aan de in lid 2. van dit artikel gestelde norm, dan is de '**beklaagde**' partij gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog voldoet aan de in lid 2. van dit artikel gestelde norm.
14. Als het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 2. van dit artikel, dan is de 'beklaagde' partij gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
15. De VvE is geen partij en het bestuur handelt UITSLUITEND als intermediair om het geschil te beslechten.
16. De in dit artikel omschreven procedure vindt plaats zonder gerechtelijke tussenkomst.



Artikel 12. Toestemming (onderhouds-)werkzaamheden

1. Elke eigenaar/gebruiker is verplicht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van noodzakelijke reparaties en onderhoud, ook indien deze reparaties niet direct ten behoeve van de eigen woning dienen te worden uitgevoerd.
2. Gebruikers moeten dringende c.q. noodzakelijke (onderhouds-)werkzaamheden die aan, aangrenzende woonobjecten dan wel aan de centrale voorzieningen van aangrenzende wooneenheden of het gebouw uitgevoerd dienen te worden uitgevoerd, toestaan, alsmede hiertoe alle noodzakelijke medewerking verlenen.

Artikel 13. Bouwkundige interne wijzigingen woonappartementen

Onverminderd het ter zake reeds in de splitsingsakte en in het reglement van splitsing bepaalde, zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van de privé-gedeelten slechts toegestaan na overlegging van benodigde tekeningen en bescheiden aan het bestuur van de vereniging en na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur van de VvE.

IV. VOORZIENINGEN WOONCOMPLEX

Artikel 14. Centrale of natuurlijke afzuigvoorziening woonappartement

1. Rookgasafvoeren van afzuigkappen en cv-ketels mogen enkel via de galerijzijde worden aangebracht, in wit uitgevoerd en de uitmonding moet voorbij het galerijplafond uitsteken, maximaal 30 cm.
2. Het toepassen van een recirculatie afzuigkap in het woonappartement behoort tot de mogelijkheid.
3. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen op het bestaande natuurlijke ventilatie-kanaal of die via het de buitengevels of het platte dakvlak naar buiten door te voeren.
4. Indien in de toekomst het vanwege milieutechnische en/of energiebesparende maatregelen het niet meer mogelijk is de onder punt 1. van dit artikel toegepaste afvoeren te realiseren, komt de gedoogregel te vervallen.

Artikel 15. Rook-, koolmonoxidemelders, evenals thermische differentiaal melders wooncomplex

1. Eigenaren en gebruikers dienen, voor zover van toepassing, de in de woningen aangebrachte rook- en/of thermische⁶ differentiaal (brand)melders, alsmede koolmonoxidemelders niet af te dekken en die maandelijks te controleren op de functionaliteit en operationele inzetbaarheid van het gebruik hiervan.
2. Zodra de toegepaste rook- en/of thermische differentiaal (brand)melders, alsmede koolmonoxidemelders een akoestisch piepsignaal afgeven, dient de gebruiker de batterij te vervangen.
3. Bij het in het ongerede raken door onoordeelkundig of ondeskundig of nalatig handelen, dient de eigenaar of gebruiker het gebrek voor eigen rekening en risico te herstellen.

Artikel 16. Interne liftvoorzieningen wooncomplex

1. Tijdens het gebruik van de lift, dient de toegang tot het gebouw voor andere gebruikers of bewoners, die deel uitmaken van de woongemeenschap, ongestoord te laten.
2. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik voor andere gebruikers of bewoners, die deel uitmaken van de woongemeenschap, te onttrekken.
3. Bij het transport van zaken/goederen, et cetera, die schade kunnen veroorzaken aan de liftinstallatie in technische zin of het interieur van de liftcabine of de liftdeuren in het bijzonder, dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden door desbetreffende handelende partij, onder meer door voornoemde zaken met zorg af te dekken en die vervolgens op een correcte en oordeelkundige wijze te verplaatsen.
4. Gebruikers dienen de lift(cabine) slechts doelmatig te gebruiken om enkel te komen en gaan, waarbij langdurig oponthoud van beschikbaarheid voor medegebruikers te allen tijde moet worden vermeden.
5. Minder(in)valide mensen en hulpdiensten moet te allen tijde voorrang worden verleend!
6. De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden, in het bijzonder aandachtspunt tijdens het transport van zaken/goederen, et cetera.
7. Bij brand mag de lift niet gebruikt worden.

Artikel 17. Automatische schuifdeuren hoofdentreehal en galerijen wooncomplex

1. De automatische schuifdeuren mogen niet worden geblokkeerd.
2. Bij verhuizingen, verbouwingen, et cetera, dient de gebruiker dit te melden aan het bestuur die alsdan een tijdelijke maatregel kan treffen zodat de schuifdeuren open blijven staan.

⁶ Thermische differentiaal melder: - Brandmelder die enkel op warmte reageert, bijvoorbeeld toepasbaar in de keuken.



Artikel 18. Zonwering wooncomplex

Het aanbrengen van uitvalzonnescermen, screens, rolluiken, et cetera, ter hoogte van de woonkamerzijde⁷ van de woonappartementen is niet toegestaan. De vergadering kan anders beslissen.

V. GEBRUIK COMPLEX

Artikel 19. Toegankelijkheid, wooncomplex derden

1. Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.
2. Gebruikers dienen derhalve onder meer:
 - a. Ongewenste personen te signaleren en desnoods te melden.
 - b. Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren⁸.
 - c. Controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
 - d. Geen toegang aan onbekenden -colporteurs- te verlenen of op eerste signaal, zonder vooraf ingewonnen informatie, de toegangsdeur van de hoofdentreehal op de begane grond te openen.
 - e. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden aan het bestuur.

Artikel 20. Toegankelijkheid, wooncomplex gebruikers

1. Toegangsdeuren tot gemeenschappelijke gedeelten, na gebruik oordeelkundig (af)sluiten.
2. Vluchtwegen en gemeenschappelijke verkeersruimten dienen te allen tijde begaanbaar te zijn en blijven.
3. Indien gebruikers het onder punt 2. van dit artikel bepaalde verbod negeren en zij, na een eerste sommatie van het bestuur, 'willens en wetens' geen gehoor blijken te geven over te gaan tot verwijdering van desbetreffende obstakels, alsdan is het bestuur zonder verdere aankondiging gerechtigd de obstakels te laten verwijderen, zulks voor rekening en risico van desbetreffende gebruikers.
4. Gebruikers zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van het aan derden uit handen gegeven van toegangs-sleutels van het woonappartement, alsmede de centrale hoofdtoegang, toegangsdeuren tot inpandige bergingsgangen en bergingen alsmede de fietsenstallingen en/of stalling-/garagebox in het souterrain.
5. Bij verlies of het in het ongereede raken van sleutels, is desbetreffende gebruiker hiervoor verantwoordelijk en worden de vervangingskosten, alsmede eventuele herstellkosten van voorzieningen/sloten, alsmede overige aanvullende kosten, voor zover van toepassing, doorbelast aan desbetreffende gebruiker.

Artikel 21. Toepassing naamplaatjes wooncomplex

1. Naamplaatjes op de brievenbussen dienen eenduidige te zijn.
2. Naamplaatjes onder punt 1. van dit artikel worden voor de eerste aanvraag verzorgd en betaald door de VvE.
3. Bij mutaties komen de kosten geheel voor de aanvrager.
4. Bellenpaneel van het video-intercomsysteem worden enkel de huisnummers geprogrammeerd.

Artikel 22. Reclameborden en wervende teksten wooncomplex

Zonder toestemming van het bestuur is het niet toegestaan reclameborden, aankondigingen en/of wervende teksten aan de zichtzijde van de ramen van de woonappartementen, de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten/ramen aan te brengen.

VI. GEDRAGSREGELS

Artikel 23. Gedragingen

Gebruikers zijn jegens de VvE op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege gebruikers het complex gebruiken of zich vanwege gebruikers daarop bevinden.

Artikel 24. Huisdieren

1. Het is gebruikers slechts toegestaan één of enkele handelbare huisdieren te houden mits daardoor geen overlast voor de woongemeenschap ontstaat.
2. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.
3. Honden waarvan is vastgesteld dat die agressief of gevaarlijk (kunnen) zijn, moeten gemuikorfd zijn.

⁷ Het niet op een juiste wijze toepassen c.q. bevestigen van zonwering kan lekkageklachten in de woning tot gevolg hebben wat geheel voor eigen rekening en risico komt, als ook de installatie van zonwering, et cetera!

⁸ Bij dreiging of gevaar is het advies eveneens de politie te verwittigen.



4. Huisdieren, voor zover van toepassing, moeten binnen de gemeenschappelijke verkeersruimten (w.o. de liftcabine, et cetera) van het gebouwencomplex zijn aangeliend.
5. De eigenaar van het huisdier dient eventuele vervuiling en/of schades in, rondom of aan het gebouw/ complex, als ook op het buitengebied, onmiddellijk in eigen beheer op te ruimen c.q. te herstellen.
6. Het hebben en/of houden van duiven, kippen, bijen, et cetera, in privégedeelten en overige ruimten van het woonappartement welke is voorzien van nevenruimte(n), alsmede bijbehorende berging en eventuele stalling-/garagebox in het souterrain van het wooncomplex is verboden.

Artikel 25. Vermijden van overlast of (geluids-)hinder

De gebruiker dient er zorg voor te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden die vanwege de gebruiker zich in het gebouw bevinden:

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, et cetera, niet toegestaan.
2. Het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten is verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.
3. Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten, loggia's, et cetera, mag er niets naar beneden gegooid worden, ook geen sigarettenpeuken.
4. Het voederen van vogels op de galerijen, balkons en in de loggia's is niet toegestaan, evenals dat er geen voedsel mag worden geworpen naar vogels en andere dieren⁹.
5. Het is niet toegestaan om in, aan of op de galerijen, balkons en in de loggia's duivenkooien, hondenhokken, en/of konijnenhokken, bijenkorven of andere dierenverblijven aan te brengen, te hebben of te behouden.
6. Het is verboden op de galerijen, balkons of loggia's te barbecueën door middel van open vuur
7. Het is verboden op de galerijen, balkons, loggia's of aan de gevels of in of op gemeenschappelijke gedeelten en zaken zoals, daken en dergelijke, (schotel)antennes te plaatsen of op te hangen.
8. Het is niet toegestaan bloembakken, et cetera, aan de buitenzijde van de loggia te bevestigen, dan wel op de balustrades van de galerijen te plaatsen. De vergadering kan anders beslissen.

Artikel 26. Omgang met enige vorm van afval

3. Gebruikers dienen er zowel gezamenlijk, alsook individueel zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd.
4. Het buitenaanzien, de hoofdentreehal, het (nood)trappenhuis, de galerijen, de voorportalen van de lift, et cetera, van het appartementengebouw worden hieronder mede verstaan.
5. Het is niet toegestaan afvalzakken op de galerij of in gemeenschappelijke verkeersruimten te plaatsen.
6. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de door het bestuur te bepalen wijze, alsmede op de daartoe bestemde plaatsen alsmede op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden.
7. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen¹⁰.
8. Indien in strijd met punt 7. van dit artikel wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
9. Grofvuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grofvuil depot.
10. Grof afval c.q. oude huisraad dient men eventueel aan te bieden bij de milieudienst van de Gemeente.

Artikel 27. Veiligheid

1. Iedere eigenaar is gehouden ramen en deuren steeds deugdelijk afgesloten te doen zijn en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins de functie hiervan te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekend zijnde gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

⁹ Afval of voedselresten: · Trekken ongedierte aan, waaronder muizen, ratten, et cetera.

¹⁰ Gebruik afvoeren: · Vetresten, et cetera, kunnen ernstige afzetting en vernauwing in vuilwaterafvoeren teweegbrengen.
· Het ontstoppen kan tot gevolg hebben dat leidingen deels stukgaan of deels moeten worden vervangen.



Artikel 28. Vermissing of diefstal

1. Bij vermissing en/of diefstal van, dan wel beschadiging aan privé-eigendommen in het algemeen, in de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten, is het advies het bestuur te informeren, eventueel aangifte te doen bij de politie.
2. De gedupeerde dient de eigen verzekeringsagent te informeren wat de verhaalmogelijkheden zijn.
3. De VvE aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid c.q. aansprakelijk voor schades en/of diefstal die ontstaan in de gemeenschappelijke gedeelten c.q. verkeersruimten ten aanzien van privé-eigendommen.

VII. VERBODEN

Artikel 29. Soft- en harddrugs, produceren en/of verhandelen

Het is de gebruiker niet toegestaan in zowel het woonappartement met nevenruimten, als ook de bijbehorende berging en eventuele stalling-/garagebox in het souterrain van het complex, het balkon, de loggia, of in de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten, fietsenstallingen, of een gedeelte daarvan, dat deel uitmaakt van het complex, softdrugs, XTC-pillen, Qat, Meth, evenals overige (on-)bekend zijnde soorten harddrugs of andere verdovende middelen, evenals chemische stoffen in het algemeen te produceren, te verhandelen, in groepsverband te gebruiken en/of te laten gebruiken, dan wel vergelijkbare activiteiten te verrichten.

Artikel 30. Hennep, kweken en/of verhandelen

Het is de gebruiker niet toegestaan in zowel het woonappartement met nevenruimten, als ook de bijbehorende berging en eventuele stalling-/garagebox in het souterrain van het complex, het balkon, de loggia, of in de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten, fietsenstallingen, of een gedeelte daarvan, dat deel uitmaakt van het complex, hennep te kweken of voorbereidingshandelingen hiertoe te verrichten, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, dan wel in voornoemde objecten handelingen te verrichten en/of activiteiten te ontplooiën welke in strijd zijn met de Wet en of gevaren met zich meebrengen voor gebruiker zelf, als ook de medegebruikers, de onderscheidene objecten en of het gebouw of complex waarvan het gehuurde c.q. in eigendom zijnde object deel uitmaakt. Onder het gehuurde worden tevens de gemeenschappelijke (verkeers-)ruimte(n) en overige aanhorigheden begrepen.

Artikel 31. Gevaarlijke stoffen

1. Gebruikers mogen in de woning en de daarbij behorende nevenruimten geen gevaarlijke en of ontplofbare stoffen, als ook chemische stoffen, gebruiken dan wel opslaan in hoeveelheden groter dan vijf liter.
2. Gebruikers van de woonappartementen mogen de bijbehorende bergingen, alsmede de stalling-/garagebox, slechts gebruiken in overeenstemming met het in de AvS bepaalde bestemmingsrecht van privégebruik. Dit houdt onder meer in dat het verboden om voornoemde ruimten/objecten te gebruiken of in te richten als:
 - a. Werk-, hobby- en/of opslagplaats in het algemeen of van gevaarlijke c.q. ontplofbare, bederfelijke en voor de gezondheid schadelijke stoffen in het bijzonder.
 - b. Terrarium c.q. dierenverblijfruimte van uitheemse of voor de volksgezondheid gevaarlijke diersoorten.
 - c. Hennepkwekerij, ten behoeve van het kweken en/of te verhandelen.
 - d. Laboratorium ten behoeve van wetenschappelijke proeven
 - e. Laboratorium ten behoeve van het produceren van (experimentele) drugs, qat, softdrugs, harddrugs of andere verdovende middelen te produceren of te verhandelen.
 - f. Opslagplaats voor chemisch afval, vuurwerk en/of te verhandelen.
 - g. Depot voor wapens, munitie of springstof, et cetera, op te slaan en/of te verhandelen.
 - h. Overige niet nader benoemde gevaarlijke en voor de gezondheid schadelijke stoffen/zaken.
3. Gebruikers, alsook hun huisgenoten, et cetera, mogen geen experimenten uitvoeren in het woonappartement met bijbehorende nevenruimten, alsmede ook niet in de rijwielstallingen, gelegen in het souterrain van het wooncomplex, die brand- en ontploffingsgevaar met zich mee kunnen brengen of gevaarlijke stoffen bevatten die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of activiteiten te ontplooiën welke in strijd zijn met de Wet en/of gevaren met zich meebrengen voor gebruiker zelf, als ook medegebruikers, in de in gebruik zijnde privéruimten en of het gebouw of complex waarvan het in eigendom zijnde of het gehuurde deel van uitmaakt. Onder het woonappartement worden ook de gemeenschappelijke ruimte(n) begrepen.



Artikel 32. Toegankelijkheid technische ruimten en daken

Het is verboden de technische ruimten, liftmachinekamer de daken en overige ruimten te betreden welke voor een normaal dagelijks gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn en slecht bestemd zijn voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers via het bestuur.

VIII. GEBRUIK BERGINGEN, STALLING-/GARAGEBOX SOUTERRAIN COMPLEX EN PARKEREN BUITENGEBIED

Artikel 33. Gebruik privégedeelte berging in het souterrain welke toebehoort aan de woning

1. Het gebruik van de niet geïsoleerde en onverwarmde bergingen, die toebehoren aan de woningen, en zich in het souterrain bevinden is beperkt tot het stallen van fietsen.
2. Opslag van goederen, et cetera, in de bergingen is voor geheel voor eigen rekening en risico.
3. De gebruiker is gehouden toe te zien op de brandveiligheid van de berging, wat onder meer inhoudt dat men geen wijzigingen mag aanbrengen aan de elektrische stroomvoorziening zoals aanwezig,
4. Uitzondering op artikel 5.4 van dit reglement betreft de stroom-/verlichtingsvoorziening in ieders eigen berging, dan wel de stallings-/garagebox, welke slechts mag worden gebruikt voor het dagelijks beperkt algemeen gebruik om te komen en gaan, alsmede voor het uitvoeren van kleine handelingen zoals het oppompen van (fiets)banden, et cetera. De navolgende bepalingen zijn van kracht:
 - a. Het is niet verboden E-fietsen en scootmobiel, et cetera, in ieders privé berging op te laden¹¹.
 - b. Het is verboden (zware) gereedschappen/machines, grootverbruikers van witgoed zoals koel- en/of diepvrieskasten, wasmachines/drogers, oplaadpunt voor E-fietsen, et cetera, hierop op aan te sluiten.

Artikel 34. Wegenverkeerswet

De bestrating, gerekend vanaf de stallings-/garageboxen tot aan het parallel gelegen voetpad, betreft het gemeenschappelijk in eigendom zijnde grondperceel dat grenst aan het openbaar gebied van de gemeente. Hierop is de vigerende Wegenverkeerswet (Wvw) van toepassing.

Artikel 35. Aansprakelijkheid bij aanrijdingen en/of diefstal

1. Het complex van Vereniging van Eigenaars, draagt geen enkele verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid indien motorvoertuigen, rijwielen of scootmobiel, et cetera, op welke wijze dan ook, schade oplopen of beschadigd c.q. gestolen worden.
2. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken aan de overzijde van het complex.
3. Het is niet toegestaan campers, caravans, travelsleepers, aanhangwagens en dergelijke op een openbare parkeerplaats te stallen voor een aaneengesloten periode langer dan 96 uur.
4. Het parkeren/stallen van (motor)voertuigen in het algemeen, voor de stalling-/garagebox is NIET toegestaan.
5. Aanrijdingen van (motor) voertuigen, rijwielen, scootmobiel of personen, et cetera, op het grondperceel gelegen voor de stalling-/garagebox, komt geheel voor eigen risico.

Artikel 36. Parkeren en of tijdelijk stallen van een onverzekerd (motor-)voertuig

1. Het grondperceel, gelegen voor de stallings-/garageboxen betreft gemeenschappelijk bezit en derhalve is het bepaalde ook onverkort van toepassing op eigenaren/gebruikers en hun huisgenoten, et cetera.
2. Het parkeren/tijdelijk stallen van een onverzekerd (motor)voertuig in of voor de stalling-/garagebox is verboden, dit in verband met het verhoogde risico bij vandalisme en/of brand, alsmede verzekeringsvoorwaarden.
3. In de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen (WAM) is bepaald dat een motorvoertuig verzekerd moet zijn als voor een motorvoertuig een kentekenbewijs is afgegeven.
4. Een (motor-)voertuig waarop een kenteken is afgegeven en dat niet wordt gebruikt, moet ook verzekerd zijn.
5. Het niet verzekerd zijn van een (motor-)voertuig is bij de WAM strafbaar gesteld.

Artikel 37. Gebruik, voorterrein en stalling-/garageboxen

Het is verboden op het gemeenschappelijk grondperceel gelegen voor, alsmede in de stalling-/garagebox motorvoertuigen, aanhangwagens, caravans, et cetera, te parkeren, eventueel het elektrische (motor)voertuig op te laden, opslag te laten plaatsvinden en/of wrakken te plaatsen en/of te stallen, alsmede voornoemd object in te richten als bedrijfsruimte, werkplaats of opslag van bouwmaterialen, et cetera¹².

¹¹ Opladen van E-bikes en scootmobiel kan zelfontbranding tot gevolg hebben. Bouwtechnisch zijn de bergingen hierop niet berekend.

¹² Polisvoorwaarde verzekering: ·Eis in algemene zin is dat (Motor/E-) voertuigen etc., tenminste 10 meter vanuit de gevel moeten parkeren.



Artikel 38. Elektrische oplaadvoorziening/-station E-(motor)voertuigen in stalling-/garagebox

1. De stalling-/garagebox is bouwkundig en brandwerend niet geschikt om hierin het benodigde E-oplaadstation te installeren, dit in het bijzonder met inachtneming van de veiligheid van bewoning van de direct daarboven gelegen wooneenheden. De navolgende bepalingen zijn van kracht;
 - a. Het is verboden om de aanwezige elektravoorziening in de stalling-/garagebox te benutten ten behoeve van de realisatie van een Elektrisch laadstation ter plaatse.
 - b. Het is verboden in de stalling-/garagebox elektrische (motor)voertuigen, et cetera op te laden.

Artikel 39. Vervuiling, buitengebied en gebruik van de fietsenstallingen

1. Het is verboden het buitenterrein, het openbaar parkeerterrein, de fietsenstallingen te vervuilen. Bij niet nakoming dient de vervuiler dit op te ruimen en bij het in het gebreke blijven hiervan wordt dit uitgevoerd door de VvE en waarvan de kosten ten laste komen van de vervuiler.
2. Onder vervuiling valt onder meer het lekken van afgewerkte oliën en smeermiddelen, et cetera.
3. De inpandige gelegen fietsenstalling is ten behoeve van het algemeen gebruik en dient schoon te worden gehouden, wat inhoudt dat gebruikers geen afval en papier, et cetera, mogen achterlaten.
4. De ongenummerde stallingsunit, direct gelegen onder de galerijen, is beperkt bruikbaar voor het opladen van accu's van fietsen en scootmobiels, et cetera, waarbij het bestuur door de vergadering is gemandateerd om onder nader vast te stellen voorwaarden toegang aan gebruikers te verschaffen die in het bezit zijn van een E-bike of scootmobiel. Het laden van de accu's mag slechts geschieden tussen 07.00 en 19.00 uur, welk tijdspad is bepaald om zo veel als mogelijk te voorkomen dat in de nacht accu's spontaan ontladen of in brand vliegen. De veiligheid dient zo goed als mogelijk in acht te worden genomen door gebruikers.

Artikel 40. Maximale snelheid voertuigen openbaar gebied, Otto Copesstraat

De snelheid die maximaal mag worden gereden is maximaal 30 km per uur.

IX. INCASSOPROCEDURE

Artikel 41. Maandbijdragen VvE

De verenigingsbijdrage is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient voor of uiterlijk op de eerste dag van iedere maand op de rekening van de VvE te zijn bijgeschreven en bij voorkeur door middel van een aan de VvE af te geven machtiging tot automatische incasso.

Artikel 42. Invordering openstaande ontvangsten

1. Over de achterstallige vordering, is de eigenaar/bewoner de wettelijke rente verschuldigd vanaf de datum dat het openstaande bedrag niet is voldaan en ook een boete van € 25,00 voor elk bedrag dat niet tijdig is betaald.
2. Als de eigenaar en/of gebruiker in gebreke blijft het door hem verschuldigde te betalen, is de VvE gerechtigd om invorderingsmaatregelen te treffen.
3. Alle kosten die aan de invordering verbonden zijn, zowel in- als buiten rechte, komen voor rekening van de eigenaar/bewoner c.q. gebruiker.
4. De vigerende buitengerechtelijke kosten zijn als volgt wettelijk¹³ bepaald, met een minimum van € 40,00 en te verhogen met de daarop verschuldigde BTW:
 - a. Openstaand Factuurbedrag, over: Maximale incassokosten in percentages
 - i. De eerste € 2.500 15%
 - ii. De volgende € 2.500 10%
 - iii. De volgende € 5.000 5%
 - iv. De volgende € 190.000 1%
 - v. Het meerdere 0,5%

X. BOETES

Artikel 43. Boeteregeling: Overtredingen, aansprakelijkheid en procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de AvS, alsmede het onderhavige reglement, de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.

¹³ Zie: · Publicatie in het Staatsblad jaargang 2012/141



2. Bij niet nakoming van het bepaalde in punt 1. van dit kan het bestuur besluiten de overtreding voor de leggen aan de vergadering.
3. De vergadering stelt het bedrag der boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij de overtreding van het bepaalde in de AvS of het onderhavige reglement.
4. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete tot het maximum van het krachtens het vorige lid door de vergadering bepaalde boetebedrag.
5. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval er geen boete wordt opgelegd.
6. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd.
7. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden.
8. Ieder recht tot opschorting of verrekening vanwege welke vordering dan ook op de VvE is uitgesloten.
9. Alvorens de procedurele weg van de AvS te volgen zal eerst worden volstaan met overleg, waarna bij niet nakoming een schriftelijke waarschuwing door het bestuur wordt toegezonden.
10. Eigenaars en/of gebruikers zijn verplicht ten behoeve van de VvE een onmiddellijk opeisbare boete van € 125,00 per kalenderdag te betalen als zij enige bepaling uit dit Huishoudelijk Reglement overtreden, onverminderd hun verplichting om alsnog in overeenstemming met het bepaalde in dit Huishoudelijk Reglement te handelen en onverminderd het behoud van recht van de VvE op schadevergoeding.
11. De vaststelling van de minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens het CBS Consumentenprijsindexcijfer; Alle huishoudens met 2000 als basisjaar (2000 = 100).
12. De onder sub 2. benoemde boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.
13. Het maximumbedrag als bedoeld in de AvS, welke na een daartoe genomen besluit van de Vergadering van Eigenaars door het bestuur aan een eigenaar of gebruiker kan worden opgelegd, bedraagt ten hoogste € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro).

XI. BEHEER EN ADMINISTRATIE

Artikel 44. Algemene en Bijzondere ledenvergaderingen

1. Vergaderingen vangen niet aan voor 10:00 uur of na 21:00 uur en vinden plaats op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering en bepaalt de volgorde waarin de agenda ter vergadering wordt behandeld en leidt de vergadering.
3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatieapparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht.
4. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
 - a. Schriftelijk met stembiljetten op naam;
 - b. Per handopsteking;
 - c. Op afroep.
5. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze vóór aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd en voorzien zijn van een kopie van een geldig legitimatiebewijs van het lid van de VvE dat de volmacht verstrekt heeft.
6. Indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het handelsregister dan niet ouder is dan 6 maanden en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon.
7. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.

Artikel 45. Kascontrolecommissie

1. De vergadering kan een kascontrolecommissie benoemen bestaande uit tenminste twee personen die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE zijn belast.
2. De kascontrolecommissie, in haar functie van vertrouwenscommissie, werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventueel benoemde beheerder.



3. De kascontrolecommissie onderzoekt de financiële administratie van de VvE en beoordeelt de jaarlijks de conceptbegroting en exploitatierekening van de VvE,
4. Het bestuur is verplicht, ten behoeve van het boekenonderzoek, alle door de kascontrolecommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de grootboeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE op eerste verzoek ter beschikking te stellen.
5. De kascontrolecommissie brengt omtrent haar bevindingen schriftelijk het verslag uit, wat zij aanbiedt aan het bestuur, waarna de vergadering van eigenaar het besluit neemt tot decharge van het bestuur.

XII. OVERIGE

Artikel 46. Aanvullingen en/of Wijzigingen Huishoudelijk Reglement

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal 10% van de door eigenaars maximaal aantal uit te brengen stemmen.

XIII. SLOTBEPALING

Artikel 47. Onvoorziene gevallen, besluiten Vergadering van Eigenaars

In alle gevallen waarin de Splitsingsakte, evenals het Burgerlijk Wetboek niet voorzien, beslist de Vergadering van Eigenaars.

XIV. INWERKINGTREDING

Artikel 48. Inwerkingtreding Huishoudelijk Reglement

1. Het Huishoudelijk Reglement treedt in werking op de dag, nadat dit door de Vergadering is vastgesteld.
2. Het kopieafschrift van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur en is gepubliceerd op de VvE site: www.ottocopesstraat.nl

Aldus ter vaststelling en gedagtekend te 's-Hertogenbosch, d.d. _____ 2022

Ter vaststelling, in opdracht van Ter archivering, in opdracht van
Vergadering van Eigenaars: Vergadering van Eigenaars:

i.o. A.L.L. van Vugt i.o. A.G.M. van den Heuvel i.o. M.J.A. op 't Hoog i.o. EB&A VvE Totaal Management
Bestuursvoorzitter Secretaris Penningmeester M. Ernst – Beheerder
Vereniging van Eigenaars Otto Copesstraat 63 t/m 125 (oneven nrs.) te 's-Hertogenbosch

Samengesteld door: ©2022, M. Ernst directeur EB&A Vastgoed Management
Vormgeving: EB&A Vastgoed Management
Kantooradres: Charles Petitweg 35C3 te Breda
T.: (076) 578 25 78
E.: info@eba-vastgoed.nl
I.: www.eba-vastgoed.nl
Postbus 283 4900 AG OOSTERHOUT



EB&A - De specialist in VASTGOED en TOTAALBEHEER voor Verenigingen van Eigenaars en Institutionele beleggers



EB&A Vastgoed Management
EB&A Online diensten
EB&A VvE Management
EB&A Bouw Management

Charles Petitweg 35C3
4827 HJ BREDA

T: (076) 578 25 78

T: (0162) 47 19 16

T: (010) 763 06 37

E: info@eba-vastgoed.nl

I: www.eba-vastgoed.nl



Postbus 283, 4900 AG OOSTERHOUT

Zie colofon: - Links naar



SAMEN STERK IS VASTGOED®



