

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VVE Groen van Prinstererlaan II (118-192)

Den Haag



Lijst van wijzigingen

Wijziging	datum
Nieuw huishoudelijk reglement opgesteld, ter vervanging van het reglement van 9-4-1979 Behandeling in VVE vergadering november 2018	5/10/2018
Huishoudelijk reglement goedgekeurd in VVE-vergadering 13/11/18, met kleine aanpassing in artikel 5.9	13/11/2018

Inleiding

Als eigenaar van een appartement bevindt u zich in een andere situatie m.b.t. uw eigendom dan bij een eengezinswoning. U bent gezamenlijk met de andere eigenaars verantwoordelijk voor het gehele gebouw. Als eigenaar van een appartement bent u automatisch, van rechtswege, lid van de Vereniging van Eigenaars (VVE).

Samen met de andere eigenaars neemt u besluiten over het gemeenschappelijk onderhoud en de servicekosten. Dit houdt bijvoorbeeld in dat als het dak lekt, alle eigenaars voor de kosten van de reparatie meebetalen door middel van de bijdrage aan de VVE.

"Uw" vloer is tevens het plafond van de benedenburen. Plafond en vloer zijn ondeelbaar en behoren tot de constructie van het gebouw. Het is dus gemeenschappelijk bezit van alle eigenaars samen en daarmee kunt u dus niet altijd doen wat u als individu zou willen. Alle eigenaars zijn naar verhouding van hun eigendomsaandeel aansprakelijk voor de kosten en schulden van de VVE.

Als koper van een appartement heeft u naast de *koopakte* ook een afschrift van de *Splitsingsakte*, inclusief het Splitsingsreglement en splitsingstekening van de notaris ontvangen. Deze documenten zijn bij het Kadaster gedeponneerd en op te vragen. In deze documenten is vastgelegd welke delen van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke delen privé. Ook de wijze van vergaderen en de stemvereisten zijn hierin opgenomen. In feite is dit de *grondwet* voor onze VVE. De VVE, waar u als appartamenteigenaar lid van bent, ziet toe op de naleving van de bepalingen in de splitsingsakte.

Aanvullend op de gestelde regels in de splitsingsakte zijn een aantal specifieke regels opgenomen in het *Huishoudelijk Reglement*. Deze regels mogen niet in strijd zijn met de Splitsingsakte, -reglement en de wet. Het Huishoudelijk Reglement is vastgesteld door de vergadering van eigenaars en daarom is iedereen verplicht zich aan het reglement te houden. Een overtreding kan leiden tot een sanctie. Het Huishoudelijk Reglement kan door de vergadering van eigenaars gewijzigd worden.

Artikel 1 Inleidende bepalingen

- 1.1 Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars-bewoners en gebruikers van de appartementsrechten (garages en appartementen) van de Vereniging van Eigenaars "Groen van Prinstererlaan II" (nrs 118-192) te Den Haag.
- 1.2 De termen die in dit Huishoudelijk Reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het Splitsingsreglement worden gehanteerd.
- 1.3 Eigenaars en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
- 1.4 Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het Splitsingsreglement, de Akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.

Artikel 2 Gemeenschappelijke gedeelten

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars:

- 2.1 in de gemeenschappelijke ruimten (motor)rijwielen of andere voertuigen, kinderwagens, enz. te plaatsen. Verder dienen deze vrij te blijven van eventuele andere obstakels.
- 2.2 de meterkast in het portiek te gebruiken als opbergfaciliteit. Deze dient vrij toegankelijk te zijn voor het opnemen van meterstanden en/of het uitvoeren van eventuele reparaties.

- 2.3 reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen en ornamenten van de verlichting in het portiek en bij de voordeur van het portiek te verrichten.
- 2.4 daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
- 2.5 aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, vlaggen, reclame-aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan. Zonneschermen dienen deugdelijk bevestigd te zijn.

Gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen

- 2.6 Parkeren is alleen toegestaan voor auto's van bewoners en alleen in de daarvoor bestemde vakken. In verband met de beperkte ruimte mag slechts één auto per woonadres geparkeerd worden en moeten bezoekers elders parkeren. Het plaatsen van containers/materialen mag alleen in overleg met het bestuur en het parkeren van busjes van aannemers e.d. is niet toegestaan.
- 2.7 De fietsenstalling buiten bij de portiekingangen is bestemd voor het kortdurend (<1 etmaal) stallen van (brom)fietsen van bezoekers en bewoners. In alle andere gevallen dienen fietsen in de daarvoor bestemde berging te worden gestald. In uitzonderlijke gevallen is toestemming van de VVE vereist.
- 2.8 Het is verboden om op het voetpad voor of naast het gebouw te fietsen of met een motorvoertuig te rijden.
- 2.9 Het schoonmaken van voertuigen in de gemeenschappelijke ruimtes en op voetpaden, gazons is niet toegestaan.
- 2.10 Afval dient te worden aangeboden volgens de door de gemeente aangegeven regels. Het is niet toegestaan om afval in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het trappenhuis, of op het terrein te plaatsen.
- 2.11 Zonder voorkennis van het bestuur is het niet toegestaan om elektrische apparatuur van groot vermogen te gebruiken, dat op de gemeenschappelijke meter is aangesloten.

Het aanzien van de appartementen

- 2.12 Het aanzien van de appartementen en centrale ruimte dient uniform te zijn en te blijven. Eventuele wijzigingen, aanpassingen en /of veranderingen dienen vóóraf kenbaar te worden gemaakt en te worden geaccordeerd door de leden van de Vereniging van Eigenaars. Het betreft met name kleur van de verf en uitvoering van deurbellen, nummerplaten, naamplaten en hekwerken balkons.
- 2.13 Eigenaars-bewoners en gebruikers dienen erop toe te zien dat in hun opdracht werkende verhuizers/expeditie/aannemers-personeel de regels binnen dit Huishoudelijk Reglement niet overtreedt en dragen de volle financiële verantwoordelijkheid voor de gevolgen van schade en overtreding.

Artikel 3. Veiligheid

- 3.1 Iedere bewoner dient erop toe te zien dat centrale toegangsdeuren steeds afgesloten zijn en dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
- 3.2 Iedereen die de portiekdeur voor iemand opent, verleent daarmee ook toegang tot de voordeuren van medebewoners. Verleen daarom alleen toegang aan personen die vertrouwd/bekend zijn.
- 3.3 Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
- 3.4 Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
- 3.5 Het is niet toegestaan zaken of goederen in het trappenhuis/hal te plaatsen die vluchtwegen blokkeren of brandgevaarlijk zijn.

- 3.6 De eigenaars zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en/of ladderwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 4. Lift

- 4.1 Het onnodig ophouden van de lift moet worden voorkomen door na het uitstappen deze zo snel mogelijk voor de medebewoners ter beschikking te stellen.
- 4.2 Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.
- 4.3 De liften mogen niet zwaarder belast worden dan is toegestaan en niet gebruikt worden voor verbouwingen en/of verhuizingen.

Artikel 5. Privé gedeelten

- 5.1 De eigenaar is verplicht tot het verlenen van medewerking en toegang tot het appartement aan aannemers om de door de vereniging opgedragen werkzaamheden uit te laten voeren.
- 5.2 Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over ingebruikgeving of verhuur van een privé-gedeelte. De huurdersverklaring als bedoeld in het modelreglement dient voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dient door de eigenaar aan het bestuur te worden overhandigd.
- 5.3 Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen, noch is de verhuur voor recreatie toegestaan. Hieronder worden onder meer begrepen:
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker, anders dan tijdens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.Het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur of recreatie worden gebruikt.
- 5.4 Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
- 5.5 Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
- 5.6 Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
- 5.7 Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten. In de privé gedeelten en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur.
- 5.8 Eigenaars van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het hebben of houden van duiven, bijen of kippen is niet toegestaan.
- 5.9 Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de VVE ingrijpende verbouwingswerkzaamheden en/of boor-/freeswerkzaamheden uit te voeren aan de betonnen vloer, draagmuren en/of de betonnen gevels.
- 5.10 Om bevuiling van gevels, ruiten en dergelijke te voorkomen:
 - mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels
 - is het verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen te werpen

- dient de waterafvoer op de balkons vrij te worden gehouden van obstakels en vuil
- dienen schoonmaakwerkzaamheden op de balkons zodanig uitgevoerd te worden dat er geen vuil water of anderszins over de balkonrand geraakt

Artikel 6. Geluidhinder

- 6.1 Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen etc. dienen maandag t/m zaterdag tussen 8.00 en 20.00 uur te worden uitgevoerd. In uitzonderingsgevallen kunnen in overleg met de VVE hier nadere afspraken over gemaakt worden.
- 6.2 De geluidsisolatie in onze flat is beperkt. Elke eigenaar dient het veroorzaken van geluidshinder door muziek-/geluidsinstallaties of dat anderszins tot overlast leidt zoveel mogelijk te voorkomen.

Artikel 7. Vloeren

- 7.1 Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals laminaat, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert. Vloeren in keukens en sanitaire ruimten zijn uitgesloten van de genoemde eis.

Artikel 8 Bewoners

- 8.1 Nieuwe bewoners zullen door het bestuur worden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek.
- 8.2 Een eigenaar/bewoner dient een andere eigenaar/bewoner/bestuurslid te informeren wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. (Te denken valt hierbij aan brand, bevroering, lekkage, enz.) De aangewezen persoon dient geïnformeerd te zijn over het verblijfadres en bereikbaarheid van de eigenaar.

Artikel 9 Verhuizingen en vervoer van goederen

- 9.1 Naast de andere van toepassing zijnde artikelen in dit Huishoudelijk Reglement is het bij verhuizing/vervoer van goederen verboden om:
 - het dak te betreden
 - stroppen aan schoorstenen of anderszins vast te zetten
 - takelkabels over de dakranden te voeren
 - de personenliften te gebruiken voor de verhuizing van goederen
 - gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken te beschadigenBij dit soort activiteiten wordt het gebruik van een externe goederenlift sterk aanbevolen.

Artikel 10 Schade

- 10.1 Schade toegebracht aan gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ontstaan als gevolg van het niet nakomen van de in dit Reglement gestelde bepalingen, wordt door het bestuur ten laste van de betrokken eigenaar(s) gebracht.

Artikel 11 Slotbepalingen

- 11.1 In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het Reglement van Splitsing niet voorziet, is het bestuur bevoegd nadere aanwijzingen te geven.
Geschillen, voortvloeiende uit de toepassing van dit reglement, zullen aan de vergadering van de Vereniging van Eigenaars worden voorgelegd.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars van VVE "Groen van Prinstererlaan II" te Den Haag dd. 13 november 2018

Bestuur

Voorzitter