

A modern, multi-story apartment building with a curved facade and balconies. The building features large windows and a prominent entrance area on the ground floor. The balconies have light-colored railings. The building is set against a plain white background.

Huishoudelijk Reglement

Residentie "Rijnsigt"



Residentie "Rijnsigt"

Inhoudsopgave

Artikel 1	Inleiding.....	3
Artikel 2	Definities	3
Artikel 3	Algemene Bepalingen	3
Artikel 4	Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en zaken	4
Artikel 5	Gebruik privé gedeelten en zaken	5
Artikel 6	Bestuur.....	7
Artikel 7	Kascommissie.....	7

Artikel 1 Inleiding

- 1.1 Het wonen in een appartementsgebouw brengt met zich mee dat regels worden gesteld voor het gebruik van gemeenschappelijke en privé-gedeelten. Deze regels zijn vastgelegd in een huishoudelijk reglement. De bedoeling van dit reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk leefklimaat voor alle bewoners.
- 1.2 Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaars en gebruikers van het appartementsgebouw Residentie 'Rijnsigt' aan de Ark te Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie 5483 H 1 t/m 13. Dit betreft de huisnummers 2 t/m 26.

Artikel 2 Definities

- 2.1 Gemeenschappelijke gedeelten zijn de ruimten en grond, niet bestemd voor afzonderlijk gebruik
- 2.2 Privé-gedeelten zijn de ruimten voor afzonderlijk gebruik.
- 2.3 Bewoners/gebruikers zijn zij die als eigenaar of huurder het uitsluitend gebruik hebben van een privé-gedeelte
- 2.4 De akte van splitsing van de appartementseigendommen zoals notarieel op 8-11-2000 zijn vastgesteld
- 2.5 De vergadering van appartementseigenaars wordt uitgebreid beschreven in de akte van splitsing en dient minimaal eenmaal per jaar plaats te vinden
- 2.6 Het bestuur is het door de vereniging van eigenaars gekozen bestuur bestaande uit (indien mogelijk) 3 leden en met de taken en verantwoordelijkheden zoals in dit reglement zijn vastgesteld
- 2.7 De kascommissie controleert de financiële stukken van de vereniging en bestaat uit twee leden

Artikel 3 Algemene Bepalingen

- 3.1 Bij ingebruikneming van het privé-gedeelte door een gebruiker dient deze een verklaring te tekenen waaruit blijkt dat hij geheel bekend is met dit reglement en de akte van splitsing en bereid is deze na te leven. De verklaring en daarmee het reglement en de akte van splitsing dienen deel uit te maken van de koopovereenkomst. Deze verklaring dient tevens een nauwkeurige opgave van de personalia van de gebruiker en zijn huisgenoten te bevatten.
- 3.2 Indien een eigenaar/gebruiker wil overgaan tot het aanbrengen van uiterlijke (van buitenaf zichtbare) veranderingen aan zijn privé-gedeelte of aan het gemeenschappelijke gedeelte dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in bij het bestuur onder nauwkeurige opgave van de aard van de wijziging, de constructie, de toe te passen kleuren en dergelijke. Het bestuur zal het verzoek voorleggen aan de eerstvolgende vergadering van eigenaars welke hierover een besluit zal nemen. Dit bindende besluit zal aan de verzoeker schriftelijk worden bevestigd. Indien de verzoeker zich niet kan verenigen



Residentie "Rijnsigt"

- 3.3 met de uitspraak van de vergadering is een beroep op de kantonrechter mogelijk. Het in voorraad hebben van petroleum, gasflessen, benzine en/of dergelijke licht ontvlambare stoffen is, zowel in appartementen als in de bergingen of parkeergarage, niet toegestaan in hoeveelheden groter dan benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik.
- 3.4 De in opdracht van (het bestuur van) de vereniging van eigenaars in of aan het gebouw werkzame personen kunnen uitsluitend van (een door) het bestuur (aangewezen persoon) instructies ontvangen.
- 3.5 Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht zodanige voorzieningen te treffen dat zijn appartement tijdens zijn afwezigheid, bij eventuele calamiteiten, kan worden betreden. (Bijv. door een sleutel af te geven aan andere appartementsbewoners)
- 3.6 In alle gevallen waarin de akte van splitsing, het huishoudelijke reglement en Burgerlijk Wetboek niet voorziet, beslist de Vereniging van Eigenaars.
- 3.7 Bij overtreding (of niet nakoming) van een der bepalingen van de wet, van dit reglement, van de akte van splitsing ofwel van een door de vergadering van eigenaars genomen besluit, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per brief en hem wijzen op de overtreding e.e.a. conform het gestelde in de akte van splitsing. Het boetebedrag per overtreding is vastgesteld op € 25,= (vijfentwintig Euro) voor elke dag dat de overtreding (of niet nakoming) voortduurt.
- 3.8 De vergadering van eigenaars zal zorgdragen voor een gemeenschappelijke opstal- en glasverzekering (buitenramen en ramen van de gemeenschappelijke ruimten) voor het gehele appartementsgebouw. Voorts zullen een WA- en een rechtsbijstandverzekering voor de VVE worden afgesloten.
- 3.9 Elke appartementseigenaar is verplicht een incassomachtiging af te geven voor het maandelijks incasseren van de servicekosten.
- 3.10 Er zal een reserve worden opgebouwd ten behoeve van algemeen onderhoud, vervanging en/of reparatie van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Hiertoe zal een meerjarenbegroting worden opgesteld.
- 3.11 Bij achterstand langer dan drie maanden van de betalingen zoals benoemd in 3.9, zal tot gerechtelijke invordering worden overgegaan.

Artikel 4 Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en zaken

- 4.1 De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen voor het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
- 4.2 Iedere appartementseigenaar kan een (andere) eigenaar/gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daar niet toe bereid of verklaart hij zich daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.
- 4.3 Het is een eigenaar niet toegestaan de technische ruimte en de liftmachineruimte te betreden, anders dan in geval van nood.
- 4.4 De eigenaar, gebruiker en bezoeker zal van de lift op eigen risico gebruik maken. Gebruikers van de lift moeten zich houden aan de door de vereniging, de liftinstallateur en de bevoegde overheidsinstanties gegeven voorschriften. In de lift mogen geen



Residentie "Rijnsigt"

- goederen welke schade kunnen veroorzaken worden vervoerd. Het bestuur is bevoegd de lift buiten gebruik te stellen, indien noodzakelijk, zonder recht van compensatie of enige andere schadevergoeding.
- 4.5 De eigenaar of gebruiker is niet bevoegd, behoudens schriftelijke toestemming van het bestuur een zonnescherm of windscherm aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen worden verbonden.
- 4.6 De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk of ladders t.b.v reiniging en/of onderhoud van gevels en puien toe te staan.
- 4.7 Na het in- of uitrijden van de parkeergarage en de containerruimte vergewist de eigenaar of gebruiker zich er van dat de roldeur zich heeft gesloten. In de garage wordt stapvoets gereden. De parkeergarage mag niet worden gebruikt voor onderhoud- en reparatiewerkzaamheden. Het wassen van voertuigen is niet toegestaan
- 4.8 Opslag van goederen in de parkeergarage is verboden mits met toestemming onder bepaalde voorwaarden.
- 4.9 Parkeren in de parkeergarage dient plaats te vinden op de juiste plaats binnen de daartoe bestemde vakken. De toegang tot de garagedeur dient te worden vrijgehouden.
- 4.10 Motoren, (brom)fietsen e.d. mogen alleen worden geplaatst in de daarvoor bestemde ruimte.
- 4.11 De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden verontreinigd:
- geen sigaretten/sigarenpeuken of ander afval achterlaten
 - ter voorkoming van brand geen folders of ander drukwerk achterlaten
 - geen wasgoed mag worden gedroogd
 - bevuilding door huisdieren dient onmiddellijk door of vanwege de eigenaar van het betreffende dier te worden opgeruimd.
- 4.12 Het is niet toegestaan (brom)fietsen te vervoeren in de lift.
- 4.13 Het aanbrengen van naamborden mag alleen op het bellentableau in uniforme uitvoering.
- 4.14 Het is verboden vuilniszakken van welke aard dan ook in de containerruimte te plaatsen.
- 4.15 Veroorzaakte schade dient onmiddellijk bij het bestuur te worden gemeld.
- 4.16 De (gemeenschappelijke) ruimte bij de ingang van (twee) appartementen met inbegrip van de ramen aan de binnenzijde worden schoongehouden door de (twee) bewoners.
- 4.17 Voor het schoonhouden van de overige gemeenschappelijke ruimten zal een contract met een schoonmaakbedrijf worden afgesloten.

Artikel 5 Gebruik privégedeelten en -zaken

- 5.1. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden zijn harde vloeren zoals tegels, plavuizen, parket, laminaat, kurk, vilt e.d. is alleen toegestaan als er, na plaatsing, een contactgeluidbeperking is van minimaal +10 dB. Hierbij een aantal voorbeeldgegevens;
- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| 1. vloerbedekking (zacht) | + 23 dB geen geluidsdemping nodig |
| 2. linoleum | + 2 dB geluidsdemping nodig |
| 3. grindvloer | + 4 dB geluidsdemping nodig |
| 4. zwevend parket | + 0 dB geluidsdemping nodig |
| 5. houten vloer | - 20 dB geluidsdemping nodig |
| 6. plavuizen/tegelvloer | - 30 dB geluidsdemping nodig |

7. overige vloerbedekkinggegevens volgens het statistisch (bouw) boekje.
- 5.2. De eigenaar of gebruiker zal er voor zorg dragen dat bij het bespelen van muziekinstrumenten en bij gebruik van radio, TV, afspeelapparatuur of computer zodanige beperkingen in acht worden genomen dat de burens hiervan geen hinder ondervinden. De sterkte van het geluid enz mag niet meer bedragen dan 30 dB.
 - 5.3 Overlastgevendende werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren e.d. dienen te worden uitgevoerd tussen 08.00 en 22.00 uur. Voor zon- en feestdagen wordt verzocht deze werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.
 - 5.4 Het houden van kleine huisdieren (honden en katten e.d.) is toegestaan mits er geen overlast aan de overige eigenaars en gebruikers wordt veroorzaakt en vervuiling wordt opgeruimd.
 - 5.5 Veranderingen in de elektrische, gas, water en cv installaties dienen uitsluitend te worden uitgevoerd door erkende installateurs.
 - 5.6 Het is niet toegestaan afval of voedsel van het balkon te werpen, ook niet voor het voederen van vogels.
 - 5.7 De balkons dienen op zodanige wijze te worden gebruikt en schoongemaakt dat afval en andere stoffen niet op andere balkons terechtkomen. Kloppen van vloer- en tafelkleden, of beddengoed mag alleen tussen 08.00 en 17.00 uur. Voor zon- en feestdagen wordt verzocht deze werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken. (zie ook art. 5.6)
 - 5.8 Het plaatsen van (een) droogrek(ken) aan de buitenzijde van het balkon is niet toegestaan.
 - 5.9 Bewoning dient uitsluitend te geschieden door de juridische eigenaar. Verhuur is onder voorwaarden en in overleg met het bestuur toegestaan, zie artikel 5.12.
 - 5.10 Het bijmaken van sleutels en afstandsbedieningen dient gemeld te worden aan het bestuur. Ook het verlies van sleutel(s) dient aan het bestuur gemeld te worden.
 - 5.11 Er wordt een lijst samengesteld van alle appartementhouders (op vrijwillige basis) met namen van personen die in geval van calamiteiten kunnen worden gewaarschuwd c.q. kunnen worden benaderd.
 - 5.12 Aanvullende op hetgeen in artikelen 24, 25 en 26 uit SR over het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker/huurder wordt vermeld, dat onderstaande punten van toepassing zijn:
 - 5.12.1 Verhuizingen dienen minstens 7 dagen van tevoren aan de VvE te worden gemeld. De eigenaar is bij verhuizingen verantwoordelijk voor de bescherming van de lift en de gemeenschappelijke zaken/ruimten in Residentie "Rijnsigt" en de mogelijke schade toegebracht aan dezen ten gevolge van de verhuisactiviteiten van de gebruiker/huurder.
 - 5.12.2 Dit houdt in dat de eigenaar de verplichting heeft, 1 dag voor aanvang van de verhuisactiviteiten van de gebruiker, de lift geheel met plaatwerk te beschermen en de dag na de verhuisactiviteiten de lift van plaatwerk te ontdoen en schoon te maken. Dit plaatwerk zal door de VvE beschikbaar worden gesteld.
 - 5.12.3 Mocht de eigenaar geen gehoor geven aan hetgeen in artikel 5.12.2 staat vermeld, dan heeft de eigenaar geen recht meer om over mogelijke schade toegebracht aan de lift en dergelijke te praten en zullen de toegebrachte schaden onverminderd in rekening worden gebracht.
 - 5.12.4 Het aantal parkeerplaatsen per appartement is respectievelijk:
Eén plaats voor appartement 2, 6, 12, 16, 18, 20 en 22. Twee plaatsen voor appartement 4, 8, 10, 14, 24 en 26. Het spreekt voor zich dat de gebruiker/huurder van een appartement met één plaats de 2^e auto buiten de



Residentie "Rijnsigt"

- garage op de parkeerplaatsen dient te parkeren.
- 5.12.5 De eigenaar draagt, bij verhuur of ingebruikgeving van zijn appartement, zorg voor de betaling aan de VvE van een bedrag ter grootte van 1x de maandhuur, met een minimum van 850 Euro, zijnde borg.
- 5.12.6 De eigenaar draagt zorg voor het vervangen van het naamplaatje bij de brievenbussen. Dit naamplaatje dient gelijk te zijn aan de overige naamplaatjes.
- 5.12.7 Ten behoeve van de beperkte ruimte verwijdert de eigenaar zijn/haar fiets(en) en geeft de container behorende bij het appartement in gebruik aan gebruiker/huurder.
- 5.12.8 De verschuldigde maandelijkse servicekosten worden ten tijde van verhuur van het appartement onverminderd geïncasseerd van de bankrekening van de eigenaar.

Artikel 6 Bestuur

- 6.1 Het bestuur wordt in overeenstemming met de akte van splitsing door de vergadering van eigenaars benoemd voor een periode van vier jaar. Het bestuur bestaat het liefst uit drie leden: een voorzitter, een secretaris/notulist en een penningmeester. Na vier jaar treedt een bestuurslid af en kan zich wel of niet herkiesbaar stellen. Indien het bestuur, om welke reden dan ook, aftreedt, dient zij binnen zes weken een algemene ledenvergadering bijeen te roepen.
- 6.2 De voorzitter c.q. plv. voorzitter van het bestuur is tevens voorzitter van de Vereniging van Eigenaars.
- 6.3 Het bestuur komt in vergadering bijeen op verzoek van de voorzitter en bij diens afwezigheid van de plv. voorzitter zo vaak als nodig is.
- 6.4 In de bestuursvergadering komen alle onderwerpen die van belang zijn voor het goed functioneren van de vereniging aan de orde zoals: het bespreken van offertes, keuzebepaling en verlening van opdrachten, controle op naleving van afspraken en besluiten van vergaderingen van eigenaars, controle op kwaliteit en vastgestelde begroting, voorstellen uitwerken voor de VVE e.d.
- 6.5 Het bestuur stelt binnen twee maanden na afloop van het boekjaar t.b.v. de vergadering van eigenaars de financiële stukken waaronder een conceptbegroting voor het nieuwe jaar op.
- 6.6 Voor opdrachten of het afsluiten van contracten met een waarde van € 5.000,= of meer dienen door het bestuur vooraf op basis van een duidelijke omschrijving der werkzaamheden en overige relevante bepalingen minimaal twee, liefst meer offertes worden aangevraagd. Het bestuur is gemachtigd tot het aangaan van verplichtingen tot een waarde van maximaal € 750, per verplichting, slechts in geval van duidelijke aantoonbare spoed mag dit bedrag worden verhoogd tot € 2.500, per verplichting.
- 6.7 Bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor de tijd die zij aan het werk besteden. Wel mogen zij de werkelijk gemaakte kosten in rekening brengen onder overlegging van rekeningen, nota's of eigen verklaringen. Te denken valt aan telefoonkosten, reisen verblijfskosten, papier e.d. Er is een bankrekening geopend op naam van de Vereniging van Eigenaars met als adres dat van de penningmeester. Bij overdracht van de functie wordt alleen het adres aangepast.
- 6.8 De agenda van de VVE-vergadering wordt door de voorzitter opgesteld en uiterlijk binnen zeven dagen voor de vergadering aan de overige leden verzonden met de

daarbij behorende agendastukken. Van de vergadering worden door de secretaris beknopte notulen en een besluitenlijst opgemaakt. Deze notulen en besluitenlijst worden tijdens de eerstvolgende ledenvergadering vastgesteld. Het bestuur kan besluiten van regelmatig terugkerende werkbesprekingen geen agenda en besluitenlijst op te stellen.

6.9 Besluiten tijdens de vergadering van eigenaars worden bij meerderheid van stemmen genomen, bij staking van stemmen is voorstel verworpen. Besluitvorming kan slechts plaats vinden bij aanwezigheid van minimaal 2/3 van de leden (of d.m.v. een stemmachtiging, waarbij een lid niet meer dan twee stemmachtigingen kan krijgen). Regel is één stem per appartement.

Artikel 7 Kas Commissie

- 7.1 De twee leden van de kascommissie worden elk jaar uit en door de vergadering van eigenaars benoemd.
- 7.2 Minstens eenmaal per jaar, voor de te houden jaarlijkse vergadering, controleert de kascommissie de financiële stukken van de vereniging. Het bestuur c.q. de penningmeester stelt alle gegevens die hiervoor nodig zijn ter beschikking.
- 7.3 Mocht de kascommissie op punten stuiten die toelichting van het bestuur behoeven dan dient tevoren contact te worden opgenomen met het bestuur. Het bestuur zal naar vermogen de vraagpunten voor de aanvraag van de vergadering oplossen.
- 7.4 Over de uitkomst van de controle(s) wordt verslag uitgebracht in en aan de vergadering en afhankelijk daarvan zal het bestuur worden gedechargeerd.