

## **HUISHOUELIJK REGLEMENT**

### **Verenigingen van Eigenaars Hoofd VvE Mariabad, Mariabad I, Mariabad II en Parkeerterrein Mariabad te Heerlen**

#### Inleiding:

Het huishoudelijk reglement is een praktische aanvulling op en nadere uitwerking van de betreffende bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (boek 5), akte van splitsing en reglement van Vereniging van Eigenaars.

Het huishoudelijk reglement is om vooral in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en gebruikers te behartigen. Dit niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en aanzien van het complex, opdat daarmee een optimaal woongenot voor een ieder kan worden gewaarborgd.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## ARTIKEL 1 – DOEL

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat. Eveneens zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementencomplex aangetast zouden kunnen worden. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn bindend voor alle bewoners. Eigenaren van appartementen dienen ervoor te zorgen dat huurders van hun woningen de inhoud van dit reglement kennen en de inhoud ervan naleven.

Tevens dienen de bewoners er voor te zorgen, dat hun bezoekers de bepalingen van dit huishoudelijk reglement naleven. De bewoners zijn aansprakelijk voor het gedrag van hun bezoekers.

Alle door eerdere eigenaren van het complex aan u uitgereikte reglementen en of regels als aanvulling op de huurovereenkomst komen hiermede te vervallen.

Daar waar de bewoner tevens huurder is kan in plaats van VvE / bestuurder, Stichting Woningmaatschap XXXVIII gelezen worden.

Daar waar in dit reglement wordt gesproken over “bestuurder” wordt de bestuurder van de Vereniging van Eigenaren (VvE) bedoeld.

## ARTIKEL 2 – HINDERBEPALINGEN

### **2.1 Ongestoord woongenot**

Het is iedere bewoner verboden last of hinder te veroorzaken aan de andere bewoners.

De bewoners zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen hun medebewoners, hun huishoudens en hun bezoek ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.

### **2.2 Voorkomen Geluidshinder**

Iedere bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, opdat er geen overlast ontstaat en er geen verstoring van de rust kan optreden. In dit verband is onder ongewenst geluid in elk geval te verstaan:

Het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van bepaalde werkzaamheden, zoals timmeren, boren, schuren en knutselen; werkzaamheden mogen alleen verricht worden op werkdagen tussen 08.00 uur en 20.00 uur en op zaterdag tussen 10.00 uur tot 18.00 uur.

***Dus op zon- en feestdagen is het niet toegestaan te boren, timmeren e.d.***

Het geluid dat wordt veroorzaakt door het verrichten van handelingen, zoals klussen, hard dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur en storend gebruik van muziekinstrumenten.

Alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor bewoners in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.

Indien werkzaamheden aan de woning langer duren dan 14 dagen, zal de eigenaar en/of gebruiker de omwonenden van zijn woning hiervoor waarschuwen. Voorts zal hij tijdens de werkzaamheden alles in het werk stellen om eventuele overlast als gevolg van de werkzaamheden te voorkomen.

### **2.3 Vloeren**

Het is verboden in de vloer te boren en/of te spijkeren

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contact geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het aanbrengen van LAMINAAT, PARKET OF STENEN VLOEREN is toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

- de vloer moet zwevend worden gelegd, d.w.z. vrij van de wanden en voorzien van een isolerende onderlaag, deze dient te worden doorgezet tegen de opgaande wanden;
- het leggen dient te geschieden met de garantie dat er een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco) wordt bereikt van tenminste 10 DB, beoordeeld op basis van de norm NEN 1070/NEN 5077 dan wel de meest recente norm op dit terrein;
- de bewoner blijft er voor verantwoordelijk, dat aan de vereiste isolatiewaarde wordt voldaan, tevens dient de bewoner het garantiecertificaat te kunnen overleggen aan de VvE danwel, in geval van huur, aan de eigenaar;
- voor het aanbrengen van tegelvloeren, parketvloeren en laminaatvloeren dient vooraf schriftelijk goedkeuring te worden aangevraagd bij de bestuurder.

Deze eisen gelden niet voor de vloeren van deze aard die op 17 december 2001 in de woning aanwezig waren, mits de bewoner de inhoud van artikel 2 lid 2 strikt nakomt.

Mocht de VvE klachten over geluidshinder tengevolge van contactgeluiden bereiken, dan kan de VvE een onafhankelijk akoestisch adviesbureau inschakelen om geluidsmetingen te laten verrichten. De bevindingen van dit bureau zijn bindend voor alle betrokken partijen, zijnde de geluidsveroorzakers en één of meerdere klagers terwijl de kosten van de meting voor rekening komen van de in het ongelijk gestelde partij.

### **2.4 Kinderen**

De bewoners en bezoekende ouders met kinderen zien er op toe, dat hun kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw inclusief de liftinstallatie niet als speelplaats gebruiken.

### **2.5 Huisdieren**

Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat de bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaats vinden, dat is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Het houden van honden en andere soortgelijke dieren die zich met regelmaat in gemeenschappelijke gedeelten bevinden is nadrukkelijk niet toegestaan.

## **ARTIKEL 3 - GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN**

### **3.1. Vrije toegang**

De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. Dit geldt ook voor gangen, galerijen en bergingsgangen. Deze voorzieningen doen in geval van nood dienst als vluchtweg.

### **3.2. Orde en netheid**

De bewoners dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementsgebouw als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon en netjes worden gehouden.

Het deponeren van vuilniszakken, oud papier, reclamefolders etc. in de gemeenschappelijke gedeelten is verboden.

Het opslaan van huisvuil en andere mogelijk geur- c.q. stankverspreidende zaken op de balkons, terrassen of in de bergingen mag slechts in afgesloten zakken plaatsvinden.

Het is verboden afval vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren (vogels) vanaf het balkon te voeren. Vuil en restanten voer trekt ongedierte aan b.v.: ratten, alsmede duiven (uitwerpselen).

Het aanbrengen van posters, affiches, reclameaanduidingen, borden, vlaggen en spandoeken etc. is verboden, zowel op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen als in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij ter gelegenheid van speciale gebeurtenissen de VVE daarvoor toestemming verleent.

Het is niet toegestaan in het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopen te houden.

Het plaatsen van (schotel)antennes of andere uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het complex (inclusief de balkons) is niet geoorloofd.

Het plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten van wasrekken, meubilair, plantenbakken of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit i.v.m. de veiligheid bij calamiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor de bij de woning behorende vuilnisemmers, mits deze tussen de kolommen van de galerij worden geplaatst en niet de vrije doorgang belemmeren. Galerijen en trappenhuisen zijn uw vluchtweg bij b.v. brand.

Behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging of de gezamenlijke fietsenberging is het verboden fietsen elders in het gebouw te plaatsen of deze mee te nemen naar uw appartement.

Voor snorfietsen, bromfietsen, scooters of andere voertuigen waarvan een motor wordt aangedreven door benzine geldt dat deze niet in de gezamenlijke fietsenbergingen mogen worden gestald.

Bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaarduitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de bestuurder van de VVE.

Het vervangen van naamplaatjes en het plakken van zgn. ja/nee stickers kan alleen uitgevoerd worden door de bestuurder van de VVE, dit om de eenduidige uitvoering te waarborgen.

### **3.3. Roken**

In alle afgesloten gemeenschappelijke ruimten, dus óók in de lift, is een rookverbod van kracht.

### **3.4. Beveiliging**

De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor bewoners, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers.

Deze personen dienen ervoor te zorgen dat bij het in- en uitgaan van de gebouwen de deuren van de centrale hallen en van het souterrain gesloten worden.

Het betreden van het dak is uitsluitend voorbehouden aan het/de bestuur(der), leden van de technische commissie en voor onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aangetrokken bedrijven.

Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor eigen bezoek. Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom de voordeur opent. Ook het mee naar binnen laten lopen van derden (onbekenden) via een ingang is niet toegestaan.

### **3.5. Bergingen**

Het is niet toegestaan de bergingen voor een ander doel te gebruiken dan voor de opslag van huishoudelijke zaken. De bergingen mogen dus niet bedrijfsmatig of als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden.

### **3.6. Liftinstallatie**

De lift mag niet worden gebruikt anders dan voor personenvervoer en verhuizingen. Er dient op te worden toegezien, dat de maximale gewichtsbelasting van de lift niet wordt overschreden. Bij verhuizing en dergelijke dient rekening gehouden te worden met het reguliere liftgebruik door de medebewoners. Eveneens is het niet toegestaan om voorwerpen met de lift te transporteren waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze voorwerpen beschadigen en overbelasting van de liftkooi tot gevolg kunnen hebben. Het onnodig geopend houden van de liftdeur is niet toegestaan.

### **3.7. Overige regels**

De bewoners en hun gasten zijn verplicht de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten - zowel in als rondom het complex - te ontzien en in goede orde te houden. Het is de bewoners verboden aan de gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren. Indien noodzakelijk kunt u hiervoor afspraken maken met de bestuurder.

Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan de bestuurder of (indien aanwezig) aan de centrale contactpersoon te worden gemeld.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor zover deze schade veroorzaakt is door hem- of haarzelf, diens huisgenoten of bezoek dan wel derden die de eigenaar en/of gebruiker ten dienste zijn.

De stopcontacten in de algemene gedeelten mogen niet voor privé-gebruik worden gebruikt. Evenmin mogen van hieruit aftappingen voor de privé-bergingen worden aangebracht.

Bewoners zijn aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke eigendommen, welke door henzelf dan wel door verhuizers, installateurs, leveranciers, woninginrichters etc. is veroorzaakt die in opdracht van de betrokken bewoner(s) werkzaamheden uitvoeren.

Iedere bewoner ziet er op toe, dat de voorzieningen in de gemeenschappelijke gedeelten ten algemene nutte blijven.

Bij verontreiniging van de algemene gedeelten door morsen etc. dient dit meteen door de veroorzaker te worden opgeruimd. Indien vervuiling/verontreiniging geconstateerd wordt, zal de bestuurder dit laten opruimen en de kosten hiervan ten laste brengen van de eigenaarsbijdrage. Indien de vervuiler kan worden opgespoord, worden de kosten bij deze bewoner in rekening gebracht.

## **ARTIKEL 4 – GEBRUIK PARKEERTERREIN**

### **4.1. Toegang parkeerterrein**

De in- en uitgang van het parkeerterrein dient onder alle omstandigheden te worden vrij gehouden.

Gebruikers van het parkeerterrein mogen met de parkeerpas maar één auto parkeren.

Gebruikers zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen medegebruikers ongestoord gebruik te laten maken van de parkeerplaatsen en de aanrij route tot de parkeerplaatsen.

### **4.2. Gebruik parkeerplaatsen**

Parkeren van motorvoertuigen dient te geschieden in het parkeervak. De grondmarkering mag niet worden overschreden. Het is niet toegestaan om onderhoudswerkzaamheden of wasbeurten uit te voeren op het parkeerterrein.

Op het parkeerterrein is het niet toegestaan harder te rijden dan 15 km per uur.

Er mag geen hinder worden ondervonden van geluidsinstallaties in, op en rond vervoermiddelen.

## **ARTIKEL 5 - GEBRUIK VAN PRIVÉ-GEDEELTEN**

### **5.1 Algemeen**

Iedere bewoner is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken als woonruimte c.q. bergruimte ( een en ander conform de bestemming).

De bewoner is verplicht het plaatsen van steigermateriaal of andere hulpmiddelen (hangbakken) tegen diens appartement toe te staan ten behoeve van reinigings- of onderhoudswerkzaamheden aan de ramen en gevels.

Het is bewoners niet toegestaan te boren in de vloeren en plafonds van de woning, aangezien hier leidingen van de vloerverwarming zijn opgenomen. Voor schade naar aanleiding van overtredingen zal de overtreder aansprakelijk worden gesteld.

### **5.2. Aanbrengen van wijzigingen**

Het is de gebruikers niet toegestaan zonder toestemming van de bestuurder enigerlei verandering aan de in het privé-gedeelte aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen aan te brengen, noch zelfstandig opdrachten te geven tot reparaties daaraan, tenzij calamiteiten dit vereisen. In dit geval moet de bestuurder daar onmiddellijk van in kennis worden gesteld.

### **5.3. Storingen installaties in het privé-gedeelte**

Het herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in het privé-gedeelte, zijn voor rekening van de gebruiker van het desbetreffende appartement. Gebruikers zijn verplicht onderhoudspersoneel toe te laten tot het privé-gedeelte voor reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

De eigenaar en/of gebruiker dient er bij het inrichten van zijn woning ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke zaken (leidingen e.d.) te allen tijde goed bereikbaar zijn.

#### **5.4. Ventilatiesysteem**

Er mogen alleen motorloze afzuigkappen aangebracht worden, indien deze zijn aangesloten op de leidingen van het centrale ventilatiesysteem. Andere afzuigkappen zijn verboden.

De afzuigventielen mogen niet afgeplakt of verwijderd worden. De bestuurder is gerechtigd om bij klachten iedere woning hierop te controleren.

#### **5.5. Riolering**

Het is niet toegestaan bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbakkorrels, damesverband en dergelijke via het toilet, de gootsteen of andere afvoerpijpen te lozen.

#### **5.6. Uitstraling van het gebouw**

Ten behoeve van de uniformiteit mogen er, zowel in materiaal als kleurstelling, geen veranderingen aan de buitengevels worden aangebracht.

Het aanbrengen van zonwering, balkonafscheidings en rolluiken aan de buitenzijde van het complex is alleen toegestaan na toestemming van de VvE. Hiertoe kan een verzoek worden ingediend bij de bestuurder. De zonneschermen dienen in een effen kleurstelling te worden aangebracht. Omtrent de constructie worden nadere voorschriften opgelegd.

De voordeuren van de woningen mogen niet worden vervangen of in een andere uitvoering worden gebracht. Ook is het niet toegestaan de ruiten van de woning ondoorzichtig te maken, behalve bij tijdelijke werkzaamheden.

#### **5.7. Gebruik balkon**

Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten het balkon te luchten of uit te kloppen. Op zon- en feestdagen is het niet toegestaan dat zich wasgoed op het balkon bevindt.

Het is niet toegestaan om voorwerpen aan de balustrade van het balkon te bevestigen die op welke wijze dan ook uitsteken aan de buitenzijde van het balkon, of die -door welke oorzaak dan ook- bij het naar beneden vallen schade aan personen en/of goederen kunnen veroorzaken.

In diverse woningen zijn vlaggenhouders aan het balkon of aan de balustrade van het balkon bevestigd. Deze houders mogen slechts worden gebruikt, indien deze houders voldoende stevig zijn bevestigd en er geen risico voor afbreken van de houders of de vlaggen bestaat. De verantwoordelijkheid voor de stevigheid ligt bij de bewoners van het appartement waar de vlaggenhouder is bevestigd.

Het gebruik van open vuur op de balkons is niet toegestaan.

#### **5.8. Melden afwezigheid**

Bij langdurige afwezigheid (langer dan 1 maand) wordt de eigenaar en/of gebruiker verzocht dit kenbaar te maken aan een van de medebewoners onder vermelding van een sleuteladres.

## **5.9 Overdrachten**

Bij vervreemding van het appartementsrecht dient de verkoper de koper erop te wijzen welke aanpassingen er aan de standaard uitvoering van het appartementsrecht zijn aangebracht met of zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaars. Ten aanzien van aanpassingen met toestemming van de Vereniging van Eigenaars dient de koper schriftelijk akkoord te gaan met de aan de verkoper gestelde voorwaarden.

Bij aanpassingen zonder toestemming dient de koper er rekening mee te houden dat door de Vereniging van Eigenaars kan worden verlangd het appartementsrecht in de originele staat te herstellen.

Dit overeenkomstig het modelreglement 02-1973 artikel 6, 11-1983, artikel 13, 01-1992, artikel 13 in combinatie met het wetboek Boek 5, titel 9 artikel 119 bepaalde.

\*\*\*\*\*

## **Slotbepaling**

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren.

Naleving van de regels in dit reglement zal het woongenot zeker ten goede komen.