



Vereniging van Eigenaars

Kadoelerbos 1 - 191

te

Zoetermeer

Vastgesteld d.d. 16-05-2012

HUISHOUELIJK

REGLEMENT

Algemeen

1. Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw-Kadoelbos te Zoetermeer. Waar gesproken wordt van 'eigenaars' worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in art. 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die het gebruik heeft als bedoeld in art. 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Onder gemeenschappelijke gedeelten wordt verstaan: die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. Uitsluitend de bestuurder of gerechtigden, die als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van het gebouw en de daarbij behorende grond.
4. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur.

Toegang en orde

5. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor eigenaars, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Het betreden van het dak is alleen toegestaan aan de bestuurder of onderhoudsbedrijven die werken in opdracht van de bestuurder c.q. het bestuur van de VvE.
6. De in- en uitgangen alsmede de hellingbanen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.
7. Iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
8. De eigenaars zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.
9. Er dient op te worden toegezien dat de lift niet onnodig en zeker niet als speelruimte gebruikt zal worden.

Geluidshinder

10. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelten, overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.
11. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 19.00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10.00 en 18.00 uur en op zondag en erkende feestdagen tussen 14.00 en 17.00 uur.

Energie

12. Het is verboden voor privé-gebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

Huisdieren

13. De eigenaars zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.
Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaats vinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Overigens geldt hetzelfde als hierna bedoeld onder artikel 20.
14. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangelijnd te zijn.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

15. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten (bijvoorbeeld: fietsen, bromfietsen, boodschappenwagens, vuilcontainers, oud papier, etc.)
16. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.
17. Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.
18. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame-aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privé-gedeelten aangebrachte TE KOOP aanduidingen voor de periode dat het betreffende privé-gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden.
Het aanbrengen van versieringen, enz. in de algemene ruimten is alleen toegestaan met instemming van de ledenvergadering.

19. Het is niet toegestaan andere dan de standaard naambordjes op de brievenbussen/bellentableau aan te brengen.
20. De eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden.
Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet kan de bestuurder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.
Beschadigingen die, bijvoorbeeld tijdens verhuizingen, ontstaan dienen door de veroorzaker te worden hersteld c.q. betaald.

Gebruik privé-gedeelten

21. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is evenwel toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen. Hiervoor dient aantoonbaar (middels een certificaat) te worden voldaan aan een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid met 10 dB uitgaande van de norm 0 dB voor de kale vloer. Inzake een objectieve meting dient te worden gemeten volgens de richtlijnen van de NEN 1070 of NEN 5077. Indien men wil overgaan tot het aanbrengen van bovengenoemde harde vloerbedekking dan dient men dit vooraf schriftelijk aan te vragen bij het bestuur. In geval van (geluid) overlast is de eigenaar van het appartement waar de vloer ligt, verantwoordelijk voor het aantonen dat de vloer voldoet aan de in dit artikel gestelde geluidsnormen. Mocht hiervoor een onafhankelijk (geluids)onderzoek voor nodig zijn is dit voor rekening van de betreffende eigenaar.
22. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken-) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het mechanische afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen.
23. Het is verboden om aan de balkons of galerij (schotel)antennes te plaatsen of te bevestigen. De enige manier waarop een (schotel)antenne geplaatst mag worden is op het balkon, op een losse standaard eventueel verzaagd met tegels. Voor het plaatsen van een (schotel)antenne is schriftelijke toestemming nodig van het bestuur. Deze toestemming dient voorafgaand aan de plaatsing bij het bestuur aangevraagd te worden.
24. In verband met vervuiling door meeuwen of andere vogels is voederen van dieren op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen niet toegestaan. Het is niet toegestaan broodkorsten en/of andere etensresten naar buiten te gooien.
25. Met het oog op de gewenste uniformiteit is het slechts toegestaan buitenzonweringen aan te brengen volgens het model en in de kleur(en) zoals deze door de ledenvergadering zijn vastgesteld. In de Ledenvergadering van 16 november 2011 zijn de voorwaarden besloten en vastgesteld waarin is bepaald aan welke uitvoering en kleuren zonwering mag voldoen.
Aan de voorzijde van het complex mogen alleen sunscreens geplaatst worden in de kleuren grijs of blauw. Toestemming hiervoor dient voorafgaande aan de plaatsing bij het bestuur aangevraagd te worden.
Aan de achterzijde van het complex mogen alleen zonneschermen of sunscreens ge-

plaatst worden in de kleuren grijs of blauw. Toestemming hiervoor dient voorafgaande aan de plaatsing bij het bestuur aangevraagd te worden. De toestemming voor beide typen zonwering worden onder strikte voorwaarden verleend mits zij ondertekend zijn geretourneerd aan het bestuur.

26. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. bijvoorbeeld reiniging en/of onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
27. Het is verboden de privé-gedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
28. Wasgoed dient niet buiten de balkons of uit de ramen te worden opgehangen. Het wasgoed dient binnen de balkons te worden opgehangen, het liefst zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de openbare weg.
29. Het is niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons aan te brengen. Bloembakken mogen wel aan binnenzijde van het balkon worden opgehangen.
30. In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen is het barbecuen op kolen of op gas niet toegestaan in of op het gebouw, in de woning of op de balkons c.q. terrassen. Barbecuen op elektra op de balkons is wel toegestaan.
In de algemene ruimten (gangen, hallen, lift) mag niet gerookt worden.

Huisvuil

31. Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponneerd. Het is verboden om huisvuil op de galerijen en/of balkons te plaatsen cq. te stallen.
32. In het complex is videobewaking aanwezig. Hiertoe is in de Ledenvergadering van 17-05-2006 een protocol vastgesteld. In dit protocol is bepaald wie, wanneer en in welke gevallen de camerabeelden gebruikt mogen worden. Het protocol is opvraagbaar bij het bestuur.
33. In de Ledenvergadering van 16-11-2011 is besloten een “protocol zwerfgoederen” vast te stellen. Op basis van dit protocol is de VvE Kadoelbos bevoegd goederen die zonder toestemming in de gemeenschappelijke ruimte van het complex zijn geplaatst te verwijderen en op te slaan. Het protocol is opvraagbaar bij het bestuur.

Slotbepalingen

34. Bij overtreding of niet nakoming van een der bepalingen van de wet, van het modelreglement of van het huishoudelijk reglement zal de bestuurder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem/haar wijzen op de overtreding. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem/haar een boete opleggen voor elke overtreding van ten hoogste € 4.537,80 (fl. 10.000,--), onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, indien daartoe termen aanwezig zouden zijn en onverminderd de andere maatregelen welke door de vergadering kunnen worden genomen krachtens de wet of het reglement. De te verbeuren boetes komen ten bate van het reservefonds.

In de Ledenvergadering van 26-11-03 is besloten om bij overtreding van de volgende regels, na inachtneming van de bovenstaande procedure, een boete op te mogen leggen van € 50,--.

- Art. 15 HHR: Het stallen van fietsen, winkelwagentjes, vuilniszakken e.d. op plaatsen binnen het complex die behoren tot de gemeenschappelijke ruimten (bijv. galerij).
- Art. 17 HHR: Het dumpen van grof vuil en/of oud papier buiten de hiervoor gestelde tijden op plaatsen binnen het complex die behoren tot de gemeenschappelijke ruimten.
- Art. 11 HHR: Het klussen buiten de hiervoor gestelde tijden.

In de Ledenvergadering van 12-06-03 is besloten om bij overtreding van Art. 23 van het huishoudelijk reglement, na inachtneming van de bovenstaande procedure, een boete op te leggen van € 500,--.

- Art. 23: Het zonder toestemming plaatsen van een (schotel)antenne.

In de Ledenvergadering van 16-11-2011 is besloten om bij overtreding van Art. 33 van het huishoudelijk reglement, na inachtneming van de bovenstaande procedure, een boete op te leggen van € 20,--. Het protocol is als Bijlage I aan dit Huishoudelijk reglement toegevoegd.

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

Aldus vastgesteld in de Ledenvergadering van d.d. 16 mei 2012.