

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars Lijtweg / Aert van Neslaan I t/m IV te Oegstgeest

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 de in aanhef genoemde Verenigingen 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.

Het melden van klachten, storingen etc. (gewijzigd m.i.v. 1 januari 2009)

Spreekuur

Het spreekuur van de huismeester vindt 1x per dag plaats en wel van **10.00** tot **10.30** uur op zijn kantoor bij de hoofdingang van A5.

Storingen en klachten

Het doorgeven van storingen/klachten bij voorkeur per e-mail (p.groenewoud7@kpnplanet.nl). Graag hierbij een omschrijving van de aard en de omvang van de storing/klacht en eventuele andere relevante gegevens, zoals een telefoonnummer waarop u bereikbaar bent. U krijgt dan een ontvangstbevestiging van de huismeester, die daarna zo spoedig mogelijk contact met u opneemt om een afspraak te maken voor het opheffen van de storing/klacht.

Heeft u onverhoopt geen e-mail, dan kunt u de storing/klacht telefonisch doorgeven door in te spreken op de voice mail van de huismeester. Ook hierbij een omschrijving geven van de aard en omvang van de storing/klacht met eventuele andere relevante gegevens.

Het telefoonnummer van de huismeester is: **071-517.04.63**

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT**Vereniging van Eigenaars
Lijtweg / Aert van Neslaan I t/m IV te Oegstgeest****1. Algemeen**

- 1.1. De Vereniging voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.
- 1.2. Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.3. Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die het gebruik van een appartementsrecht heeft, als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek. Onder deze groep worden ook alle huurders van appartementen in dit complex begrepen.
- 1.4. Onder de term **vergadering** wordt verstaan de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars.
- 1.5. Onder de term **bestuurder** wordt verstaan de instantie die in opdracht van de Vereniging van Eigenaars belast is met de uitvoering van de door de algemene ledenvergadering genomen besluiten.
- 1.6. Onder **gemeenschappelijke gedeelten** worden 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.
- 1.7. Uitsluitend de bestuurder of gerechtigden die door deze als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gebouwen en de daarbij behorende grond.
- 1.8. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur.
- 1.9. Bij afwezigheid langer dan een maand verdient het aanbeveling dat een eigenaar in eerste instantie aan de huismeester en bij diens afwezigheid aan de bestuurder **schriftelijk** het tijdelijke adres meedeelt en daarbij tevens opgeeft wie aangewezen is om, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bijv. bij bevroering, brand, lekkage). Hierdoor heeft de bestuurder enig zicht op welke woningen gedurende langere tijd niet in gebruik zijn. Dit kan van belang zijn bij ongerustheid over het geruime tijd niet zien van bewoners van de desbetreffende woning. Daarnaast kan dit van belang zijn bij de planning van bepaalde uit te voeren werkzaamheden, bijv. schilderwerk waarvoor de ramen open moeten, enz.
- 1.10. Naast de regels zoals die in het huishoudelijk reglement en het reglement van splitsing gesteld zijn, gelden uiteraard ook de regels zoals die door de landelijke of gemeentelijke overheid gegeven zijn in de wetgeving, zoals het bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen, etc.
- 1.11. De maandelijksse VvE bijdrage is bij **vooruitbetaling** verschuldigd en dient derhalve op de 1^e van iedere maand ontvangen te zijn.

2. Toegang en orde

- 2.1. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor eigenaars, gebruikers, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Bij het in en uitgaan van de gebouwen behoren de deuren gesloten te worden.
- 2.2. Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor eigen bezoek. De eigenaren en gebruikers dienen zich hiervan te overtuigen alvorens zij, met de intercom, de deur openen. Ook het mee naar binnen laten lopen van derde(n) (onbekende(n)) via een ingang is niet toegestaan.
- 2.3. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
- 2.5. De eigenaars en gebruikers 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.

3. Overlast

- 3.1. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelten, overlast **in welke vorm dan ook**, anders dan in noodgevallen (zie artikel 3.3), te veroorzaken.
- 3.2. 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 of containers plaatsvinden.
- 3.3. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen, etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 uur en 21.00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10.00 uur en 18.00 uur, maar niet op zon- en erkende feestdagen.

4. Energie

Het is verboden voor privé-gebruik energie (elektra, gas of water) te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

5. Huisdieren

- 5.1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw of schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.
- 5.2. Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het desbetreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Overigens geldt hierbij hetzelfde als hierna bepaald onder artikel 6.7.
- 5.3. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangelijnd c.q. gekooid te zijn.



6. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

- 6.1. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook (bijv. fietsen, bromfietsen, boodschappenwagentjes, vuilcontainers, oud papier, etc.) te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten. Voor goed verzorgde planten kan een uitzondering worden gemaakt mits een vluchtweg van tenminste 1 meter wordt vrijgelaten.
- 6.2. 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 haarzelf of hemzelf, haar/zijn huisgenoten of bezoek danwel derden die de eigenaar en/of gebruiker ten dienste zijn.
- 6.3. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.
- 6.4. Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten. In iedere containerruimte bevindt zich een papiercontainer.
- 6.5. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame-aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitzonderd zijn in privé-gedeelten aangebrachte TE KOOP-aanduidingen voor de periode dat het desbetreffende privé-gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, de zogenaamde JA/NEE-stickers op de brievenbussen, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden in privé-gedeelten en via de huismeester in de mededelingkasten.
- 6.6. Het is niet toegestaan andere dan door de ledenvergadering vastgestelde naambordjes op de brievenbussen aan te brengen. De bestelling resp. plaatsing van de naamplaatjes geschiedt uit oogpunt van uniformiteit door de bestuurder resp. de huismeester. De kosten van de naamplaatjes zijn voor rekening van de Vereniging.
- 6.7. De eigenaars en gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilden 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.
- 6.8. Het plaatsen van zonneschermen en/of windschermen is toegestaan na schriftelijke goedkeuring van de vergadering. Deze toestemming dient bij de bestuurder van de Vereniging van Eigenaars te worden aangevraagd. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, vormgeving, het aanbrengen en de wijze van onderhoud worden verbonden.
- 6.9. Het betreden van het dak is uitsluitend voorbehouden aan het/de bestuur(der), leden van de technische commissie en hiertoe aangetrokken onderhoudsbedrijven.
- 6.10. Het is niet toegestaan in het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopen te houden.
- 6.11. In alle liften, galerijen, gangen e.d. geldt een rookverbod.

7. Gebruik fietsenstalling

7.1. Stalling is voor eigen risico

7.2. Er mogen alleen fietsen en brommers gestald worden.

In verband met vervuiling en brandgevaar, dienen de eigenaars/gebruikers van brommers zich ervan te vergewissen dat de brommers geen olie en/of brandstof lekken.

7.3. Niet meer gebruikte fietsen en brommers dienen door de eigenaar van de fiets of brommer zelf verwijderd te worden. Indien de eigenaar hieraan geen gevolg geeft, wordt de fiets of brommer zonder pardon door de huismeester verwijderd. De daaraan verbonden kosten zullen op de eigenaar worden verhaald.

7.4. Na het verlaten van de fietsenstalling dient de deur op slot gedaan te worden

8. Stalling van motoren

8.1. In verband met brandgevaar en vervuiling is het niet toegestaan om motoren in zowel de privé gedeelten, als in de gemeenschappelijke ruimten te stallen.

8.2. De huismeester c.q. bestuurder is gerechtigd motoren bij overtreding te (laten) verwijderen op kosten van de overtreder.

8.3. Alle schade die ontstaat of is ontstaan door overtreding van dit artikel zal worden verhaald op de eigenaar van de desbetreffende motor(en).

9. Gebruik van de lift

Na het gebruik dienen de deuren te worden gesloten aangezien anders de lift vast komt te staan.

Tijdens het gebruik dient men niet tegen de schuifdeuren (voor zover aanwezig) te leunen aangezien er anders een defect kan ontstaan.

De wanden en zeker de knoppen van de lift zijn kwetsbaar. Men dient er daarom op te letten dat b.v. bij verhuizing of het meenemen van winkelwagentjes, wanden en knoppen niet worden beschadigd.

10. Gebruik privé-gedeelten

10.1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Door de VvE zijn regels opgesteld. De eigenaren dienen te allen tijde toestemming tot het leggen van harde vloerbedekking aan de bestuurder te vragen.

10.2. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het centrale ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen. Het aanbrengen van ventilatiegaten in de gevel is toegestaan mits gebruik wordt gemaakt van een RVS of aluminium rooster met maximale afmetingen van 15 x 15 cm en in kleur gelakt van de gevelsteen.

NB: rookgasafvoeren op de galerijen zijn **niet** toegestaan.

10.3. In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voeren van dieren, en het weggooien van etensresten, op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen niet toegestaan.

- 10.4. De eigenaar en gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijv. reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
- 10.5. Het is verboden de privé-gedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld butagasflessen) of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
- 10.6. Wasgoed dient zoveel mogelijk onzichtbaar van de openbare weg te worden opgehangen en niet buiten de balkons of uit de ramen. Het is verboden druipend wasgoed aan de balkons te hangen.
- 10.7. Vanwege het risico van "vallen" en wateroverlast bij het begieten, is het niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons, ramen of de dakterrassen aan te brengen.
- 10.8. Het is verboden kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten schoon te maken/te kloppen.
- 10.9. Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan behoudens hiertoe toestemming van de ledenvergadering is verkregen. Een schriftelijk verzoek om toestemming dient te worden gericht aan de bestuurder van de Vereniging van Eigenaars.
- 10.10. In verband met brandgevaar en overlast is het niet toestaan om op de balkons te barbecuen.

11. Binnenzijde appartement

- 11.1. Het is de gebruikers niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering 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 gesteld worden.
- 11.2. Het herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in het privé-gedeelte, zijn voor rekening van de gebruiker van het desbetreffende appartement
- 11.3. Eigenaars en gebruikers zijn verplicht onderhoudspersoneel toe te laten tot het privé-gedeelte voor reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen.
- 11.4. Het is verboden in de vloer te boren en/of te spijkeren.

12. Buitenzijde appartement

- 12.1. Voor zover van toepassing dient het buitenverfwerk aan de tot het privé-gedeelte te rekenen raam- en deurkozijn te geschieden volgens de in de ledenvergadering vastgestelde kleur(en). Hetzelfde geldt voor de kleur van de zijde van de particuliere voordeur, die naar het gemeenschappelijke gedeelte is gekeerd.
- 12.2. Op het balkon mogen kasten en andere voorwerpen worden geplaatst, opgehangen of aangebracht mits deze niet storend zijn voor het uiterlijk aanzien van het gebouw.

13. Riolering

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

14. Afvalbehandeling

- 14.1. Er wordt verwezen naar de regels die de gemeente hiervoor heeft opgesteld (zie "Afvalwijzer" van de gemeente). GFT afval dient gedeponeerd te worden in de GFT containers, die staan opgesteld naast iedere entree.
- 14.2. Het aanbieden van grofvuil dient te geschieden conform de daarvoor door de gemeente opgestelde richtlijnen en/of in overleg met de huismeester.

15. Gebruik stortkoker

- 15.1. Het storten van los afval is niet toegestaan, evenmin als het plaatsen van afval bij de stortkoker
- 15.2. Gebruik altijd kleine zakjes. De gebruikelijke grote vuilniszakken zijn te groot en kunnen daardoor de stortkoker verstopen. Ontstopping brengt hoge kosten met zich mee die zullen worden verhaald op de veroorzaker.
- 15.3. In verband met geluidsoverlast is het niet toegestaan om tussen **22.00 uur en 08.00 uur** afval in de stortkoker te deponeren.

16. Slotbepaling

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

Behorende bij het Huishoudelijk Reglement van Vereniging van Eigenaars Lijtweg / Aert van Neslaan I t/m IV te Oegstgeest

Onderwerp: toestemming voor het leggen van harde vloerbedekking.

1. Vloerbedekkingen die bij het belopen ervan met hard schoeisel hinder kunnen veroorzaken, mogen alleen in overleg met de Vereniging van Eigenaars worden toegepast. Vloerbedekkingen die de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren, zijn toegestaan. Om aan te tonen dat aan genoemde eis is voldaan, kan worden gevraagd naar een akoestisch onderzoek waarbij contactgeluidsisolatiemetingen zijn uitgevoerd aan een betonvloer en aan dezelfde vloer met de betreffende vloerbedekking. Het onderzoek moet zijn verricht volgens de Nederlandse norm NEN-EN-ISO 140-8. Daaruit moet blijken dat de verbetering van de contactgeluidsisolatie een waarde bereikt met de eengetalsaanduiding van $\Delta L_{in} = 10$ dB of hoger volgens NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999.
2. De vloerbedekking dient zo te worden gelegd dat er geen direct contact bestaat tussen de harde vloerbedekking (plavuizen, tegels, houten vloerdelen, (lamel)parket, laminaat, kurk, marmoleum, linoleum, vinyl, grind etc.) en de omringende binnen- en buitenmuren.
3. U mag geen overlast veroorzaken aan andere bewoners in het complex. Mochten er toch klachten ontstaan inzake geluidsoverlast als gevolg van loopgeluiden, dan kan de algemene ledenvergadering danwel het bestuur besluiten over te gaan tot uitvoering van een onafhankelijke geluidsmeting door een erkende instantie. De kosten van deze geluidsmeting worden gedragen door de in het ongelijk gestelde partij i.c. de betrokken eigenaar/bewoner die de klacht aanhangig heeft gemaakt of de eigenaar/bewoner die de klacht heeft veroorzaakt.

Indien bij deze geluidsmeting blijkt dat de vloerbedekking niet aan de vereiste verbetering van de contactgeluidsisolatie voldoet, dan bent u verplicht dusdanige maatregelen te treffen dat binnen één maand na constatering alsnog aan de gestelde eis van minimaal 10 dB contactgeluidsreductie wordt voldaan, danwel de vloerbedekking voor uw rekening en risico te vervangen.

4. U dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke zaken (leidingen etc.) te allen tijde goed bereikbaar zijn.
5. Mocht bij het aanbrengen respectievelijk verwijderen van de vloerbedekking schade ontstaan aan het eigen appartement, appartementen van anderen of gemeenschappelijke ruimten van het complex, dan bent u volledig verantwoordelijk voor deze schade en de eventuele gevolgschade.
6. Bij verkoop of verhuur van het appartement dient de nieuwe eigenaar/bewoner de bovenstaande voorwaarden te accepteren of dient u de harde vloerbedekking te verwijderen.
7. Wij attenderen u erop dat in de praktijk de resultaten vaak enigszins afwijken van die welke in het laboratorium onder ideale omstandigheden zijn getest. Ook worden door leveranciers vaak andere geluidsnormen aangehouden, die aanzienlijk afwijken van de Nederlandse normen en tot totaal andere resultaten leiden.



Omdat u als eigenaar/bewoner aansprakelijk bent, is het aan te bevelen bij het verstrekken van een opdracht aan een leverancier uitdrukkelijk vast te leggen, dat deze de volledige verantwoordelijkheid voor de opgegeven gegarandeerde isolatiewaarde draagt. Ook is het van belang erop te letten dat de leverancier is aangesloten bij een erkende branche-organisatie.

8. Voorts wijzen wij u er uitdrukkelijk op dat schade aan de vloerbedekking ontstaan door bijvoorbeeld uitstromend water van lekkages en/of overstromingen niet wordt gedekt door de verzekering van de Vereniging en derhalve geheel voor uw rekening komt. Het is daarom raadzaam de vloerbedekking op te nemen in uw inboedelverzekering.
9. Tot slot willen wij u erop wijzen dat het voldoen aan de vereiste contactgeluidsisolatieverbetering niet wil zeggen dat in het geheel geen geluidsoverlast kan ontstaan. Houdt rekening met uw medebewoners. Met name het belopen van de vloeren met hard schoeisel kan geluidsoverlast veroorzaken. Het gebruik van zacht schoeisel is daarom aan te bevelen.

AANMANINGSPROCEDURE**Vereniging van Eigenaars
Aert van Neslaan (A5) te Oegstgeest****Algemeen**

De vereniging (dus niet de bestuurder/administrateur) is erbij gebaat dat iedereen zijn verenigingsbijdrage op tijd betaalt. Immers, indien tijdige betaling uitblijft, kan de vereniging op haar beurt geen betalingen doen aan toeleveringsbedrijven, nutsbedrijven, aannemers, etc. Dit is een ongewenste situatie. Aan alle appartementseigenaren wordt hierbij dan ook nadrukkelijk gevraagd tijdig en wel op de 1^e van elke maand, bij vooruitbetaling, de betaling van de verenigingsbijdrage te verzorgen.

Het voorstel is om hiertoe een procedure vast te stellen, die als volgt luidt:

Procedure

Indien een appartementseigenaar zijn verenigingsbijdrage niet heeft betaald, dan ontvangt hij aan het begin van de 1^e maand na de vervaldatum een aanmaning, waarin om directe betaling van het achterstallige bedrag wordt verzocht. Wordt naar aanleiding van deze aanmaning nog steeds niet betaald, dan volgt na 2 à 3 weken een ingebrekestelling. Indien vervolgens wederom geen gehoor wordt gegeven aan de in de ingebrekestelling genoemde termijn van uiterste betaling, dan zal de vordering zonder nadere aankondiging ter gerechtelijke incasso uit handen worden gegeven.

Alle kosten die aan deze incasso-opdracht verbonden zijn, zowel in als buiten rechte, vormen conform vergaderbesluit één geheel met de bedoelde eigenaarsbijdrage voor rekening van de betreffende appartementseigenaar.

Machtiging

Indien een appartementseigenaar niet danwel niet tijdig betaalt, is het noodzakelijk dat de bestuurder/administrateur over de mogelijkheid tot het nemen van (rechts-)maatregelen beschikt. Hiertoe verleent de vereniging machtiging aan de bestuurder.