

Quatre Mains Quatre Mains

**HUISHOUELIJK REGLEMENT
VERENIGING VAN EIGENAREN
QUATRE MAINS**



Enschede, 7 november 2000

Artikel 1 – Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

- A "akte": de akte van splitsing in appartementsrechten, verleden voor Mr. Van Hazendonk, notaris ter standplaats Losser.
- B "reglement": het reglement, bedoeld in artikel 5: 111-112 BW.
- C "bestuur": het bestuur als bedoeld in artikel 1 onder j, van het reglement.
- D "administrateur": degene aan wie ingevolge artikel 41 lid 3 van het reglement door de vergadering van eigenaren de administratie van de vereniging is opgedragen, in het reglement ook aangeduid als "administratief beheerder".
- E "gebouw": "eigenaar", "gebruiker", "gemeenschappelijke gedeelten", "gemeenschappelijke zaken", "privé gedeelte", "vereniging", "vergadering": de definities, zoals omschreven in artikel 1 van het reglement.
- F "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5: 106 lid 2, BW.
- G "VVE": de Vereniging van Eigenaren.

Artikel 2 – Eigenaren en gebruikers

2.1.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaren en gebruikers. Als lid van de VVE (eigenaar) wordt aangemerkt degene die blijkens de notariële (transport)akte de verkrijger van het appartementsrecht is: ten aanzien van de gebruiker geldt dat degene te wiens name de huur-gebruikersovereenkomst is gesteld, in het register wordt opgenomen.

2.1.2. De verkrijger van het appartement geeft aan het bestuur schriftelijke kennis van de verwerving van het appartementsrecht (hetgeen van rechtswege toetreding tot de VVE ten gevolge heeft) en van de vervreemding van het appartementsrecht (hetgeen van rechtswege opzegging van het lidmaatschap van de VVE ten gevolge heeft) en van het aangaan c.q. opzegging van een huur- of gebruikersovereenkomst (gebruik van een appartementsruimte). Het register wordt na kennisgeving door het bestuur bijgewerkt.

Bij de kennisgeving dient te worden overlegd:

- een kopie van de transportakte, c.q.;
- een afschrift van de huurovereenkomst/ gebruikersovereenkomst, respectievelijk
- een afschrift van de opzegging van de huurovereenkomst/ gebruikersovereenkomst;
- een gedagtekende verklaring van de eigenaar respectievelijk gebruiker dat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit, als bedoeld in artikel 5 : 128 lid 1 BW, zal naleven.

2.1.3. De in 2.1.2. bedoelde kennisgeving dient te geschieden binnen een termijn van 14 dagen na datum notariële (transportakte respectievelijk huurovereenkomst/ gebruikersovereenkomst). Het bestuur bevestigt schriftelijk de ontvangst van de kennisgeving.

2.1.4. Bij niet nakomen van het bepaalde in 2.1.2 en 2.1.3. is het bestuur bevoegd om, na de eigenaren hiertoe in gebreke te hebben gesteld gerechtelijke maatregelen jegens de eigenaren/ gebruikers te nemen, terwijl alsdan voor rekening van de (nieuwe) eigenaren/ gebruikers komen alle buitengerechtigde en gerechtelijke kosten.

2.1.5. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.

Vervolg 2.1.5

Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld onder overlegging van een afschrift van de betreffende notariële akte schriftelijk aan de VVE mededeling doen van zijn verkrijging.

2.1.6. In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaren en de VVE verschuldigde bedragen. Artikel 5 : 122 BW is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging bij overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

2.2. Stemgerechtigd zijn de eigenaren, onverminderd het bepaalde in artikel 5: 123 lid 3 BW

2.3. Het is de taak van de voorzitter om na te gaan of de ter vergadering aanwezigen daartoe gerechtigd zijn. Hij kan hun vragen zich te legitimeren.

2.4. De doelstelling van de presentielijst is tweeledig:

- a. vaststelling van de legitimiteit van de aanwezigen;
- b. vaststelling van het aantal uit te brengen stemmen.

2.5. Uit de presentielijst blijkt het aantal stemmen dat de ter vergadering aanwezigen kunnen uitbrengen. Bij tussentijds verlaten c.q. toetreden tot de vergadering kan de presentielijst worden afgetekend c.q. ondertekend met vermelding van het agendapunt in behandeling.

Artikel 3 – huishoudelijk reglement

3.1. Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement dienen bij het bestuur schriftelijk te worden ingediend en wel minstens vier weken voor de datum van de eerstvolgende vergadering. Het bestuur legt de voorstellen voor aan de vergadering.

3.2. Het bestuur zal er naar streven voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement ten minste vier weken voor de datum van de te houden vergadering van eigenaren aan te kondigen, waarbij in het rondschriven aan de eigenaren een korte toelichting op de te behandelen punten zal worden gegeven.

3.3. Het bestuur zal de eigenaren c.q. gebruikers van iedere wijziging van het huishoudelijk reglement alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 5: 128 BW, op de hoogte stellen.

Artikel 4 – Het gebruik van de liften

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 De automatische liftdeuren mogen niet worden tegengehouden c.q. open gehouden anders dan met de daarvoor aanwezige druktoets.

4.3. Het is niet toegestaan om in de lift te roken.

4.4. Bij verhuizing kan de lift voor een beperkte tijd dienst doen als verhuislift. De tijd van dit gebruik dient niet langer te duren dan strikt noodzakelijk. Na de verhuizing wordt de lift schoon opgeleverd en schade dient aan het bestuur gemeld te worden.

4.5. Teneinde beschadiging van de liften bij bijzonder gebruik te voorkomen is in de parkeergarage een set beschermplaten aanwezig. In elk geval bij verhuizing en transport van grote en/of zware voorwerpen dienen deze beschermplaten te worden gebruikt.

Artikel 5 – Parkeerterrein in de parkeergarage

5.1. Het is niet geoorloofd dat eigenaren/ gebruikers of hun huisgenoten/ bezoekers hun voertuig op een andere plaats zetten dan de plaats waarover zij krachtens het appartementsrecht beschikken, tenzij daarvoor uitdrukkelijk toestemming is verleend door de eigenaar/ gebruiker van die bepaalde parkeerplaats.

5.2. Het is niet toegestaan auto's te parkeren buiten de genummerde plaatsen.

5.3. De uitgang van de parkeergarage dient in verband met de veiligheid te allen tijde vrij te zijn; hiervoor geldt absoluut een parkeerverbod.

5.4. Het bestuur kan, indien het noodzakelijk zou zijn, nadere maatregelen voor de parkeergarage uitvaardigen.

5.5. Het volledig wassen van auto's in de parkeergarage en op de bij het gebouw behorende gemeenschappelijke grond is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor reparaties.

5.6. De parkeergarage is bedoeld voor het parkeren van auto's en niet voor het stallen van een caravan, aanhangwagen.

5.7. Bij binnenkomst in en vertrek uit de parkeergarage dient men erop te letten dat niemand de parkeergarage onbevoegd kan betreden.

5.8. De parkeergarage en de gangen naar de bergingen zijn niet bestemd voor opslag.

Artikel 6 – Vuilnisafvoer

6.1. Huisvuil dient verzameld te worden op de door de gemeente Enschede voorgeschreven wijze. Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde containers te worden geplaatst.

6.2. Voor oud papier kan, indien daarvoor ruimte beschikbaar is, een afzonderlijke plek worden gecreëerd waar het in gebundelde vorm gedeponeerd kan worden.

6.3. Klein chemisch afval moet worden gedeponeerd in de eigen KCA milieubox.

Artikel 7 – De tuin

7.1. Kinderen beneden de leeftijd van zeven jaar mogen zich niet zonder geleide in de tuin ophouden.

7.2. Het plukken en snijden van bloemen en planten is verboden.

7.3. Honden zijn, anders dan aangelijnd, in de tuin niet toegestaan. Bewoners zijn verplicht erop toe te zien dat hun honden noch in de tuin noch in het overige terrein van het appartementencomplex hun behoefte doen.

7.4. Het bestuur voert het beheer over de tuin en het overige terrein, als bedoeld in lid 3 en beslist omtrent eventuele aanplant en rooiing van bomen, heesters en planten. Het is de bewoners niet toegestaan om zelf wijzigingen in de beplanting aan te brengen.

7.5. Het is niet toegestaan in de tuin te barbecuen en te picknicken, tenzij door het bestuur hiervoor toestemming wordt gegeven.

Artikel 8 – Brand- en veiligheidsvoorschriften

8.1. Bij brand dient men eerst de brandweer te waarschuwen, te bereiken via het landelijke alarmnummer 112. Men dient er zorg voor te dragen, dat de mechanische ventilatie onmiddellijk wordt afgezet.

8.2. De toegangsdeuren tot de trappenhuizen en de tussendeuren in de gangen zijn bestemd als branddeuren en dienen te allen tijde gesloten te zijn. Het eigenhandig losmaken van de drangers op de deuren en het blokkeren van de deuren is niet toegestaan. Alleen bij verhuizing kan hiervan, na overleg met het bestuur, tijdelijk worden afgeweken.

8.3. Opslag van materialen in vluchtwegen is niet toegestaan, ook niet op plaatsen waar het ogenschijnlijk niet hindert.

8.4. Ongeoorloofd is het gebruik en de opslag in het appartement, de berging en de garage van gevaarlijke en licht ontvlambare stoffen, met uitzondering van de brandstof in de tank van de auto. Geringe kwantiteiten van brandgevaarlijke vloeistoffen en gassen voor huishoudelijk gebruik vallen niet onder deze bepaling, voor zover niet in strijd met de voorschriften van de plaatselijke brandweer en politie.

8.5. De kranten/ post bezorging dient uitsluitend te geschieden via de brievenbussen. Het is niet toegestaan te laten bezorgen aan de deur van het appartement.

8.6. Colporteurs, collectanten en vertegenwoordigers mogen niet worden toegelaten om appartementsgewijs hun opwachting te maken. Het bestuur kan voor collectanten evenwel een regeling treffen op grond waarvan onder te stellen voorwaarden aan algemeen gangbare collectes worden meegewerkt.

8.7. De bewoners zien erop toe dat de toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke ruimten goed zijn afgesloten.

8.8. Scootmobiel's mogen niet voor de toegangsdeur van de appartementen geplaatst worden en in openbare ruimten i.v.m. brandgevaar. Indien mogelijk dienen scootmobiel's in de parkeergarage geplaatst te worden, bij het oplaadstation voor scootmobiel's.

Artikel 9 - Sleutelsysteem

9.1. De in gebruik zijnde cilindersleutels zijn genummerd. De nummers met namen worden geregistreerd door het bestuur.

Artikel 10 – Maatregelen van orde

10.1. Iedere eigenaar gebruiker is verplicht zich correct te gedragen met inachtneming van de volgende regels.

10.2. Onverminderd het gestelde in het reglement zal het bestuur erop toezien dat de bestemming en de wijze van gebruik van de delen van het gebouw in overeenstemming zijn met de opzet van het totale gebouw.

10.3. In geval van meningverschillen omtrent de bestemming of de wijze van het gebruik van gemeenschappelijke ruimten zal het bestuur bindende richtlijnen kunnen geven.

10.4. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de vereniging aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke goederen en tegenover de andere eigenaren en gebruikers voor onredelijke hinder, veroorzaakt door schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten. Men is verplicht maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade en/ of hinder te voorkomen.

10.5. Het voortbrengen van voor derden storende muziek of andere geluiden is verboden. Noodzakelijke reparaties en/ of voorzieningen die geluid voortbrengen, dienen tussen 09.00 uur en 17.00 uur op werk- en zaterdag te geschieden. Het gebruik van boormachines, anders dan gedurende zeer korte periode is verboden. Eigenaren en gebruikers dienen 's zomers er rekening mee te houden, dat de ramen van de burens ook open staan. Bij het voortbrengen van muziek en andere geluiden dient hieraan aandacht te worden geschonken.

10.6. In gemeenschappelijke gedeelten mogen huisdieren niet vrij rondlopen. Honden dienen aan een korte lijn te worden gehouden. Per appartement mogen niet meer dan twee huisdieren worden gehouden. Het houden van overlast veroorzakende dieren (zoals duiven) is niet toegestaan. Het bedrijfsmatig houden van dieren in het appartement is niet toegestaan.

10.7. Wanneer eigenaren en gebruikers of hun gasten, door welke oorzaak ook, schade of verontreiniging veroorzaken aan de gemeenschappelijke gedeelten en/ of goederen, dienen zij onverwijld maatregelen te nemen om tot herstel of reiniging te geraken. Indien de schade of verontreiniging niet zelf prompt te herstellen is, dient zulks ten spoedigste op de door het bestuur voorgeschreven wijze te worden hersteld.

10.8. Ter vermindering van overlast en/ of schade aan derden dienen eigenaren en gebruikers de nodige maatregelen te treffen om gedurende de wintermaanden vorstschade te voorkomen. Het verdient aanbeveling bij langere afwezigheid de hoofdkraan van de waterleiding af te sluiten. De eventuele aanwezige buitenkranen op het balkon en/ of terras dienen in de periode november tot en met maart of zoveel langer als nodig in verband met vorst afgesloten te zijn.

Vervolg maatregelen van orde:

10.9. De eigenaren en gebruikers dienen zorg te dragen dat de putjes van de hemelwaterafvoerpijpen op het balkon en/ of terras worden schoongemaakt, daar anders overlast aan de benedenburen kan worden bezorgd.

10.10. Het werpen van voedselresten vanaf het balkon of uit de ramen is verboden.

10.11. Bloembakken enz. dienen slechts aan de binnenzijde van de borstwering van het balkon en / of terras te worden aangebracht.

10.12. Het is niet toegestaan wasgoed of andere kledingstukken op het balkon en het terras op zichtbare wijze te drogen.

10.13. Kleden, dekens en matten mogen niet uitgeklopt worden op het balkon en/ of terras en in de tuin of op het overige terrein rond de appartementen.

10.14. Eigenaren en gebruikers dienen, indien zij klachten hebben betreffende de verzorging van de gemeenschappelijke gedeelten, zich schriftelijk te wenden tot het bestuur.

10.15. Alleen het bestuur is bevoegd om instructies te geven aan personen die in opdracht van de vereniging werkzaamheden verrichten.

10.16. Het is de eigenaren en gebruikers niet toegestaan aanplakbiljetten, spandoeken of enig ander propaganda- of reclamemateriaal binnen of buiten het gebouw aan te brengen of te laten aanbrengen. Dit verbod geldt niet voor de periode van veertien dagen voor een algemene verkiezing uitsluitend voor het aanbrengen van verkiezingsbiljetten in het eigen appartement.

10.17. Indien een bewoner buitenzonwering en/ of rolluiken wenst aan te brengen, dient gebruik te worden gemaakt van een door het bestuur geselecteerd type. In verband met het aanzien van de appartementsgebouwen dienen model, de constructie, de bevestiging, alsmede de kleur van de zonwering en/ of rolluiken uniform te zijn.

10.18. Het aanbrengen van windschermen boven de balustrade van het balkon en/ of terras is niet toegestaan, tenzij met toestemming van het bestuur. Het bestuur stelt hiertoe uniforme regels op ten aanzien van materiaalkeuze en toepassing.

10.19. Het is de eigenaren en gebruikers verboden wijzigingen aan te brengen in de mechanische ventilatie, aanwezig in de gemeenschappelijke ruimten.

10.20. Klachten omtrent overlast, veroorzaakt door derden, bijvoorbeeld door bewoners(buren) van nabij gelegen woningen, dienen schriftelijk gemeld te worden aan het bestuur.

10.21. In verband met calamiteiten, die zich tijdens de afwezigheid van de bewoners kunnen voordoen, is het bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot het appartement of de berging mogelijk te maken, teneinde het nemen van passende maatregelen te kunnen bevorderen. De toegang zal worden verschaft, in bijzijn van of in overleg met de politie of brandweer.

Vervolg maatregelen van orde:

10.22. In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen speelmateriaal, fietsen en dergelijke worden geplaatst. De ruimten mogen niet gebruikt worden voor kinderspelen.

10.23. Het plaatsen van schotelantennes op balkons en/ of terrassen is verboden.

10.24. Het is niet toegestaan afval in enigerlei vorm uit het raam of over de balkons te gooien.

10.25. Het is niet toegestaan de bergruimte voor doeleinden te gebruiken die overlast voor derden tot gevolg kunnen hebben.

10.26. Het is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan het appartement te gebruiken of in gebruik te geven voor commerciële en/ of bedrijfsmatige doeleinden.

10.27. In het appartementsgebouw wordt in de algemene toegangsruimten een mededelingenbord aangebracht. Het bestuur kan hierop mededelingen aanbrengen. Eigenaren en gebruikers kunnen mededelingen van uitsluitend persoonlijke aard, doch niet met commerciële doeleinden, plaatsen.

10.28. Het is niet toegestaan om op het balkon en/ of terras te barbecuen e.d. indien dit overlast veroorzaakt voor overige bewoners.

10.29. Versieringen in algemene ruimten, al dan niet met planten, behoeven de toestemming van het bestuur.

10.30. Het is verboden op de balkons en/ of terrassen dan wel op het dak van het appartementen complex zend- ontvangstmasten te plaatsen voor welke doeleinden dan ook. Tevens zal aan bedrijven in de mobiele telefonie geen toestemming worden verleend tot het plaatsen van zend en/ of ontvangstmasten of steunzenders.

10.31. Eigenaren en gebruikers, die menen dat andere eigenaren en gebruikers inbreuk maken op de bepalingen van dit reglement, dienen zich schriftelijk tot het bestuur te wenden.

10.32. Het is niet toegestaan de winkelunits voor doeleinden te gebruiken die overlast voor derden tot gevolg kunnen hebben.

10.33. Het is niet toegestaan om in de winkelunit geluidsdragende apparatuur te gebruiken met een volume welke overlast veroorzaakt aan de overige eigenaren/ gebruikers van het appartementen complex.

10.34. Het is niet toegestaan om buiten de winkelunits muziek of andere geluidsdragende toestellen aan te brengen, tenzij met toestemming van het bestuur.

10.35. Het is niet toegestaan aan de gevels van de winkelunits uitstekende lichtreclames op te hangen of te bevestigen, tenzij met toestemming van het bestuur.

10.36. Het is niet toegestaan vanuit van de winkelunits rook- ontluchtingskanalen aan te brengen.

Artikel 11 – Winkelunits

11.1. Dit huishoudelijk reglement is eveneens van toepassing op de eigenaren/ gebruikers van de in het appartementen complex aanwezige winkelunits.

Waarin dit reglement gesproken wordt over appartementsrechten kan tevens gelezen worden het recht tot het gebruik van een winkelunit, door de eigenaar dan wel de gebruiker van de winkelunit

Verder zijn alle bepalingen in dit reglement van toepassing op het gebruik van de winkelunits en tevens de artikelen 10.32 t/m 10.36 van de in Artikel 10 (Maatregelen van orde), gestelde voorwaarden.

Artikel 12 – Verkoop en verhuur van appartementen en parkeerplaatsen.

12.1. Bij vervreemding (verkoop) van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht, alvorens het appartement te betrekken, een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het reglement (bedoeld in art. 5: 111-112 BW zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijk gesteld.

Bij verhuur van een parkeerplaats dient te worden bepaald dat de huur eindigt bij verkoop van het bijbehorende appartement.

Het afzonderlijk verhuren van een parkeerplaats is niet toegestaan.

Bij overdracht van een parkeerplaats aan derden, dient het bestuur vooraf in kennis te worden geteld onder opgave van de prijs en naam van de persoon aan wie hij de parkeerplaats voornemens is over te dragen. Tengevolge van deze kennisgeving hebben de eigenaars van de appartementen en de winkelunits het recht de parkeerplaats te kopen voor de aangeboden prijs. Artikel 27 A van de splitsingsakte is van toepassing.

12.2. De administrateur factureert op de eerstvolgende vervalddag na het notarieel transport de voorschotbijdragen aan de nieuwe eigenaar. Heffingen c.q. terugbetalingen, op grond van na de transportdatum vastgestelde eindafrekening, zullen eveneens ten laste c.q. ten bate van de nieuwe eigenaar worden gebracht. Dit laat onverlet het recht van de eigenaar bij verkoop met de koper ten aanzien van de verdeling van de overlopende kosten overeen te komen wat partijen goeddukt.

Artikel 13 – Financiële aangelegenheden.

13.1. De door de eigenaren op grond van artikel 31 van de statuten van de vereniging verschuldigde bijdragen worden voldaan in maandelijks termijnen, vervallende op de eerste van de maand. Betaling vindt bij voorkeur plaats langs automatische weg, waartoe iedere eigenaar tijdig de nodige opdracht tot automatische periodieke overboeking aan zijn bank verstrekt of met machtiging aan de penningmeester. Betalingen van alle overige nota's dienen binnen de op die nota vermelde termijn te geschieden.

13.2. Indien de eigenaar verzuimt een betaling uiterlijk op de gestelde vervaldatum te verrichten, is het bestuur vrij de vordering ter incasso uit handen te geven. In dat geval is de eigenaar aan de vereniging verschuldigd alle kosten van aanmaning, extra administratie, informatie, overleg met deskundigen, kortom alle kosten om bedoelde vordering te incasseren. Tot deze kosten kunnen alle gerechtelijke en/ of buitengerechtelijke kosten worden gerekend.

Vervolg Financiële aangelegenheden.

13.3. De leden benoemen uit haar midden een kascommissie, die tot taak heeft aan de algemene ledenvergadering in verband met de behandeling van de jaarrekening, verslag uit te brengen over de door hem verrichte controle van de kas en de boeken ter vereniging, waaronder tevens het uitbrengen van een advies aan de leden tot al dan niet vaststelling van de voorliggende jaarrekening en de begroting voor het boekjaar en het verlenen van decharge aan het bestuur.

13.4. Het bestuur wijst uit zijn midden een lid aan die over lopende zaken overleg pleegt met de administratief beheerder.

Artikel 14 – Vergadering

14.1 De vergadering van eigenaren komt minimaal eenmaal per jaar bijeen en voorts op de wijze zoals bepaald in artikel 33 van het model splitsingsreglement.

Artikel 15 – Slotbepaling

15.1. Bij overtreding van de bepalingen van het reglement (bedoeld in artikel 5: 111-112 BW) en van het huishoudelijk reglement kan een door de algemene vergadering te bepalen boete worden opgelegd, die ten goede komt van de verenigingskas. Bij herhaalde overtreding kan in het uiterste geval het gebruik van het privé en /of winkel gedeelte worden ontzegd.

15.2. In alle gevallen waarin het reglement en het huishoudelijk reglement niet voorzien, zal het bestuur een beslissing nemen. In de eerstvolgende vergadering zal het bestuur de vergadering omtrent de genomen beslissing inlichten.

15.3. Dit reglement kan worden gewijzigd of aangevuld door de VVE op een wijze, als beschreven in artikel 44 van het Reglement van splitsing.