

Algemeen

Artikel 1.

1. De regelgeving voor de bewoners van bovengenoemd appartementencomplex is vastgelegd in:
 - a) Het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap bij akte op 2 januari 1992, hierna te noemen "reglement";
 - b) De op grond van het reglement in de akte van splitsing, op 26 juni 2001 verleden voor Kamphuis Beunk Veldhof Notarissen te Hengelo, vastgestelde aanvullingen en wijzigingen hierna te noemen "akte";
 - c) Het huishoudelijk reglement, hierna te noemen "HR".
2. Voor de in dit HR gebruikte termen wordt verwezen naar artikel 1 van het reglement.
3. Onder bewoners worden verstaan: eigenaars, gebruikers en hun huisgenoten.

Artikel 2.

1. Het HR dient ter regeling van de volgende onderwerpen voor zover deze niet reeds in het reglement of de akte geregeld zijn:
 - a) gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b) gebruik van de privé gedeelten;
 - c) instructie aan het bestuur en orde van de vergadering;
 - d) al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering nog regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement of de akte is geregeld.
2. Bepalingen in het HR, die in strijd zijn met de wet, het reglement of de akte worden voor niet-geschreven gehouden;
3. In geval van onduidelijkheid of onvolledigheid van één of meer bepalingen van het HR en bij alle gevallen waarin het HR, de akte of het reglement niet voorziet, beslist de vergadering.

Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Artikel 3.

1. De bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden;
2. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk en dergelijke mag niet in de gemeenschappelijke ruimten worden achtergelaten;
3. Het aanbrengen van reclame, belettering, naam aanduidingen en propaganda in welke vorm dan ook is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan.

Artikel 4.

1. De toegangsdeuren tot de hal met lift en souterrain dienen na gebruik altijd zorgvuldig te worden gesloten;
2. Iedere bewoner zal voor de perso(o)n(en) die hij toegang heeft verleend, verantwoordelijk blijven;
3. De bewoners dienen alert te blijven op personen die het gebouw betreden en die niet bij de bewoners bekend zijn;
4. Voor wat betreft de toegang van het personeel, belast met schoonmaak- en/of onderhoudswerkzaamheden met een gemeenschappelijk karakter, is een door het bestuur op te stellen instructie bepalend.

Artikel 5.

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur in de gemeenschappelijke ruimten:

1. (motor)rijwielen of andere voertuigen, kindervagens, enzovoorts te plaatsen, anders dan in de daarvoor bestemde gedeelten;
2. persoonlijke eigendommen te plaatsen;
3. reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en de ornamenten van de verlichting te verrichten;

4. oneigenlijk gebruik te maken van elektriciteit;
5. werkzaamheden te verrichten die overlast veroorzaken voor andere bewoners.

Artikel 6.

Het dak van het gebouw alsook de machinekamer van de liften mogen niet worden betreden behalve voor het verrichten van door het bestuur nodig geachte werkzaamheden.

Artikel 7.

De vereniging is niet aansprakelijk voor letsel of schade, door schuld of nalatigheid van bewoners aan anderen of zaken van anderen toegebracht, in gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 8.

In de lift alsmede in het trappenhuis mag niet worden gerookt.

Artikel 9.

1. De naambordjes en huisnummers op de postkastjes en het bellentableau moeten van een uniform model zijn. Dit model wordt vastgesteld door het bestuur.
2. De mutaties in deze naambordjes en/of huisnummers worden geregeld door het bestuur op kosten van de vereniging.

Artikel 10.

In afwijking van hetgeen is bepaald in het reglement artikel 12 lid 2 is het toegestaan om schilderijen of andere voorwerpen op te hangen ter versiering van de wanden van algemene ruimten op een etage in een portiek, mits deze voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De schilderijen of andere voorwerpen worden goedgekeurd door alle bewoners van de betreffende etage in de betreffende portiek;
2. Om geen obstakel te kunnen vormen mogen de schilderijen of andere voorwerpen niet op de vloer worden geplaatst;
3. De schilderijen of andere voorwerpen mogen geen schade toebrengen aan wanden en/of plafonds;
4. Het ophangen van de schilderijen of andere voorwerpen gebeurt door, of onder toezicht van een door het bestuur te benoemen technische commissie.

Artikel 11.

In afwijking van hetgeen is bepaald in het reglement artikel 12 lid 2 is het toegestaan om aan de wanden van de parkeerkelder een voorziening aan te brengen voor het opladen van de accu van elektrische voertuigen. De elektrische bedrading moet worden aangelegd via de bestaande kabelgoten en worden aangesloten op een geaard stopcontact in de eigen ruimte.

Artikel 12.

Het is toegestaan om na schriftelijke toestemming van het bestuur airconditioning installaties op het balkon te plaatsen, waarbij het volgende in acht moet worden genomen:

1. gaten in de gevel zijn niet toegestaan;
2. gaten in de wanden en/of muren tussen balkon en woonruimten moeten zodanig worden gemaakt dat deze weer onzichtbaar kunnen worden hersteld en niet vanaf de buitenzijde zichtbaar zijn;
3. de installatie mag vanaf de buitenzijde niet zichtbaar zijn;
4. de geluidsproductie moet onder alle omstandigheden minder zijn dan 50 dB(A);
5. medebewoners mogen geen overlast ondervinden van het gebruik van de installatie.

Gebruik, beheer en onderhoud van privé-gedeelten

Artikel 13.

1. Kleden, lopers en dergelijke mogen op en buiten de balkons niet worden schoongemaakt.
2. Wasgoed, kleden, lopers en dergelijke mogen niet zichtbaar gehangen worden op/buiten de balkons.

Artikel 14.

Tussen 21:00 uur en 09:00 uur alsmede op zon- en feestdagen mogen in een appartement geen werkzaamheden worden verricht die geluidsoverlast veroorzaken voor andere bewoners.

Artikel 15.

De deuren en kozijnen mogen slechts geschilderd worden in de kleur welke voor het gebouw is vastgesteld.

Artikel 16.

1. Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekking (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum, enzovoort) verboden, tenzij de vloerbedekking niet in contact staat met de ondervloer (zwevend) en wordt aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van +10 dB of meer. Aan te tonen middels bijvoorbeeld keurmerk of TNO-rapport;
2. Indien niet aan genoemde eisen wordt voldaan en/of voor één of meerdere bewoners overlast ontstaat, gelden de volgende bepalingen:
 - a) Deze min of meer harde vloerbedekking zal moeten worden verwijderd binnen een maand na ontvangen schriftelijke opdracht van het bestuur;
 - b) Het bestuur zal een dergelijke opdracht alleen verstrekken na voorafgaande geluidsmeting door een door betrokken partijen aan te wijzen onafhankelijke instantie;
 - c) Betrokken partijen zijn verplicht mee te werken aan zo'n meting;
 - d) Indien de vloer niet aan de eisen voldeed zijn de kosten van de meting voor rekening van de betreffende bewoner;
 - e) Indien de vloer wel aan de eisen voldeed zijn de kosten van de meting voor rekening van de bewoner of bewoners die de klacht hebben ingediend;
3. Onverminderd het gestelde onder lid 1 zijn de vloeren van de sanitaire ruimten, de cv-ruimte/berging uitgezonderd van dit artikel.

Artikel 17.

1. De appartementen zijn bestemd voor bewoning en niet voor uitoefening van een beroep of bedrijf;
2. Een bewoner kan een gemotiveerd schriftelijk verzoek indienen om ontheffing te verkrijgen van het gestelde onder lid 1. De ledenvergadering beslist of die ontheffing wordt verleend en onder welke voorwaarden;
3. Het bestuur is bevoegd om voor de periode tot de volgende ledenvergadering te beslissen of voor die periode ontheffing wordt verleend en onder welke voorwaarden;
4. De bewoner moet zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen;
5. Leidt de aard van het bedrijf of beroep tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de bewoner die het bedrijf uitoefent;
6. Het aanbrengen van reclame, belettering, naam aanduidingen en propaganda, in welke vorm dan ook is niet toegestaan.

Artikel 18.

1. De aansluiting op het centrale kabelantennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren. Storingen veroorzaakt door niet voorgeschreven verbindingen en/of door reparaties die zijn verricht door onbevoegde personen, zijn voor rekening van de bewoner van het desbetreffende appartement;
2. Het aanbrengen van schotels voor satellietcommunicatie is niet toegestaan.

Artikel 19.

In verband met de in de vloer ingebedde leidingen en buizen is het niet toegestaan spijkers, schroeven e.d. in vloeren aan te (laten) brengen.

Artikel 20.

Het voortbrengen van muziek, het gebruik van radio en andere geluid producerende apparaten mag slechts geschieden op zodanige wijze dat zulks in een ander privé-gedeelte niet storend hoorbaar is.

Artikel 21.

Iedere bewoner is verplicht om voor zijn/haar Cv-installatie en WTW-installatie een onderhoudscontract bij een erkend bedrijf af te sluiten.

Artikel 22.

In aanvulling op de bepalingen in de artikelen 25, 26 en 27 van het reglement is incidenteel verhuur van een appartement toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Het appartement wordt niet meer dan in totaal 60 dagen per jaar verhuurd;
2. Verhuur vindt plaats gedurende een aaneengesloten periode van ten minste zeven dagen;
3. Het appartement mag per keer aan maximaal vier personen worden verhuurd;
4. De bewoner voldoet aan de van toepassing zijnde gemeentelijke voorschriften bij verhuur, waaronder de voorgeschreven (brand)veiligheidsvereisten.

Artikel 23.

Bij langere afwezigheid moet de bewoner aan het bestuur opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen mocht daartoe de noodzaak ontstaan (te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enzovoort).

Artikel 24.

Het is slechts toegestaan om een installatie voor het opladen van een elektrische auto aan te brengen op de eigen parkeerplaats in het souterrain als daarvoor in de wet een regeling wordt opgenomen en dan nog slechts volgens de in de wet vastgelegde meest beperkende voorwaarden.

Het bestuur en de vergadering**Artikel 25.**

1. De omvang van het bestuur wordt vastgesteld op 5 personen;
2. Het bestuur is verplicht om in overleg met de vergadering een zodanig rooster van aftreden op te stellen dat wordt voorkomen dat meer dan twee bestuursleden gelijktijdig aftreden;
3. De bestuursfuncties worden voor maximaal 3 jaar vervuld tenzij het aftredend bestuurslid zich herkiesbaar stelt.

Artikel 26.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden notulen gemaakt, die in een volgende vergadering worden vastgesteld;
2. De vergadering benoemt uit haar midden een kascommissie bestaande uit twee personen, die geen deel uitmaken van het bestuur. Zij worden benoemd voor twee jaar en ieder jaar is één van hen aftredend. De kascommissie controleert de kas, de boekhouding en de jaarstukken en brengt verslag uit aan de vergadering.

Artikel 27.

De voorzitter van de vergadering van eigenaars is gerechtigd niet-leden toegang tot de vergadering te verlenen en zo nodig het woord te geven.

Artikel 28.

Het bedrag dat voor het nemen van spoedeisende maatregelen door het bestuur noodzakelijk is, wordt vastgesteld op € 5000,= (zie reglement artikel 41 lid 5).

Overige bepalingen.**Artikel 29.**

Bij overtreding of niet-nakomen van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het HR, hetzij door de eigenaar, hetzij door de gebruiker, kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem/haar wijzen op de overtreding of niet-nakoming. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem/haar een boete van € 100,= per maand opleggen zolang als de overtreding voortduurt.

Artikel 30.

1. Het in voorraad hebben van benzine, petroleum, spiritus, butagas en andere licht ontvlambare stoffen, zowel in de woning als in de berging in het souterrain, is niet toegestaan in hoeveelheden groter dan benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik;
2. Het opslaan of in voorraad hebben van benzine, petroleum, spiritus, butagas en andere licht ontvlambare stoffen op de balkons is niet toegestaan;
3. Het gebruiken op de balkons van vuurkorven, gasbranders, spiritusbranders, gasbarbecues en dergelijke is niet toegestaan;
4. Stoffen en materialen die kunnen exploderen, mogen niet in de woning of in de berging worden bewaard;
5. Vuurwerk uitsluitend voor particulier gebruik mag op door de overheid aangewezen verkoopdagen uitsluitend en onder toezicht in de woning zijn. Derhalve niet in de berging en het souterrain;
6. Afsteken van vuurwerk op balkons e.d. is verboden.

Artikel 31.

1. Het houden van huisdieren is toegestaan mits hun aantal, gedrag of anderszins geen overlast betekenen voor de overige bewoners;
2. Het is niet toegestaan huisdieren los te laten lopen in gemeenschappelijke ruimten;
3. Extra kosten die door een huisdier in de gemeenschappelijke ruimten zijn veroorzaakt, komen ten laste van de eigenaar van dit huisdier.

Artikel 32.

1. De (voorschot)bijdragen uit hoofde van servicekosten en reserveringen worden door middel van een automatische incasso bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand voldaan, resp. afgeschreven ten gunste van de "Vereniging van Eigenaars Huys Twickelo";
2. De betaling van de verschuldigde (voorschot)bijdragen kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een vermeende vordering op de VvE of de gezamenlijke eigenaars;
3. Bij storneren van de automatische incasso zal de administratieve beheerder direct een verzoek tot betaling versturen;
4. Bij elk verzoek tot betaling zal een extra bedrag aan administratiekosten in rekening worden gebracht;
5. De vergadering verleent aan het bestuur doorlopende machtiging voor het instellen van rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen ter incassering van verschuldigde voorschotbijdragen;
6. Indien er achterstand in de betaling van voorschotbijdragen optreedt, zal de volgende procedure worden gevolgd:
 - a) Bij 1 maand achterstand zal de administratieve beheerder een herinnering versturen;
 - b) Bij 2 maanden achterstand zal de administratieve beheerder een aangetekende herinnering versturen met het verzoek om de achterstallige betaling binnen twee weken te voldoen;
 - c) Indien ook dan betaling niet binnen de gestelde termijn is gedaan volgt een laatste sommatie, en wordt incasso in handen gegeven van een door het bestuur aan te wijzen incassobureau, welk bureau buitengerechtelijke en zo nodig gerechtelijke handelingen zal verrichten ter incassering van de vordering;
 - d) Alle kosten voor de buitengerechtelijke incassooverrichtingen van de dan in te schakelen advocaat of deurwaarder, en in voorkomend geval alle gerechtelijke kosten en eventuele executiekosten, komen voor rekening van het betreffende lid;
 - e) De verschuldigde rente zal het betreffende lid eveneens in rekening worden gebracht en zal ten gunste van de vereniging komen.

Artikel 33.

Elke bewoner krijgt de beschikking over een exemplaar van dit HR tegen een door hem/haar ondertekend ontvangstbewijs.

Vastgesteld in de vergadering van eigenaars d.d. 12 april 2022

de voorzitter,

de secretaris,

(J.T.J. Heijstek)

(S.G. Roelink)