

Voorblad huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaars B Lofts,
Zeilmaker 2 tot en met 72 (even nummers) te Vlissingen



Datum vaststelling 17 / 08 / 2023

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the members of the B Lofts Owners' Association.

Vereniging van Eigenaars B Lofts, Zeilmaker 2 tot en met 72 (even nummers) te Vlissingen
Huishoudelijk Reglement - Pagina 2 van 6

Artikel 1 Algemeen

Dit huishoudelijk reglement bevat bepalingen voor de eigenaars-bewoners van de appartementen aan Zeilmaker 2 t/m 72, ook bekend als **Vereniging van Eigenaars B Lofts, Zeilmaker 2 tot en met 72 (even nummers)** te Vlissingen Kadastrale gegevens opgenomen in het splitsingsreglement.

Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.

Waar gesproken wordt van 'bewoner', worden steeds eigenaar-bewoners en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven. Verder zijn van toepassing de koopgarant bepalingen met daarbij voor:

- eigenaar-bewoners: de koopgarantbepalingen en de bepalingen in de splitsingsakte,
Waaronder het splitsingsreglement;
- huurders: de algemene huurvoorwaarden en het splitsingsreglement.

Artikel 2 Huishoudelijk reglement

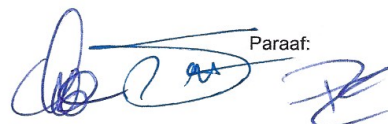
- Lid 1 De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen over het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover de splitsingsakte daarover geen bepalingen bevat.
- Lid 2 Ieder eigenaar kan een andere eigenaar/bewoner vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de betreffende persoon daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden (BW 5:128).

Artikel 3 Gebruik gemeenschappelijke ruimten

- Lid 1 De bewoner heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de medebewoners. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten.
- Lid 2 De bewoner is ook verplicht bij het binnenkomen en verlaten van de gemeenschappelijke ruimten de deuren te sluiten. Dit is eveneens van toepassing op de bezoekers van de bewoner. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- Lid 3 In geen van de tot het complex behorende ruimten mogen openbare verkopen worden gehouden; openbare bekendmakingen, door advertenties, van onderhandse verkoop in enige tot het gebouw behorende ruimte is niet toegestaan dan na verkregen schriftelijke toestemming van de bestuurder.
- Lid 4 Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimte, dus ook in de lift, aan de lijn te worden gehouden.
- Lid 5 Het aanbrengen en verwijderen van publicaties of mededelingen op het mededelingenbord of op andere plaatsen geschiedt uitsluitend na overleg met en door of in opdracht van de bestuurder.
- Lid 6 Op de trapportalen, overlopen en gangen mogen, in verband met brandveiligheid en schoonmaakmogelijkheden, slechts voorwerpen worden geplaatst na overleg met het bestuur.
- Lid 7 Het aanbrengen van wandversiering, kasten, bloemen en planten of andere voorwerpen in een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte is slechts toegestaan na toestemming van het bestuur.
- Lid 8 In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk e.d. mag niet worden gedeponeerd in de hal, het trappenhuis of de lift.
- Lid 9 Het is niet toegestaan vervoermiddelen te wassen, te repareren of andere werkzaamheden te verrichten op gedeelten van het terrein die tot het gemeenschappelijke eigendom behoren, of op plaatsen waardoor de toegang tot die gedeelten wordt belemmerd.
- Lid 10 In de gemeenschappelijke (buiten)ruimten mogen zich geen voorwerpen en goederen bevinden, waaronder fietsen, bromfietsen, motoren, boten, speelgoed, vuilniszakken, winkelwagens, schoeisel, e.d., als mede tijdelijke of permanente opslag van goederen of andere goederen voor privédoeleinden. Vervoersmiddelen mogen alleen op de aangegeven parkeervlakken (parkeerplaats) gestald worden.

Artikel 4 Afval, vuilnis en vervuiling

- Lid 1 De containerruimte en/of vuilcontainers mogen niet gebruikt worden voor het opslaan c.q. daarin deponeren van grofvuil, niet platgemaakte verpakkingen, e.d. Huisvuil dient uitsluitend in goed gesloten zakken en GFT-afval uitsluitend in de daarvoor bestemde papieren zakken in de desbetreffende groene container te worden gedeponeerd.
- Lid 2 Mocht er verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, bijvoorbeeld door transport van vuilniszakken, huisraad, bouwmaterialen en dergelijke, dan is de betrokken eigenaar verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

Paraaf: 

Vereniging van Eigenaars B Lofts, Zeilmaker 2 tot en met 72 (even nummers) te Vlissingen
Huishoudelijk Reglement - Pagina 3 van 6

- Lid 3 Plaatsing van grofvuil dient te geschieden op de wijze en op de tijden die door de gemeente worden opgegeven.
Lid 4 Om verstopping van het riool te voorkomen, is het niet toegestaan verstopping veroorzakend afval, zoals bijvoorbeeld olie, vet, kattengrit en maandverband, door het toilet of andere afvoerputten weg te spoelen.

Artikel 5 Installaties

- Lid 1 Het is verboden zonder dringende reden de lift(en) te blokkeren.
Lid 2 De toestemming van het bestuur is vereist voor het betreden van de ruimten, waarin zich de gemeenschappelijke installaties bevinden.
Lid 3 Het is niet toegestaan een toestel of andere gas- of rookafvoerende apparaten aan te sluiten op het ventilatiesysteem.
Lid 4 De aansluiting op het centrale kabel-antennesysteem voor radio- en/of televisieontvangst mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven contactdozen en snoeren met toebehoren.
Lid 5 Het plaatsen en/of aanbrengen van een, niet tot een centraal systeem behorende antenne (met mast), of schotel op of aan het gebouw, voor de ontvangst van radio of televisie, is zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering niet toegestaan.
Lid 6 Het is verboden de daken van het gebouw te betreden anders dan met toestemming van het bestuur.

Artikel 6 Gebruik buitenmuren

- Lid 1 Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, schotels, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van en onder voorwaarden (grootte, model, kleur, materiaal, etc.) van het bestuur.
Lid 2 Zonneschermen en/of andere constructies aan de buitenzijde van de appartementen mogen alleen worden aangebracht zoals overeengekomen in de vergadering van de vereniging van eigenaren. In elk geval geldt voor aan de buitenzijde te plaatsen zonweringen dat deze op vakkundige wijze moeten worden aangebracht. De te plaatsen zonweringen en de constructie moeten zodanig zijn, dat er geen schade en/of beschadigingen aan het gebouw worden veroorzaakt.

Artikel 7 (Geluid)overlast

- Lid 1 De bewoner heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij mag geen inbreuk maken op het recht van genot. De bewoner is verplicht geen geluidsoverlast te veroorzaken. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de bewoners. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijke voor de overtreding.
Lid 2 Het is verboden muziek of andere geluiden te maken, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de andere eigenaren en/of gebruikers en omwonenden.
Lid 3 Het is verboden om tussen 22.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's morgens, werkzaamheden zoals boren, kloppen, e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
Lid 4 Het leggen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, tegel, kurk marmer, en alle andere soorten harde vloerbedekking is toegestaan op voorwaarde dat daarbij van een goede contactgeluidsisolatie sprake is (NEN-norm 1070 of 5077). In appartementen met onderbewoning moet bovendien, met uitzondering van de sanitaire ruimten, voor het leggen van de harde vloerbedekking, een degelijke isolerende constructie worden aangebracht, waardoor de constructie als geheel een contactgeluidsisolatie van tenminste 10 Db waarborgt.
Lid 5 Het bestuur van de vereniging is bevoegd, na het ontvangen van schriftelijke klachten, in het betreffende appartement metingen te laten uitvoeren voor het vaststellen van de contactgeluidsisolatie. Indien de klacht gegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar/gebruiker van het appartement waarin de desbetreffende vloerbedekking is aangebracht terwijl deze tevens door het bestuur schriftelijk wordt gesommeerd de klacht binnen een gestelde termijn te verhelpen. Indien de klacht ongegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar/gebruiker van het appartement van wie de klacht is ontvangen.

Paraaf: 

Artikel 8 Onderhoud gemeenschappelijke ruimten en installaties

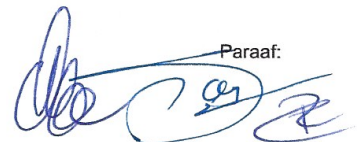
- Lid 1 Bewoners dienen medewerking te verlenen aan periodieke onderhoudscontroles van installaties, leidingen enzovoort in het gebouw en/of garages uit te voeren door het bestuur of door het bestuur daartoe aangewezen personen.
- Lid 2 Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en installaties geschiedt op advies van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- Lid 3 Iedere bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van onderhoud, reiniging of glazenwassen toe te staan, alsmede alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het gebouw in stand te houden en aangepast te houden aan de eisen des tijds.
- Lid 4 Behoudens ingeval van calamiteiten dienen de bewoners zich te onthouden van al dan niet rechtstreekse bemoeienissen met zaken van onderhoud en andere werkzaamheden of met personen die werkzaamheden verrichten.
- Lid 5 De bewoners zijn verplicht defecten waarvan te verwachten is dat deze overlast aan anderen kunnen veroorzaken, zoals lekkages, verstoppingen enzovoort, direct op eigen kosten te repareren en melding te doen bij de bestuurder en de betrokken bewoners. Storingen aan liften, deuren en andere gemeenschappelijke voorzieningen dienen direct aan het bestuur te worden doorgegeven.
- Lid 6 Het is niet toegestaan eigenmachtig reparaties te verrichten of veranderingen aan te brengen aan installaties en leidingen, noch apparatuur in of uit te schakelen indien deze tot algemeen gebruik dienen.
- Lid 7 **Luchtkoelinstallatie (Airco)**
Het is toegestaan om luchtkoelinstallaties buiten het eigen appartement te plaatsen. Het is niet toegestaan om luchtkoelinstallaties te plaatsen in de bergingen en/of garages en/of open ruimten, parkeerplaatsen daarbij inbegrepen.
Voor plaatsing dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
- Een installatieplan dient ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd. Het verstrekken van een kopie van het technische deel van de offerte is daarbij verplicht.
 - De buitenunit dient vanuit de omgeving niet zichtbaar te zijn en mag niet boven de borstwering uitkomen. Het is verplicht er een geluiddempende kap (kleur in nader overleg) overheen te plaatsen.
 - Het door de buitenunit geproduceerde geluid mag het wettelijk maximum niet overschrijden (door gemeente gehandhaafd).
 - Plaatsing van de buiten unit op rubber blokken zo dicht mogelijk bij, maar niet tegen, de eigen gevel.
 - De gehele installatie dient volgens een door de fabrikant voorgeschreven wijze door een erkend bedrijf te worden geïnstalleerd en jaarlijks te worden onderhouden.
 - In de privé ruimtes is het uiteraard toegestaan een luchtkoelinstallatie te plaatsen. Het is daarbij zonder goedkeuring van het bestuur, niet toegestaan om aan- en afvoerleidingen door gevel of dak te brengen.

Artikel 9 Opdrachten onderhoud gemeenschappelijk gedeelten en zaken

- Lid 1 Alle opdrachten voor reparatie tot € 2.500,- worden door de bestuurder afgehandeld. Hij geeft hiervoor direct opdracht aan de aannemer.
- Lid 2 Voor onderhoudswerkzaamheden boven de € 2.500,- worden meerdere offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven. Zo mogelijk worden diverse werkzaamheden gecombineerd aangepakt.
- Lid 3 Op verzoek van de vergadering kan, voor onbepaalde tijd, een technische commissie worden benoemd. De vergadering stelt vast welke taken en bevoegdheden de technische commissie krijgt.
- Lid 4 Offertes worden aangevraagd door de bestuurder. De offertes worden, in overleg met de technische commissie, beoordeeld door de bestuurder.
- Lid 5 Het totaalbedrag van de jaarlijkse onderhoudsbegroting mag in principe niet worden overschreden. Bij een eventuele overschrijding tot 10% van de begroting planmatig onderhoud dient de voorzitter te worden geraadpleegd. De voorzitter is gemachtigd namens de eigenaren goedkeuring te verlenen aan een overschrijding van die onderhoudsbegroting tot 10%. De vergadering kan beslissen deze machtiging aan een technische commissie te geven, in plaats van de voorzitter. Bij een overschrijding groter dan 10% legt de bestuurder voorstellen aan de vergadering van eigenaars voor.

Artikel 10 Benoeming bestuurder of administratief beheerder

Bij het aanstellen van een bestuur of een administratief beheerder gelden de voorwaarden conform artikel 41 lid 2 en 3 van het splitsingsreglement. Bij het vaststellen van dit huishoudelijk reglement betreft dit het certificaat voor VvE Beheerders, uitgegeven door SKW-certificatie.

Paraaf: 

Artikel 11 Langdurige afwezigheid

- Lid 1 Bij langdurige afwezigheid is men verplicht alle normale voorzorgsmaatregelen te nemen tegen bevriezing.
- Lid 2 De eigenaren en gebruikers van de appartementen zijn verplicht om de temperatuur in de privé ruimten te handhaven op minimaal vijf graden Celsius.
- Lid 3 Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur of een medebewoner mededelingen te doen van het tijdelijke adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien dit noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bij brand, gas en/of waterlekkage, bevriezing, inbraak, etc.)

Artikel 12 Verplichtingen en overtredingen

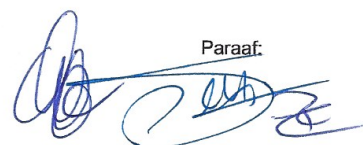
- Lid 1 Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, modelreglement, splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan een boeteclausule worden toegepast. (zie artikel 13 - Boeteclausule)
- Lid 2 Controle op de verplichtingen van de leden zal worden uitgeoefend door de bestuurder namens de vergadering van de vereniging van eigenaars.
- Lid 3 Elk lid heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspectie, opnemings, het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud, e.d. hieronder begrepen), die door de bestuurder of de (openbare) nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. De met deze werkzaamheden belaste persoon/personen dient/dienen vrije toegang te worden verleend, na legitimatie en/of schriftelijke opdracht van de bestuurder. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars. In spoedgevallen nemen de voorzitter en de bestuurder de nodige maatregelen en leggen deze (achteraf) aan de vergadering van eigenaars voor ter goedkeuring.
- Lid 4 Het is wenselijk zich te verzekeren voor inboedel en Wettelijke Aansprakelijkheid. Bewoners dienen door de overheid gegeven of nog te geven instructies op het gebied van brandpreventie na te komen.

Artikel 13 Boeteclausule

- Lid 1 Indien een bewoner op enigerlei wijze in strijd handelt met de bepalingen van het splitsing- /modelreglement en/of het huishoudelijk reglement, wijst de bestuurder, zo mogelijk in overleg met de voorzitter van de vergadering en/of de leefbaarheidcommissie, de overtreder eenmaal op de overtreding *per aangetekende brief*. Als de bewoner volhardt kan de bestuurder, zo mogelijk in overleg met de voorzitter van de vergadering en/of de leefbaarheidcommissie, een boete opleggen.
- Lid 2 Het boetebedrag, alle gevolgschade en alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de overtreder.
- Lid 3 De te verbeuren boetes komen ten goede van de vereniging. De overtreder betaalt bovenop de boete € 15,- administratiekosten aan de bestuurder voor het incasseren van de boete.
- Lid 4 Boetes dienen binnen één maand betaald te worden aan de VvE. Na het verstrijken van deze termijn, geldt dezelfde incassoprocedure als voor het incasseren van de maandelijkse VvE-bijdragen.
- Lid 5 Het boetebedrag (prijspeil 2010) is vastgesteld op maximaal € 150,- per overtreding of het niet nakomen van de vastgestelde reglementen. Ook het boetebedrag voor elke week dat de overtreding voortduurt, is vastgesteld op € 150,-.
- Lid 6 Het boetebedrag wordt jaarlijks verhoogd conform de opgenomen indiceringregeling van het splitsingsreglement.

Artikel 14 VvE-bijdrage en Incassoprocedure

De VvE-bijdragen uit de vastgestelde begroting dienen bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand te zijn voldaan door storting op de giro- of bankrekening van de VvE. Om de voorkomen dat er grote achterstanden in betaling kunnen ontstaan is er een incassoprocedure opgesteld. Deze incassoprocedure geldt voor alle eigenaars binnen de VvE. Tevens zal de incassoprocedure door de bestuurder aan alle nieuwe eigenaars worden versterkt.

Paraaf: 

Artikel 15 Gebruik

- Lid 1** *Het gebruik van een waterstop op wasmachine en vaatwasser is verplicht.*
- Lid 2** *In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverweging is barbecueën op kolen of gas niet toegestaan in of op het gebouw, de woning of op de balkons c.q. terrassen.*
- Lid 3** *Barbecueën op elektra op de balkons c.q. terrassen is wel toegestaan mits er geen spraken is van stank of rookoverlast.*
- Lid 4** *In verband met vervuiling en/of overlast door meeuwen of andere vogels is voederen van dieren op en vanaf balkons, terrassen en vanuit ramen niet toegestaan.*

Artikel 16 Handzenders parkeergarages

- Lid 1** Toegang tot de parkeergarage wordt verkregen door middel van een afstandsbediening. Bij diefstal of vermissing dient de eigenaar/bewoner altijd aangifte te doen bij de politie. Een kopie van de aangifte dient overlegd te worden aan de VvE-opzichter om tegen betaling van de kostprijs een vervangende afstandsbediening te verkrijgen.
- Lid 2** De eigenaars/bewoners zijn verantwoordelijk voor alle schade en kosten welke voortvloeien door het uit zijn macht geraken van sleutel(s) van de buitendeuren en/of handzenders en/of pasjes van de garage.
- Lid 3** De eigenaar/bewoner is zelf verantwoordelijk voor eventueel vervanging van de batterijen van de afstandsbediening/handzenders.
- Lid 4** De eigenaar/bewoner kan een defecte afstandsbediening/handzender laten vervangen door een nieuwe tegen betaling van de kostprijs. De defecte afstandsbediening/handzender dient altijd te worden ingeleverd.
- Lid 5** De eigenaars/bewoners wordt verzocht de afstandsbediening voor de toegang van de parkeergarage niet in de auto te laten liggen. Hierdoor wordt het moeilijker voor eventuele inbrekers het voertuig uit de garage te verwijderen.

Artikel 17 Onvoorzien

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de ALV.

Artikel 18 Inwerkingtreding huishoudelijk reglement

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de vergadering is aangenomen, zijnde 17 augustus 2023

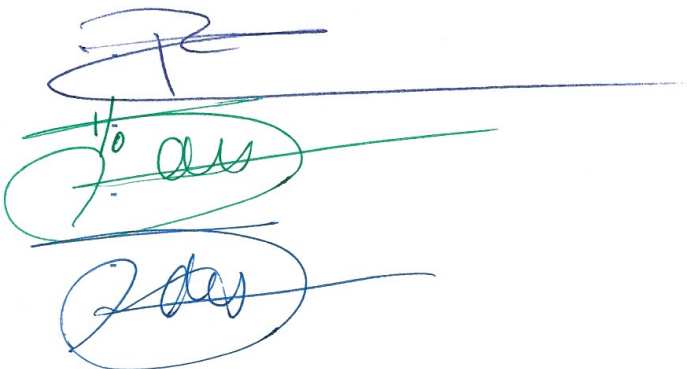
akkoord d.d. 09 oktober 2023

Voorzitter
Dhr. R. (Ravic) Melessen

Secretaris
Mevr. M. (Monique) vd Velde

Penningmeester
Dhr. C. (Christiaan) Sauer

Gebouw & Contractbeheer
/ vice voorziter
Dhr. B. (Ben) Schiphorst



Paraaf: 