

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Om het comfortabel bewonen van het gebouw “Torenwijck II” zo veel mogelijk te bevorderen worden hieronder een aantal regels en aanwijzingen gegeven. Een en ander geschiedt onder toepassing van art. 128 van boek 5 BW en art. 28 van het Reglement van Splitsing van Eigendom, alsmede ter aanvulling van het bepaalde in de artikelen van laatstgenoemd reglement in de vorm van het volgende. Volgens art. 28 van het Reglement van Splitsing vormt het huishoudelijk reglement een onderdeel van het Reglement van Splitsing. Evenals bij het Reglement van Splitsing vallen de garages onder de werking van het huishoudelijk reglement.

OVER HET GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 1 Deuren

1. In verband met de veiligheid (inbraak- en insluipingspreventie), alsmede om vernielingen in het gebouw door ongewenste bezoekers te voorkomen en colportage langs de flatdeuren tegen te gaan, dienen de tweede glazen deur, die toegang geeft tot het gebouw, de binnen- en buitendeuren van de box-gangen, de buitendeuren van het trappenhuis en de achterdeur goed gesloten te worden.
2. Alvorens de toegangsdeur te openen via de intercom, dient men zich te overtuigen van de identiteit van degene, die toegang tot het gebouw verzoekt. Degene, die colporteurs, enquêteurs of verkopers toegang verschaft, ziet er op toe dat zij ook weer het gebouw verlaten.
3. Het flatgebouw wordt beveiligd met behulp van camerabewaking en –toezicht. Ingevolge het protocol camerabewaking kan in geval van een incident het bestuur schriftelijk om inzage in en/of verstrekking van beeldmateriaal worden verzocht.
4. Bij harde wind dienen de deuren naar het trappenhuis goed gesloten te worden, zulks om onnodige tocht te voorkomen.

Artikel 2 Sleutels

1. Het hang- en sluitwerk in het flatgebouw wordt aangeschaft en beheerd door het bestuur.
2. Sleutels voor de gemeenschappelijke sloten op de benedenverdieping moeten via het bestuur worden aangevraagd. Indien de sleutel van de brievenbus is zoek geraakt of verloren, moet het bestuur worden gevraagd voor vernieuwing te zorgen. Een en ander is voor rekening van de eigenaar.
3. De voordeur van een appartement behoort tot de gemeenschappelijke zaken. Het bestuur draagt zorg voor vervanging van kapotte sloten. Een eigenaar kan voor eigen rekening in overleg met het bestuur een slot laten plaatsen, dat extra beveiliging biedt. Een zodanige voorziening dient een hotelfunctie te hebben en in overeenstemming te zijn met de vormgeving en stijl van het hang- en sluitwerk op de verdiepingen.
4. Elke eigenaar dient ervoor te zorgen dat een extra sleutel van het slot van het appartement en binnenbox bij het bestuur is. Het bestuur zorgt er voor dat de sleutels, die bij haar berusten, met een code zijn weggeborgen.

5. In geval van een evenement of noodsituatie, bij dringend noodzakelijke reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden en ingeval van criminele handelingen of verdenking daarvan is het bestuur gerechtigd een appartement te betreden.

Artikel 3 Huisvuil

Het huisvuil dient door de bewoners zelf gescheiden verwijderd respectievelijk aangeboden te worden volgens de richtlijnen die van overheidswege gelden. Grof huisvuil dient goed verpakt en gebundeld tussen de vastgestelde tijden en op de daartoe aangewezen plaats bij het gebouw te worden gedeponeerd. Mocht iemand niet in staat zijn om het huisvuil weg te brengen, dan kan in overleg met het bestuur een beroep worden gedaan op de huismeester.

Artikel 4 Brandpreventie

In de boxengangen, de brandgangen en het trappenhuis mag op last van de brandweer niets staan of worden opgeslagen.

Artikel 5 Liften

1. Kinderen onder 6 jaar mogen niet zonder begeleiding in de liften. Honden dienen aan een korte lijn te worden gehouden Elke bewoner moet de liften dagelijks schoon achterlaten.
2. Ingeval van storing van een lift moet de huismeester of, bij diens afwezigheid, een lid van het bestuur worden gewaarschuwd. Mocht de lift onverhoopt vastlopen dan moet degene, die opgesloten zit, via de alarm/spreekverbinding contact opnemen met het liftbedrijf.

Artikel 6 Lifthallen, trappenhuis en gangen bij de bergingen

1. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw te roken. In de lifthallen mag niets langdurig worden geplaatst, tenzij het bestuur schriftelijk toestemming heeft verleend. De lifthallen mogen niet worden gebruikt als leefruimte voor dieren. Honden dienen aan een korte lijn te worden gehouden. Ook dient te worden vermeden dat kinderen de lifthallen, het trappenhuis en het dak als speelplaats gebruiken.
2. Elke eigenaar moet de beneden- en bovenhallen schoon achterlaten en - in geval hij een aannemer of monteur heeft ingeschakeld - er op toezien dat de gemeenschappelijke ruimten schoon worden achtergelaten. Bij verbouwing of verhuizing dient men de hallen en de liften dagelijks schoon achter te laten.
3. Gebruik van de stopcontacten op de hallen vereist toestemming van het bestuur en wordt slechts kortstondig toegestaan.

Artikel 7 Transport zware meubelen

Ten einde beschadiging van de vloeren in de gemeenschappelijke gedeelten te voorkomen dient het transport van zware meubelen en/of groot afval of grote verpakking in overleg met de huismeester te geschieden.

OVER HET GEBRUIK VAN DE PRIVEGEDEELTEN

Artikel 8 Leidingen

1. Ten einde verstopping van de toiletten en de afvoerleidingen te voorkomen, mogen in de toiletten geen celstofluiers, damesverband, natte celstof toiletpapiertjes, incontinentie materiaal, dweilen of doeken of de inhoud van kattenbakken worden geworpen.

2. Alleen het bestuur is bevoegd tot reparaties en wijziging of vervanging van radiatoren en radiatorcranken. Eigenaren mogen deze werkzaamheden zelf niet (laten) uitvoeren. E.e.a. vindt – behoudens bij calamiteiten – uitsluitend buiten het stookseizoen plaats. De compensatoren van de cv-installatie in appartementen op de zesde verdieping moeten altijd zonder breekwerk bereikbaar zijn.
3. Alleen na tijdige kennisgeving aan het bestuur is het slechts gecertificeerde vaklieden toegestaan de elektra- en waterleidingen en de diverse afvoeren in het appartement te wijzigen, uit te breiden of af te sluiten.

Artikel 9 Lekkage

1. Ingeval van lekkage moeten de hoofdkranen voor de waterleiding in het appartement worden gesloten en dient het met technische zaken belaste lid van het bestuur en/of de huismeester te worden gewaarschuwd. Bij lekkage van de warmwaterleiding dient de kraan van de boiler te worden afgesloten. Bewoners dienen alle lekkages, waar dan ook en van hoe geringe aard dan ook, te melden.
2. Bij een defect aan een huurboiler moet de verhuurder worden ingeschakeld.
3. De eigenaar, in wiens appartement lekkage, anders dan door een defect aan de cv-installatie of aan een hoofdwatcrkraan, is ontstaan, is aansprakelijk voor de schade, die daardoor is veroorzaakt.

Artikel 10 Dieren

Het is verboden vogels vanaf het dak, de balkons of vanuit de ramen te voeren.

Artikel 11 Draagmuren, kozijnen, vloeren, plafonds en balkons

1. Het staat de bewoners niet vrij wasgoed e.d. uit te hangen op van buiten zichtbare wijze. Etensoreslen, papier, sigaretten- of sigarenpeuken of afval mogen niet naar buiten worden gegooid.
2. Op de balkons mogen geen van buitenaf zichtbare obstakels worden geplaatst of aangebracht. Het balkon mag niet op zodanige wijze worden verbouwd dat het in de daarachter gelegen kamer wordt geïncorporeerd. De ruimte tussen twee aan elkaar grenzende balkons dient in verband met noodgevallen altijd open te blijven.
3. Bloembakken, die buiten de gevel uitsteken, zijn om veiligheidsredenen verboden.
4. Zonder goedkeuring van het bestuur mogen geen leidingen in draagmuren, plafonds en vloeren gefreesd worden.
5. Iedere eigenaar is bevoegd veranderingen aan te brengen in het gedeelte dat bestemd is om door hem als afzonderlijk geheel te gebruiken. Evenwel mag een zodanige wijziging niet tot gevolg hebben dat daardoor de bewoning van andere eigenaren wordt verstoord, of inbreuk wordt gemaakt op de gemeenschappelijke delen waaronder begrepen het uiterlijk van het flatgebouw. Ook mag een zodanige verbouwing niet de wijze van bewoning als bedoeld in art. 9, lid 2, van het reglement van splitsing belemmeren. De eigenaar, die voornemens is een verbouwing te verrichten, dient een korte omschrijving van de verbouwing, zo nodig voorzien van schets of tekening, in bij het bestuur, zodat het bestuur in staat is te beoordelen of de verbouwing aan de vereisten voldoet. Het bestuur stelt de eigenaar met bekwame spoed van haar bevinding schriftelijk op de hoogte. De eigenaar stelt het bestuur en de huismeester tijdens en/of na een verbouwing in de gelegenheid te verifiëren of de verbouwing conform de opgegeven plannen verloopt c.q. is verlopen.

6. De eigenaar, die het appartement wil verkopen, dient het bestuur in de gelegenheid te stellen na te gaan of voor een uitgevoerde verbouwing van gemeenschappelijk eigendom in het appartement goedkeuring/toestemming van het bestuur was verkregen c.q. of een verbouwing conform de gegeven goedkeuring/toestemming is gerealiseerd.
Wijzigingen in het gemeenschappelijk eigendom zoals gaten, die door de eigenaar van het appartement zijn aangebracht in de muren van het balkon, dienen vóór verkoop van het appartement ongedaan te worden gemaakt c.q. hersteld.
7. Zonder toestemming van het bestuur mogen geen kachels, open vuur- of haardinstallaties worden geplaatst.
8. Een schotelantenne mag niet aan een muur of een balkon worden opgehangen, maar alleen op een losse voet op het balkon worden geplaatst. Voor zodanige plaatsing is toestemming van het bestuur vereist. Daarbij let het bestuur op de zichtbaarheid van de schotelantenne van buiten en op de mogelijkheid om de door de bewoner verlangde radio- en televisiesignalen op andere wijze te verkrijgen dan door middel van een schotelantenne, De antenne moet transparant zijn en mag maximaal 64 cm in doorsnee zijn.
9. Bewoners dienen het plaatsen van steigerwerk e.d. ten behoeve van onderhoud aan gevels en balkons toe te staan. De wettelijke verplichting om een bestuurslid en de door hem aangewezen personen toegang tot het appartement en de box(en) te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is, is ook van kracht, wanneer een bestuurslid alleen toegang tot een balkon nodig heeft.

Artikel 12 Storende geluiden

1. Het voortbrengen van muziek is tussen 23.00 uur 's avonds en 's morgens 07.00 uur verboden. Het maken van andere storende geluiden zoals die welke veroorzaakt worden door boren en timmeren is op werkdagen slechts toegestaan tussen 8.00 uur 's morgens en 20.00 uur 's avonds, met dien verstande dat deze tijden op de zaterdagen gerekend worden tussen 10.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds. Op zon- en feestdagen mag geen boor- en timmerwerk plaatsvinden.
2. De bewoners van een appartement dienen zorg te dragen dat bij de onder- en bovenburen geen geluid kan doordringen dat verband houdt met de aard van de vloerbedekking. Het plaatsen van een harde vloerbedekking zoals vilt, kurk, laminaat, parket, linoleum e.d. is verboden, tenzij de isolerende ondervloer, voorzien van een TNO-keurmerk, met de harde vloerbedekking, die zwevend moet zijn gelegd, de geluidsisolatie minimaal met +10 dB ΔL_{lin} verbetert, waarbij de demping van de betonvloer wordt gesteld op 0 dB.
De eigenaar, die voornemens is harde vloerbedekking te plaatsen, dient een omschrijving van de samenstelling van de vloerbedekking met bijbehorend certificaat, bij het bestuur in, zodat het bestuur in staat is te beoordelen of de vloerbedekking aan de vereisten voldoet. Het bestuur stelt de eigenaar met bekwame spoed van haar bevinding schriftelijk op de hoogte. De eigenaar stelt het bestuur en de huismeester tijdens en/of na de werkzaamheden in de gelegenheid te verifiëren of het werk volgens plan verloopt c.q. is verlopen.
Voor vloeren in keukens en sanitaire ruimten geldt de voorwaarde van + 10dB ΔL_{lin} niet.

Artikel 13 Apparatuur en installaties

Boilers behoren niet tot het gemeenschappelijk eigendom. Alleen elektrische waterboilers zijn toegestaan. Over aansluiting van was- en vaatmachines, afzuigkappen en andere grote huishoudelijke of technische apparaten dient van tevoren contact te worden opgenomen met de huismeester. Afzuigkappen en ventilatoren mogen niet worden aangesloten op de

ontluchtingskanalen. De afvoer van was- en vaatwasmachines en van andere apparaten mag niet worden aangesloten op de overloop van de elektrische boiler.

Artikel 14 Boxen en garages

1. In de binnen- en buitenboxen alsmede in de garages mogen geen onverpakte etenswaren, licht ontvlambare stoffen zoals benzine of petroleum worden opgeslagen en evenmin sterk ruikende en/of ongedierte aantrekkende stoffen of materialen. Kleding, stoffen, bont, leer en tapijt in de binnenboxen dienen afdoende tegen motten beschermd te zijn door verpakking en of door gebruik van bestrijdingsmiddelen.
2. De fietsenrekken in het trappenhuis zijn bestemd voor kort gebruik door bezoekers.
3. De bewoners dragen er zorg voor dat hun fietsen in de garages of in de bergruimten worden opgeslagen. Men wordt verzocht geen fietsen tegen het gebouw of in het voor bezoekers bestemde fietsenrek te plaatsen.

Artikel 15 Afwezigheid

De bewoners zijn verplicht de huismeester of één van de eigenaren ervan in kennis te stellen indien zij langer dan één week afwezig zullen zijn en hun privégedeelte zonder toezicht achterlaten.

Artikel 16 Nieuwe bewoners

1. De eigenaren zijn gehouden een aspirant-gebruiker c.q. een nieuwe eigenaar te wijzen op het bepaalde in de artikelen 18.1, 18.3; 19; 20 en 25 van het reglement. Beiden zijn verplicht een bezoek aan het bestuur te brengen alvorens deze een beslissing neemt over de volgens het Reglement van Splitsing vereiste toestemming.
2. Een nieuwe eigenaar, een huurder c.q. een vruchtgebruiker en - mochten zij gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan – hun echtgenoot of partner dient/dienen een eigenaarsverklaring, een huurdersverklaring respectievelijk een gebruikersverklaring te tekenen alvorens toestemming van het bestuur voor verhuur respectievelijk ingebruikneming kan worden verkregen.
3. Het bestuur is gerechtigd het verlenen van de toestemming aan een appartementseigenaar om het appartement te verhuren of in gebruik te geven te onderwerpen aan de voorwaarde dat de appartementseigenaar aansprakelijkheid aanvaardt voor schade, welke de huurder, diens huisgenoten en/of personen, die door de huurder werden toegelaten in het gebouw, aan het gemeenschappelijk eigendom en aan de eigendommen van eigenaren, bewoners en bezoekers door onrechtmatige gedragingen zullen hebben teweeggebracht

DIVERSEN

Artikel 17 Parkeren

De parkeerruimte van ca. 10 meter langs het trottoir voor de ingang van het gebouw is bestemd voor brandweer, ambulances verhuiswagens, taxi's en auto's, die gehandicapten vervoeren. Er wordt op aangedrongen zorgvuldig te parkeren, zodat zoveel mogelijk parkeerruimte kan worden benut.

Artikel 18 Huismeester

De huismeester ontvangt zijn opdrachten uitsluitend van het bestuur. Vanzelfsprekend kan bij plotseling optredende calamiteiten zoals lekkages binnen zijn normale werktijd altijd een beroep op zijn hulp worden gedaan.

Artikel 19 Aansprakelijkheid bij verbouwingswerkzaamheden

Bij het uitvoeren van verbouwingswerkzaamheden let de eigenaar er op dat daarbij geen schade ontstaat aan het gebouw en aan het overige gemeenschappelijk eigendom en aan het eigendom van andere eigenaren of bewoners. Hij volgt daartoe de aanwijzingen, die hem door het bestuur of de huismeester worden gegeven.

OVER DE VERGADERING

Artikel 20 Agendering

Naast het bestuur heeft iedere eigenaar het recht voorstellen te doen voor de agenda. Mocht het bestuur daarmee niet akkoord gaan, dan kunnen de voorstellen niettemin geagendeerd worden indien zij door ten minste zeven leden worden ondersteund.

Artikel 21 Spoedeisend

De vergadering kan in door haar als spoedeisend erkende gevallen op een voorstel van de voorzitter of van één van de leden, bij de aanvang van de vergadering gedaan, besluiten om onderwerpen die niet op de agenda staan vermeld, in behandeling te nemen met dien verstande dat over een zodanig voorstel alleen een voorlopige beslissing kan worden genomen. Ter definitieve goedkeuring dient het voorstel in een nieuw uit te schrijven vergadering of schriftelijk aan de leden te worden voorgelegd.

Artikel 22 Voorstel van orde

De voorzitter en ieder lid kunnen op elk moment tijdens de vergadering mondeling een voorstel van orde doen. Een dergelijk voorstel wordt onmiddellijk behandeld.

Artikel 23 Ingekomen stukken

Ingekomen stukken worden alleen aan de vergadering voorgelegd indien zij ten minste 2 x 24 uur voor het begin van de vergadering bij het bestuur zijn binnengekomen.

Artikel 24 Splitsing van agendapunten

Onder een voorstel van orde wordt mede een voorstel verstaan om een aanhangig agendapunt te splitsen in afzonderlijke onderdelen.

Artikel 25 Afwijking van onderwerp

De voorzitter handhaaft de orde van de vergadering. Hij roept de spreker/spreekster, die van het onderwerp afwijkt, tot het onderwerp terug.

Artikel 27 Het woord ontnemen

De spreker/spreekster aan wie het woord is ontnomen kan terstond bij wege van voorstel van orde de beslissing van de voorzitter aan het oordeel van de vergadering onderwerpen. Deze doet daarop zonder beraadslaging uitspraak.

Artikel 28 Stemming overbodig

Een voorstel wordt geacht te zijn aangenomen indien geen der aanwezige leden om stemming heeft verzocht.

Artikel 29 Schorsing

Voorafgaande aan een stemming kunnen op voorstel van de voorzitter of op verzoek van de vergadering de beraadslagingen worden geschorst voor een door de voorzitter vast te stellen tijdsduur.

Artikel 30 Stemmen staken

Indien bij stemming over een voorstel van orde de stemmen staken, beslist de voorzitter.

Artikel 31 Amendementen

Amendementen dienen schriftelijk aan de vergadering te worden voorgelegd.

\

Artikel 32 Volgorde van stemming

Amendementen komen in stemming vóór het voorstel waarop zij zijn ingediend, te beginnen met wat het meest van het oorspronkelijk voorstel afwijkt. Indien voor een onderwerp meerdere oplossingen worden voorgesteld, dient de voorzitter de voorstellen zodanig te rangschikken, dat de vergadering telkenmale slechts over twee oplossingen kan beslissen.

SLOTBEPALING

Artikel 33 Toepasselijkheid van het Huishoudelijk Reglement

De artikelen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 en 19 van het Huishoudelijk Reglement gelden ook voor gasten en huishoudelijk personeel. Het is de taak van de eigenaar om deze personen daarvan in kennis dienen te stellen.