

HUISHOUDELIJK REGLEMENT (Gedragsregels)

Dit huishoudelijk reglement bevat bepalingen voor de eigenaars en gebruikers van het appartementscomplex Orionsingel 2 t/m 368 (even) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie W, nummer 2041 A.

Wettelijke bepalingen

Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Art. 128.

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, Art. 44.

Lid 2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Lid 3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

Artikel 1 Definities

1. Bewoners: Waar gesproken wordt van bewoners, worden steeds eigenaar-bewoners en huurders bedoeld tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.
2. Gemeenschappelijke ruimten: Waar gesproken wordt van gemeenschappelijke ruimten worden steeds alle ruimten als bedoeld in artikel 2 van het splitsingsreglement. Hierbij kan men denken aan: de lift, de entree, de galerijen, de trappenhuisen, de bergingen en dergelijke.

Artikel 2 Algemeen

1. Bewoners dienen ernaar te streven dat de in dit reglement opgenomen regels tevens worden nageleefd door anderen die met hun toestemming het complex betreden.
2. Het is niet toegestaan muziek of ander geluid te maken, waaronder verstaan wordt het doen spelen van een radio, televisie, muziekinstrumenten en dergelijke, op zodanige wijze dat dit hinderlijk kan zijn voor omwonenden. Deze bepaling geldt ook voor (onder)aannemers en dienstverleners, ongeacht of zij werken in opdracht van het Bestuur of een eigenaar of gebruiker.
3. Het is niet toegestaan geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden te verrichten tussen 22.00 en 08.00 uur en in de nacht van zaterdag op zondag van 22.00 tot 10.00 uur.
4. Het is niet toegestaan constructieve veranderingen aan te brengen of voorwerpen ter verfraaiing te plaatsen of anderszins wijzigingen te plegen die ernstig afbreuk doen aan de uniforme uitstraling van het complex (zoals schotel, antennes e.d.), tenzij met toestemming van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 3 Gemeenschappelijke gedeelten

1. Iedere bewoner is verplicht bij het binnenkomen of verlaten van het gebouw de desbetreffende toegangs-uitgangsdeur zorgvuldig te sluiten. Toegangsdeuren die i.v.m. een transport tijdelijk moeten openblijven mogen niet onbeheerd achtergelaten worden. Een ieder dient er op toe te zien, dat de toegangen van de entrees en trappenhuisen van het complex afgesloten zijn.
2. Het is niet toegestaan (brom)fietsen, vuilniszakken, grofvuil, winkelwagentjes, huisraad of gevaarlijke en/of brandbare stoffen en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.
3. Bij transport van vuilniszakken, huisraad, bouwmaterialen en dergelijke dient achtergebleven vuil in de portiek en het trappenhuis onmiddellijk te worden verwijderd.
4. De gebruiker die een gemeenschappelijk gedeelte of een gemeenschappelijke zaak verontreinigt, dient deze verontreiniging onmiddellijk ongedaan te maken.

5. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk en dergelijke mag niet worden gedeponeerd in de hal of in het trappenhuis.
6. Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke ruimten en liften.
7. Het is niet toegestaan zaken als bijvoorbeeld, sigarettenpeuken, blikjes, afval en dergelijke in de gemeenschappelijke gedeelten achter te laten.
8. Het is niet toegestaan om energie en/of water te betrekken van de gemeenschappelijke water- en energievoorzieningen.
9. Het is niet toegestaan de daken te betreden of hierop antennes te plaatsen, tenzij met toestemming van de Vereniging van Eigenaars.
10. Het blokkeren van de liften of het verhinderen van de goede werking daarvan is verboden. Het gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, zulks met uitzondering van klein materiaal. Het gebruik van de lift voor fietsen, bromfietsen en scooters is nadrukkelijk verboden. Het in de liften aangegeven toegestane maximale gewicht mag niet worden overschreden. Het gebruik van de lift voor verhuizingen mag alleen geschieden indien hierdoor het normale verkeer niet wordt belemmerd en de eigenaar of gebruiker die deze tot een dergelijk doel gebruikt, de nodige maatregelen neemt tegen beschadiging. Voor een eventuele beschadiging is de desbetreffende eigenaar of gebruiker aansprakelijk.

Artikel 4 Privé-gedeelten

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 17 lid 5 is het de gerechtigden tot een appartementsrecht, voor zover dat betreft het woongedeelte casu quo het bedrijfs gedeelte, alleen toegestaan in het privé-gedeelte vloerbedekkingen, die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast kunnen veroorzaken, toe te passen, indien de vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) verbetert met meer dan tien (10) decibel op basis van de norm "NEN" 1070, zoals in het "NSG Nieuws" van zeven juli negentienhonderddrieënnegentig voorgesteld door de stichting: Nederlandse Stichting Geluidshinder (NSG). Hiervan zijn uitgezonderd de keuken, badkamer en de toiletruimte.
2. Om verstopping van het riool te voorkomen is het niet toegestaan stoffen die verstopping kunnen veroorzaken, zoals bijvoorbeeld kattengrit, vetten, koffiedik of gevaarlijke stoffen in het riool weg te spoelen. Brandgevaarlijke en ontplofbare stoffen mogen niet in de woning worden bewaard in grotere hoeveelheden dan voor direct huishoudelijk gebruik noodzakelijk is.
3. Het is niet toegestaan zaken als bijvoorbeeld, sigarettenpeuken, blikjes, afval en dergelijke van het balkon te gooien.
4. Het is niet toegestaan vogels of andere dieren te voeren vanaf het complex.
5. Het is niet toegestaan voorwerpen als bijvoorbeeld wasgoed, tapijten, (schotel)antennes, bloembakken of andere voorwerpen buiten de reling van het balkon te hangen. Voor (schotel)antennes en bloembakken kan een uitzondering worden gemaakt indien deze geen overlast voor de bewoners (buren) veroorzaken.
6. Het hebben of houden van duiven of kippen op balkons is niet toegestaan.

Artikel 5 Tuinen

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
3. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
4. Tuinafval mag niet worden gestort in de openbare groenvoorzieningen, maar moeten worden aangeboden aan de gemeentelijke ophaaldienst of aangeboden aan het gemeentelijk recyclingstation.
5. Het hebben of houden van duiven of kippen in tuinen is niet toegestaan.

Artikel 6 Garages/bergingen

1. De garages en bergingen mogen niet bedrijfsmatig als werkplaats of opslagplaats worden gebruikt. Het uitoefenen van een beroep c.q. bedrijf is niet toegestaan. Onder dit verbod is evenwel niet

begrepen de administratieve vestiging van een bedrijf of zaak, dan wel een postbusvestiging, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt.

2. Brandgevaarlijke en/of ontplofbare stoffen mogen niet in de garage, berging en/of schuur worden bewaard in grotere hoeveelheden dan voor direct huishoudelijk gebruik noodzakelijk is.

3. Ten aanzien van garages wordt nog bepaald, dat een voertuig alleen droog mag worden schoongemaakt. Andere (onderhouds)werkzaamheden zijn aldaar niet toegestaan.

4. De huismeester heeft een garage in gebruik voor de opslag van schoonmaakmaterialen e.d. Deze garage wordt wel bedrijfsmatig gebruikt en zal meer brandgevaarlijk en/of ontplofbare stoffen bevatten dan voor direct huishoudelijk gebruik noodzakelijk is. Voor deze ene garage wordt in het algemeen belang van alle appartementseigenaren een uitzondering gemaakt.

Artikel 7 Huisdieren

1. De gebruiker is verplicht te voorkomen, dat huisdieren die onder hun verantwoording vallen (of van hun bezoekers), schade en/of hinder veroorzaken voor anderen die zich rechtmatig in en rond het gebouw bevinden. Gedurende het verblijf in gemeenschappelijke gedeelten, dienen huisdieren aangeliend en begeleid te worden door personen die geacht moeten worden deze taak naar behoren te kunnen vervullen.

2. Begeleiders van huisdieren dienen er op toe te zien, dat de onder hun verantwoording vallende huisdieren de gemeenschappelijke gedeelten en privé-gedeelten van derden niet bevuild op welke wijze dan ook. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

Artikel 8 Openbare en groengedeelten rond het appartementencomplex

1. Het is alleen toegestaan grofvuil op het trottoir rond het complex te plaatsen nadat een afspraak is gemaakt met de ophaaldienst van de gemeente. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in gemeente Arnhem geldende regelgeving.

2. Groenstroken rond het complex mogen niet bereden worden met voertuigen, brommers en scooters.

3. De parkeerplaatsen mogen niet als opslagplaats worden gebruikt.

Artikel 9 Overtredingen

1. Bij overtreding of niet-nakoming van wettelijke bepalingen, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

Artikel 10 Beslissingsbevoegdheid

Voor alle gevallen, waarin het huishoudelijk reglement noch de Splitsingsakte voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, nadat dit door de algemene vergadering van de Vereniging van Eigenaars is aangenomen.

Vastgesteld in de vergadering van 16 juni 2003

Voorzitter

Bestuurder