

**HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS
VEERBURGH / POELBURGH / KAAGBURGH**

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de vergadering van eigenaars van 14 mei 2025. Dit Huishoudelijk Reglement laat onverlet hetgeen is bepaald in het Burgerlijk Wetboek, boek 5 (Titel 9, appartementsrechten, artikelen 106 - 147), de Akte van Splitsing d.d. 12 maart 1999 ten overstaan van notaris Mr. A. Klein Lankhorst te Oegstgeest en het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten januari 1992.

01.

De vereniging van eigenaars voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De vergadering van eigenaars beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

02.

Jaarlijks worden in de Algemene Ledenvergadering benoemd:

- De leden van het VvE bestuur;
- De leden van de Technische Commissie (verantwoordelijk voor het toezien op en adviseren over reparaties, renovaties en het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen)
- Twee leden voor de Kascommissie en een reserve lid.

03.

Het gebouwencomplex onderscheidt de volgende ruimten:

- Private gedeelten: woongedeelten binnen de voordeur, balkons, parkeerplaatsen en bergingen;
- Gemeenschappelijke gedeelten: parkeergarage, gangen naar private bergingen, entree, lift, trappenhuis, overloop buitenzijde, brandtrap, hallen die directe toegang geven tot de privégedeelten.

04.

Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

05.

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Toestemming door de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging. De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.

06.

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels, ramen en ruiten toe te staan.

07.

Eigenaars en gebruikers moeten gezamenlijk en ieder afzonderlijk bijdragen aan het schoon en netjes houden van de gemeenschappelijke ruimten.

08.

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht de privé balkons en terrassen zo te reinigen dat er geen verstoppingen in de hemelwaterafvoer kunnen ontstaan.

09.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de VvE:

- a. Voor eigenaars en gebruikers zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit en voor onderhoud (sedumdak); dit verbod geldt niet voor gedeelten die zijn aangewezen om te worden gebruikt als terras.
- b. Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten. (storingen melden bij VVE Beheer B.V. zie art. 21).

10.

Tenzij de VvE anders beslist is het de eigenaar en/of gebruiker:

- a. Niet toegestaan in de gemeenschappelijke gedeelten zich luidruchtig te gedragen;
- b. Niet toegestaan in de gemeenschappelijke gedeelten te roken;
- c. Niet toegestaan volgens het *Besluit bouwwerken leefomgeving d.d. 01-07-2024* in de gemeenschappelijke gedeelten brandgevaarlijke objecten te plaatsen zoals:
 - Meubilair van brandbaar materiaal, zoals hout of textiel;
 - Decoraties (groter dan 0,5 m²) van brandbaar materiaal;
 - (Elektrische) Fietsen en/of scootmobielen (deze mogen wel in de parkeergarage of algemene fietsenberging gestald worden, zie 10d en 10e);
 - Afval (zoals huisvuil, grofvuil, oud papier) en kratten.(zie <https://nipv.nl/onderzoek/brandveilig-beheren-van-woongebouwen/>)
- d. Toegestaan om op de privé parkeerplaats uitsluitend voertuigen te plaatsen; deze mogen echter niet buiten de witte lijnen van het parkeervak uitsteken;
- e. Toegestaan om rijwielen te stallen in de algemene fietsenbergingen;
- f. Toegestaan om, uitsluitend met instemming van de mede-etagebewoners en onder de voorwaarden van het Besluit bouwwerken leefomgeving dd 01-07-2024 de hallen die directe toegang geven tot de privégedeelten te gebruiken voor het plaatsen of laten plaatsen van decoraties en/of andere voorwerpen.;
- g. Niet toegestaan wasgoed, beddengoed, kleding of bloembakken buiten de balkons of in de gemeenschappelijke gedeelten te hangen of te plaatsen;
- h. Niet toegestaan om aan de buitenzijde van het complex, op of aan balkons en ramen voor zichzelf of derden doorvoeren te maken en naamborden, letters, reclame-uitingen, uithangborden, (schotel)antennes, vlaggen, spandoeken, bloembakken, droogrekken, drooglijnen, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen;
- i. Het is niet toegestaan een video-deurbel te plaatsen op of bij de voordeur van het appartement;
- j. Toegestaan op de balkons een zonnescerm en/of windscherm aan te brengen, onder voorwaarde dat de voorschriften omtrent constructie en het aanbrengen worden nageleefd; het aanbrengen geschiedt voor rekening, risico en onderhoudsverplichting van de aanvrager, met vrijwaring voor aanspraken door derden.
De doekkleur van de zonneschermen is grijs/wit gestreept met banen van ca. 8,5 cm. De grijze kleur benadert zoveel als mogelijk de kleur grijs van de kozijnen, RAL 7015.

Het grijs voor rolschermen (screens) en rolluiken is vergelijkbaar met de kozijnen, RAL 7015, of waar toegepast bij deuren met RAL 7037 = lichtgrijs

- k. Niet toegestaan in de appartementen en bergingen motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren;
- l. Niet toegestaan vanwege explosiegevaar ontplofbare stoffen als benzine, olie, munitie, vuurwerk enzovoorts op te slaan in de appartementen en/of bergingen of anderszins in bezit te houden;
- m. Niet toegestaan om open vuur-/haardinstallaties aan te brengen en/of een BBQ op houtskool te gebruiken;
- n. Toegestaan om in de private gedeelten huisdieren te houden, mits deze geen overlast bezorgen;
- o. Niet toegestaan kasten, hokken en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen en/of afscheidingen of andere zaken aan te brengen;
- p. Niet toegestaan om de parkeergarage te gebruiken als werkplaats en/of wasplaats.

11.

De naamplaatjes op de brievenbussen dienen wit van kleur met zwarte gravure/opdruk te zijn.

12.

In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken enzovoorts mogen niet in de trappenhuisen of in de hal worden gedeponereerd.

13.

Het veroorzaken van geluid tussen 22.00 en 08.00 uur, op welke wijze dan ook, is toegestaan op voorwaarde dat daaruit géén hinder voor burenen ontstaat.

14.

Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels. Het is verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons schoon te maken.

15.

Huisvuil dient in goed afgesloten vuilniszakken in de daarvoor bestemde container(s) te worden geplaatst. Het is niet toegestaan (grof) huisvuil op de balkons/terrassen/eigen parkeerplaats te deponeren of op te slaan.

Voor informatie over (grof) afval en recycling <https://www.oegstgeest.nl/inwoners/alles-over-afval>

16.

De vloerbedekking in de privéruimte dient van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of geluidsoverlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking in de private gedeelten slechts toegestaan, indien deskundig en met een "zwevende" vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en met de wanden (ICO is 10 decibel of meer). Bij klachtenmelding dient de eigenaar van de aangebrachte vloer op eerste aanzegging aan te tonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde waarde voldoet.

17.

De appartementen zijn ontworpen voor gebruik van een warmteterugwininstallatie (wtw). Deze zorgt voor het binnenklimaat en de vochtregulatie in uw appartement. De wtw dient goed onderhouden te worden en de filters tijdig vervangen. Wordt de wtw niet gebruikt dan moeten de doorvoeren naar de centrale luchtaanvoer en -afvoerkanalen vakkundig worden afgedicht.

18.

Het is niet toegestaan afzuigkappen en/of de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet zijn bestemd.

19.

Iedere eigenaar die zijn appartement in gebruik geeft aan derden dient hiervan mededeling te doen aan het bestuur. De gebruiker van het appartement dient zich als borg te stellen, alsmede een schriftelijke verklaring te overleggen zich aan de reglementen te zullen conformeren.

20.

Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur mededeling te doen van de bereikbaarheid en daarbij tevens op te geven wie als sleuteladres is aangewezen zodat er toegang tot het appartement mogelijk is in geval van calamiteiten (bijv. brand, lekkage).

21.

Storingen of noodzakelijke herstellingen van de gemeenschappelijke gedeelten of voorzieningen dienen aan VVE Beheer B.V. bij voorkeur digitaal (onderhoud@vve-beheer.nl) te worden gemeld. Bij spoed telefoon 070 399 3142 (24-uurs storingsdienst). Reparaties binnen de appartementsgedeelten zijn voor risico en rekening van de betreffende appartementseigenaar.

22.

Ingevolge het modelreglement 1992 art. 8.4 en 8.5 verstrekt de vergadering het mandaat aan de bestuurder, resp. administratief beheerder om in overleg met de benadeelde en/of het bestuur en/of gedelegeerde commissie iedere voorkomende schade af te wikkelen overeenkomstig het daarover gestelde in het vigerend reglement dan wel het daarover gestelde in de splitsingsakte. Verrekening van de af te wikkelen schade zal via de boekhouding van de VvE lopen middels een al dan niet (afhankelijk van de grootte van de schade) aparte bankrekening op naam van de VvE.

23.

Met betrekking tot de artikelen 38 lid 2, 38 lid 5, 41 lid 4 en 41 lid 5 van het modelreglement en de Akte van Splitsing geldt de bepaling:
Voor bedragen die een percentage van 5 van de laatste door de vergadering vastgestelde begroting niet te boven gaan, behoeft het bestuur geen machtiging van de vergadering.

* * * * *