

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

Dit huishoudelijk reglement is bedoeld voor alle bewoners van het appartementcomplex Ecodus aan de Ecodusweg te Delft en wordt u aangeboden door het bestuur van uw vereniging, correspondentieadres Ecodusweg 95.

### Inleiding

Het wonen in een gemeenschap brengt met zich mee dat regels worden gesteld aan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en zelfs de eigen ruimte en dat die worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement.

De bedoeling van dit reglement is het bereiken van een zo goed mogelijk leefklimaat voor alle bewoners.

Door inachtneming van de navolgende artikelen kan worden voorkomen dat er klachten over ongerief komen.

Het reglement is een aanvulling op het reglement wat beschreven staat in het document "Splitsing in appartementsrechten" (d.81005059/Vi/CV) die elke koper bij de aanschaf van zijn appartement heeft ontvangen.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

## **ARTIKEL 1 - Definities**

Voor de betekenis van de in dit huishoudelijk reglement genoemde definities wordt verwezen naar de definities zoals genoemd in de splitsingsakte "Splitsing in appartementsrechten".

Definities in dit huishoudelijk reglement zijn onderstreept en cursief gedrukt.

1. Gemeenschappelijke zaken : zoals omschreven in het document "Splitsing in appartementsrechten".
2. Bewoners (gebruikers) : hij of zij die als eigenaar of als medebewoner van een eigenaar het uitsluitend gebruik heeft van een bij akte bepaald gedeelte van het appartementengebouw.
3. De penningmeester : het orgaan dat optreedt als penningmeester van de vereniging.
4. Afvalstoffen : zoals genoemd in de Wet Milieubeheer.
5. Motorrijtuigen : zoals genoemd in de Wegenverkeerswet 1994.
6. Bromfietsen : zoals genoemd in de Wegenverkeerswet 1994.
7. Afvalwater : alle water waarvan de houder zich - met het oog op de verwijdering daarvan - ontdoet, voornemens zich te ontdoen of zich moet ontdoen.
8. Huishoudelijk afvalwater : afvalwater afkomstig uit particuliere huishoudens.
9. Stoffen : zoals genoemd in de Wet Milieugevaarlijke stoffen.
10. Geluidshinder : hinder die men ondervindt van geluid.
11. Eigenaar : hij die onroerend(e) goed(eren) in eigendom heeft.

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

### **ARTIKEL 2 - Strafbepaling**

De in dit Huishoudelijk reglement geldende regels dienen strikt te worden nageleefd. Bij overtreding van deze regels is het bestuur bevoegd per overtreding een boete op te leggen van € 100,-. Deze boete zal ten gunste van de VVE-Ecodus komen.

De eigenaar van een appartementsrecht is hoofdelijk aansprakelijk met de gebruiker daarvan voor alle schade die worden aangericht en voor boetes welke worden verbeurd ten laste van de verbruiker. De eigenaar is eveneens aansprakelijk bij hem inwonende of verblijfhoudende personen aangerichte schade en/of verbeurde boetes.

### **ARTIKEL 3 - Regels ten aanzien van onderhoud**

Hiervoor wordt verwezen naar het werkstroomschema "Onderhoud".

Opdrachten aan onderhoudsmonteurs en schoonmakers e.d. kunnen alleen door de penningmeester namens de vereniging van eigenaren worden gegeven. Daartoe dienen leden contact op te nemen met de technische commissie of indien niet aanwezig een ander lid van het bestuur.

Indien bewoners zelfstandig opdrachten gaan geven aan derden nemen zij volledige aansprakelijkheid in deze. Voortvloeiende kosten komen dan voor rekening van opdrachtgevende bewoner.

### **ARTIKEL 4 - Regels ter voorkoming van hinder en overlast**

Ter voorkoming van brand is het ingevolge de gemeentelijke veiligheidsvoorschriften niet toegestaan:

- licht ontvlambare of gevaarlijke stoffen/gassen in voorraad te hebben anders dan die welke bedoeld zijn voor normaal huishoudelijk gebruik.
  - in de trappenhuisen of op de gangen/hallen voorwerpen te plaatsen of te bevestigen aangezien deze als vluchtroute vrij moeten blijven en elk voorwerp bij dichte rookontwikkeling gevaar oplevert.
1. Veranderingen in/aan de elektrische en mechanische installaties buiten de eigen woning dienen uitsluitend te worden uitgevoerd door een erkende installateur na overleg met het bestuur.
  2. Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

3. Het is niet toegestaan wasgoed te laten drogen in de gemeenschappelijke ruimten.
4. Het is verboden de berg ruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, welke hinder aan de ander bewoners kunnen veroorzaken.

### **ARTIKEL 5 - Geluidshinder**

1. Bewoners dienen zich te onthouden van het veroorzaken van *geluidshinder*, zowel in de gemeenschappelijke ruimten, waaronder ook het parkeerterrein, als in de privé-gedeelten (zie ook artikel 9 punt 6).
2. Werkzaamheden die overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen etc. dienen te worden uitgevoerd tussen 08.00 en 22.00 uur.
3. Als er sprake is van geluidsoverlast dient men zelf te proberen mondeling of schriftelijk tot een compromis te komen met de veroorzaker.
4. In verband met geluidsoverlast is het niet toegestaan gebruik te maken van de brandtrappen in het gebouw tussen 22.00 uur en 08.00 uur.

### **ARTIKEL 6 - Verontreiniging**

1. Het is niet toegestaan *afvalstoffen* of voedsel naar buiten te werpen, ook niet ter voeding van dieren.
2. De gemeenschappelijke ruimten mogen niet verontreinigd worden, te weten:
  - Afvalzakken dienen goed afgesloten gedeponerd te worden in de daarvoor bestemde vuilcontainers. Het is niet toegestaan de vuilniszakken op/in de dakterrassen, gangen of hallen te hebben staan.
  - Al het huishoudelijk afval dient op een nette wijze gedeponerd te worden in de vuilcontainers tussen 08.00 en 22.00 uur. Dit conform de Algemene Plaatselijke Verordening om geluidsoverlast te voorkomen.
  - Voor grofvuil dienen de bewoners zelf een telefonische afspraak te maken met de gemeentereiniging te Delft. De betreffende bewoner dient het grofvuil zelf op straat te zetten op de dag dat het grofvuil wordt opgehaald, waarbij de aldaar aanwezige parkeerplaatsen vrij blijven van grofvuil.

## HUISHOUELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

- Het is niet toegestaan om huisraad in de gemeenschappelijke ruimten te stallen / deponeren of te koop te zetten.
- Er mogen geen sigaren, sigarettenpeuken of andere afvalstoffen in de gemeenschappelijke ruimten worden achtergelaten.
- Overtollige folders en ander drukwerk mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten worden achtergelaten, dit ter voorkoming van brand en ter handhaving van het aanzien van het appartementengebouw.

### **ARTIKEL 7 - Huisdieren**

1. Huisdieren mogen geen overlast (gevaar, lawaai en stank) veroorzaken aan de medebewoners. Duiven zijn als huisdieren niet toegestaan in verband met de daarmee samengaande vervuiling.
2. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten aan de lijn te worden gehouden dan wel op de arm te worden gedragen. Eventuele bevuiling van de gemeenschappelijke ruimten dient direct door de eigenaar van het betreffende huisdier te worden opgeruimd.
3. Het uitlaten van huisdieren in de gemeenschappelijke tuin is verboden.

### **ARTIKEL 8 - Stallingen**

1. Het is verboden in de fietsenstallingen, alsmede in het gehele pand, *motorrijtuigen en/of bromfietsen* te stallen in verband met brandgevaar.
2. Gebruikers van de fietsenstalling dienen hun rijwiel zodanig te stallen, dat dit geen last oplevert voor de andere gebruikers.
3. Na het gebruik van de fietsenstalling dient men zorg te dragen dat deze weer op gebruikelijke wijze is afgesloten.
4. Het is niet toegestaan motorrijtuigen en/of bromfietsen te plaatsen buiten de daarvoor bestemde voorzieningen.

## HUISHOUELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

5. Het is verboden, met uitzondering van de fietsenstalling, om in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen, met of zonder hulpmotor, motorrijtuigen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Het is verboden om tegen de gevels, muren of hagen van het gebouw fietsen te plaatsen.

### **ARTIKEL 9 - Gebruik privé-gedeelten**

1. Het plaatsen van losse voorwerpen waaronder te verstaan bloembakken, wasgoed etc. *buiten* het balkon c.q. terras is toegestaan, zolang dit geen hinder oplevert voor overige bewoners.
2. Het is niet toegestaan op de balkons c.q. terrassen voorwerpen te plaatsen die het aanzien van het appartementengebouw schaden.
3. Het is verboden om satellietantennes/antennes te plaatsen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur.
4. Het is verboden *afvalwater* van vaatwas-, was- en overige machines te lozen op balkons en in de regenafvoeren. Schade wordt op de veroorzaker verhaald.
5. Het uitsteken van de nationale vlag is toegestaan op de daartoe bestemde dagen, zoals genoemd in de Vlaggenwet, mits de nodige zorgvuldigheid ten aanzien van het aanzicht en de veiligheid in acht worden genomen.
6. Harde vloerbedekking zoals zeil, linoleum, parket, laminaat, plavuizen en dergelijke is niet toegestaan tenzij de ondervloer zwevend wordt aangebracht met een streefwaarde van 10 dB (A). Hierbij dient u het bestuur te raadplegen.
7. Het is in de privé-gedeelten niet toegestaan afzuigingapparatuur aan te sluiten op de gemeenschappelijke afzuiging, of door de muren van het pand aan te brengen.
8. Het plaatsen van zonneschermen is toegestaan, mits na uitdrukkelijke schriftelijk goedkeuring van het bestuur. Het plaatsen dient te gebeuren door een erkende installateur. Eventuele schade welke voortvloeit uit de montage van de zonneschermen komt geheel voor rekening van de *eigenaar* van het betreffende zonnescherm/het pand waaraan het zonnescherm is bevestigd. Het doek van het zonnescherm dient voorzien te zijn van een door de VVE-Ecodus aangegeven maat en goedgekeurde kleur. Hierover dient u contact met het bestuur op te nemen.

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

9. Het is verboden om aan het uiterlijk van het appartementengebouw wijzigingen aan te brengen zoals het plaatsen van ventilatieroosters, het schilderen van beton, hout, kunststof, metsel- en/of metaalwerken. Indien met dit toch wil doen, dient men dit ter goedkeuring voor te leggen in de algemene ledenvergadering.
10. Indien een eigenaar zijn/haar privé-gedeelte te koop zet, is hij/zij verplicht dit schriftelijk aan te melden bij het bestuur.
11. Met het oog op de uniformiteit is het slechts toegestaan buitenverlichting aan te brengen volgens het model en in de kleuren door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld.

### **ARTIKEL 10 - Algemeen**

1. Veroorzaakte schade aan gemeenschappelijke zaken dient direct te worden gemeld aan de technische commissie. Op verzoek van de technische commissie dient dit schriftelijk te worden gemeld. De veroorzaker van schade wordt geacht dit direct schriftelijk te melden aan het bestuur.
2. Schade wordt door het bestuur namens de VVE-Ecodus verhaald op de veroorzaker.
3. Aanhoudende overlast, veroorzaakt door een bewoner/gebruiker, welke redelijkerwijze niet door de andere bewoners/gebruikers behoeven te worden geduld, is niet toegestaan.
4. Het repareren van rijwielen/gemotoriseerde voertuigen is toegestaan mits er geen schade wordt veroorzaakt aan het pand, dan wel de plaats waar men de reparatie uitvoert schoon wordt gelaten.
5. Het is verboden voor privé gebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.
6. Het is verboden voor privé gebruik water te onttrekken van de gemeenschappelijke watervoorzieningen
7. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

8. Het is in het gehele gebouw niet toegestaan reclameaanduidingen, aanplakbiljetten, stickers en dergelijke aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privé gedeelten aangebrachte TE KOOP aanduidingen voor de periode dat het betreffende privé gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, alsmede reclame voor niet-commerciële doeleinden.
9. Het is niet toegestaan andere dan de standaard naambordjes, verstrekt door de technische commissie, op de brievenbussen/bellenbord aan te brengen. Het eerste naambordje komt voor rekening van de VVE-Ecodus. Bij tussentijdse wijzigingen van de naambordjes zijn de kosten voor de bewoner. De gegevens voor de naambordjes dient de eigenaar schriftelijk aan de VVE-Ecodus op te geven.
10. De eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet kan het bestuur hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler worden verhaald.
11. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk, alsmede graafwerkzaamheden, ten behoeve van algemeen onderhoud toe te staan.
12. Het is niet toegestaan het gemeenschappelijke terrein rond het gebouw te gebruiken op een wijze waarop dat aan de omwonende eigenaren overlast veroorzaakt.
13. Het is verboden de lift te bezetten met meer dan het aangegeven gewicht respectievelijk het aantal personen. Het is verboden de lift op de noodrem te zetten of te blokkeren, anders dan in geval van dringende noodzaak. Het gebruik van de lift voor verhuizingen en dergelijke 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.
14. Bij het in- en uitgaan van het gebouw behoren de deuren gesloten te worden.

### **ARTIKEL 11 - Deurbeleid**

Bewoners dienen op zodanig zorgvuldige wijze met de diverse toegangen tot het gebouw om te gaan, dat wordt voorkomen dat onbevoegden toegang krijgen tot het gebouw.

- Gemeenschappelijke buitendeuren dienen gesloten te worden. Indien deze noodzakelijkerwijze toch open moeten blijven (bijvoorbeeld voor stroom- of watertoevoer), dient er streng toezicht gehouden te worden dat geen onbevoegden het gebouw betreden.



## HUISHOUDELIJK REGLEMENT VVE ECODUS

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

- Het is bewoners alleen toegestaan personen toe te laten tot het gebouw, indien zij daar een legitieme reden voor hebben.
- Het is niet toegestaan onbevoegden en onbekenden toe te laten tot het gebouw.

### **ARTIKEL 12 - De kascommissie**

1. Tenzij de vergadering op een andere wijze in het toezicht op het bestuur voorziet benoemt de vergadering een commissie bestaande uit tenminste drie leden én een reservelid. Deze commissie zal de exploitatierekening en de verantwoording van het bestuur onderzoeken en van hun bevindingen schriftelijk verslag uitbrengen aan de ALV. De leden van de commissie worden gekozen voor de duur van 1 jaar, en zijn terstond herkiesbaar.
2. De kascommissie kan zich voor rekening van de VVE-Ecodus door een deskundige doen bijstaan. De penningmeester is verplicht aan de commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas te tonen en inzage van boeken en bescheiden van de VVE-Ecodus te geven.
3. De benoeming van de commissieleden geschiedt door de ALV. Men kan zich voor of tijdens de ALV kandidaat stellen. Bij een surplus aan kandidaten volgt een stemming waarbij de kandida(a)t(en) met de meeste stemmen is (zijn) verkozen.

### **SLOTBEPALINGEN**

Dit huishoudelijk reglement treedt onmiddellijk in werking en vervangt het huishoudelijk reglement welke was ingegaan na goedkeuring op de Algemene Ledenvergadering op 10 december 1998.

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet beslist de algemene ledenvergadering.

Iedere bewoner wordt geacht kennis te hebben genomen van de regels en dient zich hieraan te houden.

Bij verkoop van een privé-gedeelte dient het bestuur de koper een exemplaar van dit reglement te overhandigen. Het reglement maakt onderdeel uit van de splitsingsakte.

Bij dit reglement hoort een overzicht van de leden van het bestuur. Correspondentie aan het bestuur kan middels brievenbus nummer 95.

## BOETECLAUSULE

### ANNEX bij het Huishoudelijk Reglement VVE Ecodus

Versie goedgekeurd door ALV op 11 december 2003

#### Boeteclausule

Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen in de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 van het Huishoudelijk reglement verbeurt de eigenaar of gebruiker een boete van € 100,- per overtreding. De boete wordt opgelegd en geïncasseerd door het bestuur en/of de administrateur.

De boete kan slechts opgelegd worden nadat de eigenaar of gebruiker is gewaarschuwd per aangetekende brief en vervolgens een maand de tijd heeft gehad om zijn/haar verzuim goed te maken.