

Inleiding huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex Kruisakker Eindhoven

In beginsel zijn voor een Vereniging van Eigenaars het Burgerlijk Wetboek, de splitsingsakte en het mogelijk daarin van toepassing verklaarde modelreglement bepalend. Een huishoudelijk reglement dient enkel en alleen ter aanvulling. Zo mag en kan een huishoudelijk reglement nooit in strijd zijn met de splitsingsakte. Een splitsingsakte mag niet in strijd zijn met het Burgerlijk Wetboek.

In het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992 [gele boekje], van de Koninklijke Notariële Broederschap zijn een aantal zaken geregeld. In het geval dit modelreglement in de splitsingsakte van de Vereniging van Eigenaars van toepassing is verklaard is het niet nodig deze zaken nogmaals formeel vast te leggen in het huishoudelijk reglement van de vereniging. Onderstaand treft u artikelen aan van het modelreglement, waarvoor wij uw bijzondere aandacht vragen.

Artikel 6 lid 3

Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buitenrechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik door de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf van korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
 2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
- Toevoeging: Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-(schotel)antennes.

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 14

De 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 zou worden gebracht.

Toevoeging:

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van installaties en/of de verdeling van de service- en/of verwarmingskosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

4. Gewijzigd:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. De bestemming van de privé-gedeelten is ten aanzien van:

- a. elk van de appartementsrechten met de indices 107 tot en met 166: woning;
- b. elk van de appartementsrechten met de indices 167 tot en met 226: berging ten dienste van de tot woning bestemde appartementsrechten, met dien verstande dat daarin geen brandgevaarlijke en/of explosieve (vloei)stoffen mogen worden opgeslagen;
- c. elk van de appartementsrechten met de indices 85 tot en met 88 en 227 tot en met 234: garage voor het stallen van een personenauto;
- d. elk van de appartementsrechten met de indices 61 tot en met 84 en 101 tot en met 106: parkeerplaats voor een personenauto.

De privé-gedeelten bestemd tot berging mogen slechts worden gebruikt in combinatie met en door de eigenaar casu quo de gebruiker van een tot het gebouw behorend tot woning bestemd privé-gedeelte.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming

van de vergadering. Deze toestemming kan – tenzij daarbij anders is bepaald – worden ingetrokken door de vergadering.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

8. Toevoeging:

Een bij een tot woning bestemd privé-gedeelte behorend balkon/terras zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt; hierop zal nimmer een belasting aan planten(bakken) en/of zaken mogen worden geplaatst of aangebracht welke het draagvermogen van de balkons/de terrassen overtreft.

Evenmin zullen daarop beplantingen mogen worden aangebracht waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat deze na volgroeïing alsnog het draagvermogen overtreffen of dat deze dusdanig uitgroeien dat de lichtinval voor de belendende privé-gedeelten niet meer optimaal is. Schade of vervolgschade aan de afwerkklagen van een balkon/terras en schade of vervolgschade aan een belendend privé-gedeelte of aan andere bouwdelen welke veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik door een gebruiker van een balkon/terras, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waartoe het balkon/terras behoort.

Artikel 18

6. Gewijzigd:

Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 [van het modelreglement] of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Toevoeging:

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en 's morgens acht uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé-gedeelte hoorbaar is.

Artikel 38

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- b. het gebruik van privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

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.

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.