

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaren Ravelijn

2020

Versiebeheer

<i>Wijzigingen</i>	<i>Datum</i>	<i>Goedkeuring ALV</i>
Toevoeging 3.1.6	december 2020	23 december 2020
Toevoeging 3.3.8, b	december 2020	23 december 2020

Inhoud

Inleiding.....	1
Artikel 1. Begripsverduidelijking	2
1.1 Vereniging van Eigenaren (VVE).....	2
1.2 Algemene Leden Vergadering (ALV)	2
1.3 Bestuur	2
1.4 Huishoudelijk Reglement	2
1.5 Kascommissie	3
Artikel 2. Werkwijze Vereniging van Eigenaren Ravelijn	3
2.1 Bestuur	3
2.2 Kascommissie	3
2.3 Algemene Leden Vergadering	3
2.4 Betaling bijdragen leden	4
2.5 Onderhoud installaties en schoonmaak	5
2.6 Langdurige afwezigheid	5
2.7 Verhuur	6
2.8 Privacy	7
Artikel 3. Regels.....	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Veiligheid.....	8
3.3 Uniformiteit.....	10
3.4 Voorkomen overlast.....	11
Artikel 4. Sanctiebepalingen	12
4.1 Overtreding	12
4.2 Schade	13
Artikel 5. Slotbepaling	14
5.1 Indexering.....	14
5.2 Onvoorziene omstandigheden.....	14

Inleiding

Het wonen in een appartement is anders dan het wonen in een huis. Bij het wonen in een appartement gelden namelijk algemene regels voor het gebruik van de privéruimten en regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Deze regels zijn vastgelegd in de splitsingsakte, in het modelreglement en in een huishoudelijk reglement.

De bedoeling van een huishoudelijk reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk leefklimaat voor alle bewoners. Iedere bewoner wordt daarom geacht op de hoogte te zijn van de verschillende regels en deze regels na te leven.

Het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren Ravelijn heeft een aantal onderdelen. Allereerst wordt een aantal gebruikte begrippen uitgelegd.

Daarna volgt een toelichting op de werkwijze van de Vereniging van Eigenaren. Aansluitend zijn de regels en de sanctiebepalingen beschreven. Het huishoudelijk reglement zal in de toekomst kunnen worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden.

Artikel 1. Begripsverduidelijking

1.1 Vereniging van Eigenaren (VVE)

- 1.1.1 De VVE is een vereniging van eigenaren zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek (conform art.124 t/m 135, boek 5 BW). Hierna ook te noemen: vereniging.
- 1.1.2 Het doel van de vereniging van eigenaren is het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementeigenaren vereniging (conform art.112, lid 1e, boek 5 BW).
- 1.1.3 De VVE werkt samen met een administratiekantoor, dat alle administratieve handelingen afhandelt voor de VVE. Denk hierbij aan het melden, doorzetten en afhandelen van storingsen, maar bijvoorbeeld ook voor alle correspondentie richting eigenaren. Bijvoorbeeld inzake onderhoud, leveranciers en verslaglegging van de algemene ledenvergaderingen etc.

1.2 Algemene Leden Vergadering (ALV)

- 1.2.1 De ALV is de samenkomst in vergadering van leden van de vereniging, met als doel te komen tot besluitvorming over onderwerpen die het beheer en onderhoud van het appartementencomplex Ravelijn aangaan (conform art. 39, 40, 41, titel 2, boek 2 BW).
- 1.2.2 De voorzitter van de vergadering hoeft geen bestuurslid te zijn. De voorzitter van de vergadering is een lid en wordt door de leden op de vergadering benoemd (conform BW 5:127, lid 2).

1.3 Bestuur

- 1.3.1 Het bestuur is het bestuur van de vereniging zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek (conform art. 131, titel 9, boek 5 BW).
- 1.3.2 Het bestuur van de vereniging bestaat uit eigenaren van de woningen. Deze eigenaren zetten zich vrijwillig in ten behoeve van een zo optimaal mogelijk behoud en beheer van het gebouw Ravelijn en de financiële middelen van de VVE.

1.4 Huishoudelijk Reglement

- 1.4.1 De Vereniging van Eigenaren heeft conform artikel 44 van het 'Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten' (november 1983) een Huishoudelijk Reglement opgesteld. Dit Huishoudelijk Reglement bevat de regels met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementencomplex Ravelijn, het gebruik van privégedeelten, de orde van de vergadering en de instructie aan het bestuur, voor zover het modelreglement en de splitsingsakte hierin onvoldoende voorzien. Hierna ook te noemen: reglement.
- 1.4.2 Dit Huishoudelijk Reglement betreft de woningen en gemeenschappelijke ruimten van Wageningseberg 2 tot en met 430 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie P, nummer 4474, 4475, 4476, 4477 en 4478. Samengevoegd tot 4479 A.

- 1.4.3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privégedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

1.5 Kascommissie

- 1.5.1 De ALV benoemt jaarlijks een Kascommissie, die bestaat uit minstens twee eigenaren (art. 48, lid 2, boek 2 BW).

Artikel 2. Werkwijze Vereniging van Eigenaren Ravelijn

2.1 Bestuur

- 2.1.1 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan (BW 2:37, punt 7). De bestuursleden worden door de ALV benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde door de ALV worden ontslagen. Het bestuur laat zich bij het uitvoeren van zijn taken bijstaan door een extern administratiekantoor.
- 2.1.2 Het bestuur vergadert zo dikwijls als het bestuur dit nodig acht, doch minimaal 2 x per jaar.
- 2.1.3 Het bestuur is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en het opstellen van de jaarrekening. Het bestuur vertegenwoordigt ook de gezamenlijke eigenaren tegenover derden, draagt zorg voor het uitvoeren van de besluiten van de ALV en ziet toe op de naleving van dit huishoudelijk reglement.

2.2 Kascommissie

- 2.2.1 De leden van de Kascommissie zijn gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de VVE die betrekking hebben op de administratie en het beheer van de VVE en waarvan de kennisneming tot een juiste vervulling van haar taak nodig is. Het bestuur en het administratiekantoor zijn verplicht aan de Kascommissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen en haar desgewenst de kas en de waardefondsen van de vereniging te tonen.
- 2.2.2 De Kascommissie onderzoekt of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële positie van de VVE en of de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de gangbare regels. Daarnaast houdt de Kascommissie regelmatig toezicht op het beheer door het administratiekantoor en het bestuur.
- 2.2.3 De Kascommissie vergadert zo dikwijls als zij dit nodig acht. Zij is bevoegd zich op kosten van de VVE te laten bijstaan door een deskundige, na goedkeuring van het bestuur of de ALV.
- 2.2.4 De Kascommissie brengt jaarlijks schriftelijk en mondeling verslag uit aan de ALV, in de vergadering waarin de exploitatierekening wordt behandeld. Het verslag betreft het in het afgelopen boekjaar gevoerde beheer en de voor dat jaar opgemaakte exploitatierekening.

2.3 Algemene Leden Vergadering

- 2.3.1 De ALV is het hoogst besluitvormende orgaan van de VVE.

- 2.3.2 Een ALV vindt minstens eenmaal per jaar plaats. De VVE streeft ernaar om jaarlijks tweemaal een ALV te beleggen. In de eerste vergadering, die in principe voor 1 juli plaatsvindt, wordt de jaarrekening behandeld. In de tweede vergadering, die aan het eind van het jaar wordt gehouden, wordt de begroting (voor het volgende boekjaar) behandeld. In iedere ALV kunnen nieuwe bestuursleden benoemd worden.
- 2.3.3 Een lid van de VVE kan een schriftelijk verzoek indienen bij één van de bestuursleden om binnen een maand een extra ALV te beleggen. Dit verzoek moet door minimaal 20 medeleden ondertekend zijn.
- 2.3.4 Leden die in een vergadering een onderwerp in behandeling willen brengen, moeten hun voorstel minimaal 14 dagen voor de dag van de vergadering schriftelijk bij het bestuur indienen.
- 2.3.5 Een lid van de VVE kan de ALV verzoeken een besluit van het bestuur te herzien. Een dergelijk verzoek moet, voorzien van een behoorlijke motivatie en omschrijving van zijn belang, minimaal 14 dagen voor de dag van de vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend.
- 2.3.6 De vergadering kan besluiten om één van de eigenaren die niet in het bestuur zit als voorzitter van de ALV te benoemen.
- 2.3.7 Tijdens de ALV wordt over zaken gestemd. Stemmingen over (het handelen van) personen geschieden door middel van gesloten niet-gemerkte biljetten. Een gewone meerderheid van stemmen is beslissend, tenzij door de wet of het reglement anders wordt voorgeschreven (zie ook artikel 37.5, 38.5 en 44.2 van het Modelreglement). Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden bij het nemen van besluiten geacht niet te zijn uitgebracht.
- 2.3.8 Indien minder dan de helft van de leden bij de vergadering aanwezig zijn, wordt een vervangende ALV uitgeschreven (art 37 lid 5, Modelreglement).
- 2.3.9 Het administratiekantoor draagt zorg voor de verslaglegging van de ALV. De leden ontvangen een verslag van de ALV per e-mail en kunnen het tevens downloaden van de website. In dit verslag zullen de genomen besluiten duidelijk kenbaar zijn. Besluiten die genomen worden over situaties waarin het Huishoudelijk Reglement niet rechtstreeks voorziet, worden op een aparte lijst bijgehouden. Het verslag van de ALV wordt in de daaropvolgende ALV ter goedkeuring aan de leden voorgelegd.

2.4 Betaling bijdragen leden

- 2.4.1 Een nieuwe eigenaar is entreegeld verschuldigd. Het entreegeld is gelijk aan één maandbedrag voorschotbijdrage, zoals dat voor het lopende jaar is vastgesteld.
- 2.4.2 Maandelijks is ieder lid een voorschotbijdrage verschuldigd. Deze voorschotbijdrage dient bij vooruitbetaling in de eerste week van elke maand te worden voldaan.
- 2.4.3 Indien de maandelijkse voorschotbijdrage niet via een incassomachtiging wordt voldaan is per maand een toeslag verschuldigd van € 6,77 (peil 2018), vanaf de tweede volle maand na aanvang van het lidmaatschap.
- 2.4.4 De hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage zal jaarlijks worden vastgesteld tijdens de ALV waarin de begroting voor het betreffende boekjaar wordt vastgesteld.

- 2.4.5 Jaarlijks zal een afrekening worden opgesteld van hetgeen definitief door een lid over een boekjaar verschuldigd is. Dit gebeurt zo snel mogelijk nadat de jaarrekening over het betreffende boekjaar is vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de verdeelsleutel in de akte van splitsing en de al betaalde maandelijkse voorschotbijdragen.
- 2.4.6 Alle aan de VVE verschuldigde bedragen dienen te worden voldaan binnen 1 maand na de dag waarop deze verschuldigd zijn geworden. Dit kan door storting of overschrijving op de bankrekening van de VVE.
- 2.4.7 Indien een verschuldigd bedrag niet binnen 1 maand na de dag waarop deze verschuldigd werd is voldaan, wordt het lid door het administratiekantoor schriftelijk aan zijn verplichting herinnerd. Indien een verschuldigd bedrag niet binnen 45 dagen na de dag waarop dit bedrag verschuldigd werd is voldaan, wordt het bedrag verhoogd met €13,00 (peil 2018). Indien een verschuldigd bedrag ook na 60 dagen niet is voldaan, wordt de totale vordering ter incasso in handen gegeven van een deurwaarder. Alle kosten die in verband met de incasso door de deurwaarder aan de VVE in rekening worden gebracht, komen voor rekening van het lid dat het te incasseren bedrag is verschuldigd. Naast het verschuldigde bedrag, de verhoging en de genoemde deurwaarderkosten is het lid bovendien over het totaal van deze drie bedragen wettelijke rente verschuldigd. Deze renteverplichting gaat in vanaf de eerste dag na het verstrijken van de maand waarbinnen het verschuldigde bedrag had moeten worden voldaan.
- 2.4.8 Het bestuur draagt zorg voor het aan het betreffende lid kenbaar maken van het verstrijken van betaaltermijnen en het in handen van een deurwaarder geven van een vordering van de VVE.

2.5 Onderhoud installaties en schoonmaak

- 2.5.1 De service en het onderhoud aan alle gemeenschappelijke technische installaties van het gebouw Ravelijn wordt opgedragen aan door het bestuur aangewezen installateurs. De eigenaar is echter zelf verantwoordelijk voor: de leidingen, de mechanische afzuiginstallatie (met afzuigkap en mechanische ventilatiebox) en de combiketel in zijn woning.
- 2.5.2 Indien voor het uitvoeren van onderhoud de toegang tot, of het gebruik van, een privégedeelte noodzakelijk is, is de eigenaar verplicht hiervoor toestemming te verlenen. Indien de woning wordt verhuurd, geldt dezelfde verplichting voor de huurder(s).
- 2.5.3 Het schoonmaken van de algemene ruimten evenals de glasbewassing van het totale gebouw gebeurt door een schoonmaakbedrijf, dat in opdracht werkt van de vereniging en dat door het bestuur wordt aangewezen.
- 2.5.4 Het gegeven dat de VVE zorgdraagt voor het schoonhouden van het gebouw ontslaat de eigenaar/bewoner niet van de verplichting om eventueel door hemzelf veroorzaakte vervuiling op te ruimen.

2.6 Langdurige afwezigheid

- 2.6.1 Indien de eigenaar of bewoner langer dan twee maanden afwezig is, is hij verplicht dit mede te delen aan het administratiekantoor.

Hierbij dient hij te vermelden: zijn tijdelijk adres en de naam, het adres en het telefoonnummer van een contactpersoon die in het geval van calamiteiten toegang tot het appartement kan verschaffen.

- 2.6.2 Indien het bestuur kennis neemt van het vermoedelijk langdurig afwezig zijn van een eigenaar of een bewoner zonder dat dit gemeld is, zal het bestuur de eigenaar van dit vermoeden schriftelijk mededeling doen en hem verzoeken aan te geven hoe lang de afwezigheid naar verwachting zal voortduren.
Indien 2 maanden na de dagtekening van de mededeling door het bestuur geen antwoord is ontvangen, is de eigenaar een boete verschuldigd van € 100,00 (peil 2018).
- 2.6.3 Met het oog op de veiligheid is de eigenaar verplicht om te regelen dat gedurende zijn langdurige afwezigheid de brievenbus tijdig geleegd wordt. De eigenaar zorgt ervoor dat de post niet zichtbaar uit zijn brievenbus steekt.
- 2.6.4 Indien door of namens het bestuur wordt geconstateerd dat een brievenbus overvol is geraakt, is de betreffende eigenaar een boete verschuldigd van € 50,00 (peil 2018).

2.7 Verhuur

- 2.7.1 Onder verhuur wordt verstaan: het in gebruik geven van het appartement of daartoe behorende delen zoals de berging, het balkon of de tuin aan een derde (de huurder), al dan niet tegen betaling van huur of een andere vergoeding.
- 2.7.2 De eigenaar is verplicht melding van verhuur te doen aan het administratiekantoor, niet later dan 5 dagen nadat de verhuur is begonnen. De eigenaar dient hierbij melding te doen van zijn eventueel gewijzigd woonadres en/of gewijzigd postadres.
- 2.7.3 Ingeval van verhuur is de eigenaar verplicht een door de huurder ondertekende verklaring te overleggen aan het bestuur, waarin de huurder zich verbindt aan het Huishoudelijk Reglement en aangeeft dit te zullen naleven. Een modelverklaring zal door het administratiekantoor worden verstrekt.
- 2.7.4 Verplichtingen tegenover de huurder
- a. Daarnaast is de eigenaar verplicht aan de huurder een kopie te verstrekken van het huishoudelijk reglement en hem op de hoogte te stellen van de adressen en telefoonnummers van het administratiekantoor en de telefoonnummers van de 24-uurs meldienst. Ook is de eigenaar verplicht de huurder te informeren over de wijze waarop de huurder met hem in contact kan komen in geval van calamiteiten.
 - b. Indien de eigenaar het appartement wenst te verhuren zonder toegang te geven tot de bijbehorende berging, kan door de huurder niet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.7. In een dergelijke situatie dient de verhuurder te voorzien in een alternatief voor het stallen van fietsen en dergelijke.
- 2.7.5 Indien het bestuur kennis neemt van vermoedelijke verhuur, zonder dat dit gemeld is, zal het bestuur de eigenaar van dit vermoeden schriftelijk mededeling doen en hem verzoeken de melding conform lid 2.7.2 alsnog te doen en daarbij tevens de verklaring zoals omschreven in lid 2.7.3 te overleggen. Indien 2 maanden na de dagtekening van de mededeling door het bestuur geen reactie (inclusief de verklaring) is ontvangen, is de eigenaar een boete verschuldigd van € 453,00 (peil 2018).

Als blijkt dat de eigenaar niet heeft voldaan aan een of meer van zijn verplichtingen tegenover de huurder, is de eigenaar daarnaast een boete verschuldigd van € 453,00 (peil 2018).

2.8 Privacy

2.8.1 De ALV stelt het privacy reglement van de vereniging vast.

2.8.2 Het bestuur draagt zorg voor het publiceren van het privacy reglement op de website van de vereniging.

Artikel 3. Regels

De naleving van de regels uit dit reglement is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van alle bewoners van Ravelijn. Van de bewoners wordt dan ook verwacht dat zij elkaar aanspreken op eventuele overtredingen. Mocht dit niet tot een oplossing leiden, dan kan de kwestie voorgelegd worden aan het bestuur of zo nodig in de ALV besproken worden.

3.1 Algemeen

3.1.1 Huisdieren

- a. Het houden van kleine huisdieren (zoals: katten, honden of klein gevogelte) is toegestaan, mits de dieren geen overlast bezorgen aan andere bewoners. Overlast kan gevaar, vervuiling, lawaai of stank inhouden. De dieren mogen zich onder geen enkel beding zonder begeleiding of onaangelijnd bevinden in de openbare ruimten. Overlast is ter beoordeling van het bestuur.
- b. Op het balkon of in de tuin is het plaatsen van een duiventil, konijnenhok of andersoortige onderkomens voor huisdieren niet toegestaan.

3.1.2 Berging

- a. Het is toegestaan om in de gemeenschappelijke gang bij de bergingen kleine reparaties aan fietsen te verrichten, mits daarbij geen vervuiling optreedt.
- b. Het opslaan van vuilnis in de algemene ruimten is niet toegestaan, ook niet in de eigen berging.
- c. De opslag van gevaarlijke stoffen, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik, is niet toegestaan in de algemene ruimten, ook niet in de eigen berging.

3.1.3 Tuin

- a. Alle aanplant rond het gebouw behoort tot de gemeenschappelijke tuin. De tuinen aan de Wageningseberg die worden begrensd door de beukenhaag, zijn privétuinen. In de ALV is besloten dat de beukenhaag wordt onderhouden tot een maximale hoogte van 1.50 m vanaf de muur.
- b. Het is niet toegestaan eigen aanplant te plaatsen in de gemeenschappelijke tuin.
- c. Eigenaren op de begane grond bezitten een privé tuin/terras conform de tekening, die deel uitmaakt van de Akte van Splitsing. Deze eigenaren zijn verplicht om onderhoud te plegen aan hun tuin zodanig dat:
 - o geen uitgroei ontstaat die ten koste gaat van het aanzien van het gebouw; dit betekent dat zelf aangebracht groen op de begane grond aan de beukenhaagzijde minimaal onder de horizontale staalconstructie moet blijven;
 - o de beplanting geen belemmering vormt voor het plegen van onderhoud aan het gebouw en de glasbewassing ongehinderd kan gebeuren;
 - o de beplanting geen licht en/of uitzicht wegneemt van andere appartementen;

- o de beplanting niet uitgroeit in de beukenhaag (de beukenhaag moet vrij staan), hiertoe moet de beplanting minimaal 50 cm van de stammen van de beukenhaag zijn aangeplant;
 - o de beplanting tegen de privacy schermen niet hoger groeit dan de hoogte van deze privacy schermen. Tevens mag de beplanting niet om het privacy scherm heen woekeren/groeien;
 - o bij een aan te leggen terras moet de eigenaar zorgdragen voor een deugdelijke stootrand; de randen hiervan dienen minimaal 50 cm weg te blijven van de stammen van de beukenhaag, om diens groei niet te belemmeren.
- d. Het bestuur schouwt het pand regelmatig. Indien eigenaren geen gehoor geven aan tuinonderhoud conform bovenstaande regels handhaaft het bestuur de regels op kosten van de betreffende eigenaar/bewoner. Het bestuur geeft in een dergelijke situatie opdracht aan haar leverancier om groenonderhoud te plegen en rekent de kosten door. De raming hiervoor ligt rond € 100,- (peil 2018), dit bedrag wordt aan eigenaren schriftelijk gecommuniceerd. Voorafgaand aan een dergelijke opdracht geeft het bestuur de betreffende eigenaar(s) twee maanden de tijd gegeven om aan bovenstaande regels te voldoen. In overleg met het bestuur kan de eigenaar een (andere) redelijke termijn afspreken.
- e. De riolering loopt onder de tuin door van de benedenwoningen en dient daarom toegankelijk te zijn voor herstellingen. Eventuele nieuwe bouwwerken, bestrating/betegeling, grondbedekking en vlonders geplaatst na juni 2019 moeten daarom redelijkerwijs demonteerbaar en weer monteerbaar zijn. Eventuele schade en extra kosten als gevolg van een ontwerp wat hier niet aan voldoet, is voor rekening van de bewoner.

3.1.4 Barbecue

- a. Het gebruik van een barbecue met kolen is niet toegestaan. In de praktijk levert het te veel overlast op voor andere bewoners. De meest hinderlijke overlast ontstaat namelijk door asdeeltjes die met de warme luchtstroom worden meegevoerd en terecht komen op plaatsen waar dat niet gewenst is.
- b. Het is alleen toegestaan gebruik te maken van een barbecue type waar deze overlast niet kan ontstaan. Dat is het geval bij barbecues met een gasbrander of elektrische verwarmingselementen.

3.1.5 Vuurkorf

Het gebruik van een zogenaamde vuurkorf is **niet** toegestaan. Een dergelijke constructie zorgt voor dezelfde soort overlast als een barbecue die niet op gas of elektriciteit werkt.

3.1.6 Glazen afscheiding

Indien het glas kapot en er sprake is van (gevaarlijk) glas dat uitsteekt, vervangt de VVE de glazen afscheiding. Indien het glas gebarsten is en er geen direct gevaar is, vervangt de VVE de glazen afscheiding niet.

3.2 Veiligheid

3.2.1 Inleiding

- a. Algemeen kan worden gesteld dat iedere bewoner geacht wordt om situaties te voorkomen waarbij een veiligheidsrisico ontstaat.
- b. Dit betekent dat iedere bewoner verplicht is om jaarlijks onderhoud te laten plegen aan zijn mechanische afzuiginstallatie en zijn combiketel door een erkend installateur. Voor de mechanische afzuigkap en de mechanische afzuigpunten in de woningen is een ventilatiebox gemonteerd in de bergingkast in de woning. Een erkend installateur dient te controleren of combiketel en mechanische afzuiginstallatie naar behoren functioneren.

Bij eventuele storingen van de combiketel of de ventilatiebox dient eveneens een erkend installateur ingeschakeld te worden.

3.2.2 Aarden

Het aarden van elektrische apparaten op het waterleidingnet **is ten strengste verboden**. Het aarden dient altijd te geschieden via de meterkast, door een erkend installateur. Er is namelijk geen garantie dat de leidingen gezekeerd zijn, waardoor bij het aarden het waterleidingnet onder spanning komt te staan en een levensgevaarlijke situatie ontstaat.

3.2.3 Vrije doorgang

- a. In de algemene ruimten is men verplicht de doorgang vrij te houden. Het is daarom niet toegestaan om voorwerpen in deze ruimten te stallen of achter te laten.
- b. De ondergrondse containers aan de voorzijde van het gebouw moeten toegankelijk zijn voor de gemeentelijke reinigingsdienst. Parkeren voor deze containers is dan ook niet toegestaan.

3.2.4 Openhaarden

- a. Het plaatsen van gasgestookte openhaarden in de maisonnettes met stookkanaal is op voorschrift van de Brandweer verboden.
- b. Eigenaren met een gel- of houtopenhaard zijn verplicht het stookkanaal jaarlijks te laten reinigen.

3.2.5 Mechanische afzuiginstallatie

Op de mechanische afzuiginstallatie mogen alleen motorloze afzuigkappen aangesloten worden. Afzuigkappen met motor kunnen de afzuigwerking bij aanliggende woningen verstoren.

3.2.6 Opslag gevaarlijke stoffen

De opslag van gevaarlijke stoffen, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik is in het appartement niet toegestaan.

3.2.7 Parkeren/stallen

- a. Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, motoren auto's of andere voertuigen buiten de daarvoor bestemde of aangegeven plaatsen te stallen of te parkeren. Het stallen is eveneens niet toegestaan in de algemene ruimten, op galerijen, in tuinen of op balkons. Ook het verankeren van voertuigen aan onderdelen van het complex is niet toegestaan.
- b. Boten, caravans en dergelijke mogen maximaal 3 dagen voor vertrek en 3 dagen na thuiskomst op de parkeerplaatsen staan, conform de Algemene Plaatselijke Verordening.
- c. De fietsklemmen op het trottoir vóór de entrées zijn eigendom van de VVE. Deze zijn in beginsel bedoeld voor fietsen van bezoekers. Eigenaren en bewoners worden geacht fietsen en dergelijke te stallen in de berging van het appartement.
- d. Fietsen die kennelijk onbeheerd in een fietsklem als bedoeld onder c. worden aangetroffen, kunnen door de VVE in bewaring worden genomen en, als de eigenaar niet kan worden achterhaald, worden afgevoerd danwel overgedragen in overleg met de betreffende overheidsdiensten. Dit betreft een situatie zoals bedoeld in artikel 44 APV Utrecht (2018).
- e. Fietsen of andere voertuigen die buiten de daarvoor bestemde of aangegeven plaatsen, op aan de gezamenlijke eigenaren behorend terrein kennelijk onbeheerd, zijn gestald of geparkeerd, kunnen door de VVE in bewaring worden genomen en, als de eigenaar niet kan worden achterhaald, worden afgevoerd danwel overgedragen in overleg met de betreffende overheidsdiensten. Dit betreft een situatie zoals bedoeld in artikel 44 APV Utrecht (2018).

3.3 Uniformiteit

3.3.1 Algemeen verbod tot aanpassingen

- a. In zijn algemeenheid geldt dat eigenaren geen enkele wijziging mogen aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw, zonder overleg met het bestuur.
- b. Op het gehele appartementencomplex is bovendien een vast kleurenschema van toepassing. Onderhoud en schilderwerk aan de gevel, kozijnen en voordeuren vinden volgens dit schema plaats.

3.3.2 Antennes en schotels

Het plaatsen van antennes en schotels aan de buitenkant van het gebouw is niet toegestaan.

3.3.3 Bloembakken

Bloembakken mogen alleen aan de binnenzijde van het balkon bevestigd worden.

3.3.4 Buitenmuur

Het is ten strengste verboden om in de buitenmuren een doorvoer te maken.

Voor de maisonnettes geldt hiervoor een uitzondering. Het bestuur kan onder voorwaarden toestemming verlenen om een doorvoer te maken voor een afzuigkap.

3.3.5 Naamplaatjes

- a. Een nieuwe eigenaar is verplicht om binnen 4 weken na de overdracht van het appartement de gewenste naam voor op het naambordje bij de brievenbussen in de entreeruimten, door te geven aan het administratiekantoor. Indien de eigenaar verzuimt melding te doen binnen de aangegeven termijn, zal er een blanco plaatje geleverd worden. Dit om te voorkomen dat in het bellenpaneel naambordjes ontbreken.
- b. De vormgeving van de naamplaatjes is vastgesteld door de vereniging. Deze naamplaatjes worden alleen verstrekt via het administratiekantoor.
- c. Het is niet toegestaan om bij een individuele voordeur een naambordje c.q. huisnummer te bevestigen.

3.3.6 Schermen

Voor zonneschermen, windschermen en rolluiken bestaat een vastgesteld kleurschema. Ook zijn er regels voor de constructie, de bevestiging en de montage. Een eigenaar is daarom verplicht om voor de aanschaf en de bevestiging van een zonnescherm, windscherm of rolluik, in overleg te treden met het bestuur en pas na schriftelijke toestemming van het bestuur tot bevestiging over te gaan.

3.3.7 Staalconstructie

- a. Het is niet toegestaan om zaken aan de staalconstructie te bevestigen. Denk hierbij aan bloempotten, hondenkettingen, waslijnen etc.
- b. Indien klimplanten langs de staalconstructie geleid worden, dan is men verplicht hiervoor bevestigingsmateriaal toe te passen dat de verflaag of de constructie zelf niet beschadigd (zoals geplastificeerd draad of nylon touw). In het geval van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden is de bewoner verplicht de staalconstructie geheel vrij te maken.

3.3.8 Uit-/aanbouwen en afscheidingen

- a. Het is niet toegestaan om op balkons, op galerijen of in de tuinen uitbouwen, schuurtjes of enig ander bouwwerk te plaatsen. Denk hierbij aan de vorm van een hekwerk, een schutting, bamboe- of groenafscheidings en dergelijke. Het bestuur schouwt het pand regelmatig en handhaaft deze regeling op kosten van de betreffende eigenaar/bewoner.

- b. Het is toegestaan om een afscheiding voor of tegen het glazen privacy scherm te plaatsen, mits deze afscheiding binnen de contouren van het glazen privacy scherm blijft.
- c. Het is toegestaan om schuttingen of hekwerken in de privétuin te plaatsen, mits deze niet hoger zijn dan de gemeenschappelijke beukenhaag.
- d. Ook afscheidingen in de vorm van beplanting zijn toegestaan. Indien de beplanting tussen twee privétuinen in wordt geplaatst, dan mag deze niet hoger zijn dan het glazen privacy scherm.

3.4 Voorkomen overlast

3.4.1 Bewoning

- a. De privégedeelten mogen uitsluitend worden gebruikt voor bewoning.
- b. Het bestuur kan, onder voorwaarden, toestemming verlenen voor de uitoefening van een bedrijf.

3.4.2 Vloerbedekking

- a. Er dient in de woning een dusdanige vloerbedekking gelegd te worden, dat er geen geluidshinder veroorzaakt wordt. Bij harde vloerbedekking zoals plavuizen, linoleum, parket of laminaat is men verplicht speciale geluiddempende voorzieningen aan te brengen.
- b. Bij een geluidsmeting dient een harde vloerbedekking te voldoen aan de thans geldende NEN-norm van + 10dB.
- c. In het geval van klachten over geluidsoverlast stelt het bestuur een onderzoek in. De eigenaar moet daarbij een productcertificaat kunnen verstrekken, waaruit blijkt dat de ondervloer in combinatie met de bovendvloer voldoet aan de geldende norm. Indien dit certificaat niet voorhanden is, dan is de eigenaar verplicht de vloer alsnog aan te passen aan de geldende norm. In het geval dat de vloer wel aan de norm voldoet, kan een aanpassing in het woongedrag noodzakelijk zijn.
- d. Bij verkoop van het appartement is de eigenaar verplicht aan de nieuwe eigenaar kenbaar te maken of aan de gestelde eisen is voldaan (dit valt onder verplichte melding van verborgen gebreken).
- e. Voor de vloeren van de bergingen en de sanitaire ruimten is dit artikel niet van toepassing.

3.4.3 Wasgoed

Het ophangen van wasgoed en het luchten van kleding mag op het balkon, dakterras of in de eigen tuin alleen als het wasgoed binnen de gevel hangt.

Gezien het risico van glasschade zijn de glazen balkonschermen niet geschikt om wasrekken aan op te hangen.

3.4.4 (Geluids-)overlast

- a. Iedere eigenaar is verplicht om het ontstaan van (geluids-)overlast te voorkomen.
- b. Mochten er om of in de woning werkzaamheden (nodig) zijn waarbij geluidsoverlast niet te vermijden is, worden de werkzaamheden zoveel mogelijk tussen 08.00 uur en 20.00 uur uitgevoerd en wordt de overlast zoveel mogelijk geminimaliseerd.
Moet de VVE Ravelijn werkzaamheden uit laten voeren, dan vinden deze onder dezelfde voorwaarden plaats.

3.4.5 Kloppen/uitschudden

In verband met het ontstaan van overlast voor benedenburen en het aantrekken van ongedierte, is het niet toegestaan voorwerpen uit te schudden en/of neer te werpen en kleden of matten te kloppen buiten de ramen en balkons van de voor- en achtergevel.

3.4.6 Vogels voeren

Het is niet toegestaan vogels vanaf het balkon te voeren.

3.4.7 Vuilnis

- a. Huisvuil moet in de daarvoor bestemde container worden gedeponeerd.
- b. Het is de eigenaren niet toegestaan zogenaamd grofvuil (zoals afkomstig uit verbouwing en afgedankt huisraad) in of naast de container te deponeren. Voor het afvoeren van deze materialen dienen de eigenaren een afspraak te maken met de Gemeentelijke Dienst. Op de afgesproken dag mogen de materialen naast de container geplaatst worden. Ook is het mogelijk de materialen zelf naar het afvalscheidingsstation te brengen.

3.4.8 Airconditioning

Niet elke woning is geschikt voor het plaatsen van airconditioning, vanwege bouwtechnische redenen. Voor eigenaren die een airco zouden willen plaatsen geldt het volgende:

- het verzoek wordt voorgelegd aan het bestuur, die elke aanvraag beoordeelt;
- het bestuur moet vooraf toestemming hebben gegeven voor aanschaf en de locatie van plaatsing;
- de plaatsing dient te gebeuren door een door het bestuur goedgekeurde leverancier;
- de airco voldoet aan – bij het bestuur op te vragen – geluidsnormen;
- het bestuur geeft bindend advies.

Indien het bestuur de aanvraag positief beoordeelt, dient de eigenaar schriftelijk akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden.

Artikel 4. Sanctiebepalingen

Behoudens de in de voorgaande artikelen reeds genoemde sancties geldt het volgende.

4.1 Overtreding

- 4.1.1 Bij overtreding (dus ook negeren) van een van de bepalingen van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, de splitsingsakte of dit Huishoudelijk Reglement, door een eigenaar of bewoner, zal het administratiekantoor, nadat tevergeefs geprobeerd is de zaak in der minne te schikken, de betrokkene schriftelijk in kennis stellen van de overtreding. Daarbij zal worden aangegeven welke maatregelen tot herstel door de eigenaar of de bewoner genomen dienen te worden en binnen welke termijn dat moet gebeuren.
- 4.1.2 Indien na de gestelde termijn de betrokkene in gebreke is gebleven is hij een boete verschuldigd. De hoogte van de boete bedraagt € 50,00 (peil 2018), tenzij anders aangegeven. De boete staat los van het feit dat de overtreder tot schadevergoeding verplicht kan worden en/of verplicht kan worden tot het opvolgen van andere maatregelen. De te verbeuren boetes komen ten bate van de vereniging.
- 4.1.3 Tegen een eis tot herstel kan bezwaar worden gemaakt bij het bestuur. De betrokkene wordt door het administratiekantoor schriftelijk in kennis gesteld van de beslissing van het bestuur op een gemaakt bezwaar. Een afwijzende beslissing wordt door het bestuur gemotiveerd. In een afwijzende beslissing wordt tevens aangegeven welk herstel tenminste moet worden uitgevoerd in afwachting van een uitspraak van de ALV op een eventueel beroep. Na afwijzing van een bezwaar door het bestuur dient het gevraagde herstel plaats te vinden binnen 14 dagen na de dagtekening

van de kennisgeving door het administratiekantoor, tenzij het bestuur een ruimere termijn heeft gesteld.

- 4.1.4 Tegen een afwijzing door het bestuur van een bezwaar kan beroep worden ingesteld bij de ALV. De betrokkene wordt door het administratiekantoor schriftelijk in kennis gesteld van de beslissing door de ALV op een ingesteld beroep. Na afwijzing van een beroep door de ALV dient het gevraagde herstel plaats te vinden binnen 14 dagen na de dagtekening van de kennisgeving door het administratiekantoor, tenzij de ALV een ruimere termijn heeft gesteld.
- 4.1.5 Door het bestuur noodzakelijk geachte tijdelijke- of noodmaatregelen, vooruitlopend op volledig herstel worden door een bezwaar of een beroep niet opgeschort. Ook de data waarop boetes en/of te betalen vergoedingen verschuldigd worden en de datum waarop wettelijke rente verschuldigd wordt, wijzigen niet door het maken van bezwaar of het instellen van beroep.
- 4.1.6 Indien de eigenaar of bewoner berust in een afwijzing door het bestuur van een gemaakt bezwaar, danwel een beroep door de ALV is afgewezen, en het gevraagde herstel niet binnen 14 dagen of de nader de door het bestuur gestelde termijn is geschied, is de vereniging gerechtigd het gevraagde herstel uit te (laten) voeren. De uit dit herstel voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de betreffende eigenaar of bewoner. Daarnaast is een boete verschuldigd van 10% van de totale kosten van het gevraagde herstel, met een maximum van € 453,00.
- 4.1.7 De ALV kan in bijzondere gevallen besluiten een verschuldigde boete te verminderen of kwijt te schelden.
- 4.1.8 Indien door het bestuur of de ALV naar aanleiding van een gemaakt bezwaar wordt vastgesteld dat de overtreding en/of de gevolgen daarvan geen aanleiding vormen tot het eisen van herstel, zullen eventueel reeds door de eigenaar of bewoner gemaakte of vergoede kosten voor gevraagd herstel door de vereniging worden vergoed.

4.2 Schade

- 4.2.1 Een ieder die schade toebrengt aan het gebouw of de algemene voorzieningen als direct of indirect gevolg van onoordeelkundig gebruik, opzet, grove nalatigheid of het niet in acht nemen van de nodige voorzichtigheid, dient de kosten van herstel te vergoeden. Hierbij noemt dit Huishoudelijk Reglement ook concreet de voorzichtigheid die in acht genomen dient te worden door de eigenaar bij een verbouwing van de woning of een verhuizing. Algemene voorzieningen en de eigen berging dienen onbeschadigd achtergelaten te worden.
- 4.2.2 Het aanbrengen van veranderingen aan het gebouw is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van het bestuur of een daartoe strekkend besluit van de ALV. Veranderingen waarvoor toestemming is verleend dienen te worden uitgevoerd conform de voorschriften welke aan de toestemming zijn verbonden.
- 4.2.3 Een ieder die zonder toestemming veranderingen aanbrengt, of veranderingen aanbrengt in afwijking van de gegeven voorschriften, dient de kosten voor het ongedaan maken en/of corrigeren van de aangebrachte veranderingen te vergoeden. Daarnaast is een boete verschuldigd van 10% van de kosten voor het ongedaan maken en/of corrigeren, met een maximum van € 453,00 (peil 2018).

- 4.2.4 Het bepaalde in artikel 4.1 is ook van toepassing op het herstel van ontstane schade en/of aangebrachte veranderingen, met dien verstande, dat het bestuur kan besluiten dat een herstel door de vereniging dient te geschieden. Een zodanige beslissing zal, met opgaaf van redenen, in de kennisgeving worden vermeld. De kosten van een door de vereniging uitgevoerd herstel dienen door de betreffende eigenaar of bewoner te worden vergoed.

Artikel 5. Slotbepaling

5.1 Indexering

- 5.1.1 Bedragen die in dit reglement genoemd worden, zullen jaarlijks worden herzien op basis van de ontwikkeling van de door het CBS te publiceren prijsindex voor alle huishoudens (periode van 1 oktober t/m 30 september). Dit geldt niet voor de in dit reglement genoemde maximale boete van € 453,00.

5.2 Onvoorziene omstandigheden

- 5.2.1 In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, de Akte van Splitsing of het Modelreglement van splitsing in appartementsrechten niet voorziet, beslist de ALV.
- 5.2.2 De Akte van Splitsing en het Modelreglement zijn leidend. Indien bepalingen in het Huishoudelijk Reglement in strijd zijn met de wet, de Akte van Splitsing of het Modelreglement, worden deze als niet geschreven beschouwd (artikel 44 lid 1 Modelreglement).

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering gehouden te Utrecht op 23 december 2020.