

VERENIGING VAN EIGENAAARS APPARTEMENTENGEBOUW
POORT VAN WALSTEIN
Eendekamp 2-60 Harderwijk

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Dit reglement bevat huishoudelijke regels, die bindend zijn voor de eigenaren en/of gebruikers van het appartementengebouw "Poort van Walstein" gelegen aan de Eendekamp 2 t/m 60 (even nummers) te Harderwijk.

De definities, als omschreven in artikel 1 van het Modelreglement bij Splitsing november 1983, worden geacht mede te gelden voor dit Huishoudelijk Reglement.

De bepalingen van het Modelreglement bij Splitsing november 1983 en de akte van splitsing van 26 oktober 1990, die niet nadrukkelijk in het Huishoudelijk Reglement zijn overgenomen, blijven onverminderd van kracht.

Artikel 1

Het beheer over het gehele gebouw en de gemeenschappelijke terreinen wordt gevoerd door de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 2

Lid van de vereniging kunnen uitsluitend zijn diegenen die eigenaar zijn van een of meerdere appartementen, of een gemachtigde die handelt namens de rechtspersoon. Zij verkrijgen het lidmaatschap automatisch bij aankoop van een appartement terwijl het lidmaatschap vervalt zodra men geen eigenaar meer is.

Artikel 3

De vergadering benoemt het bestuur bestaande uit vijf personen, waarvan een voorzitter, een secretaris, een administrateur en twee algemene leden.

Bij afwezigheid van de voorzitter worden zijn taken door één van de bestuursleden overgenomen.

Indien binnen het bestuur geen administrateur beschikbaar is, is het bestuur gemachtigd met instemming van de vergadering een externe administrateur aan te stellen.

Artikel 4

De administrateur beheert de geldmiddelen van de vereniging en draagt tezamen met het bestuur zorg voor de ten uitvoerlegging van de besluiten van de vergadering.

De administrateur is bevoegd, zonder toestemming van het bestuur, transacties te verrichten tot maximaal € 500,00 per boeking met een maximum van 2 boekingen per maand voor zaken die voortvloeien uit zijn werkzaamheden.

De administrateur legt zo vaak als het bestuur het verzoekt rekening en verantwoording af van de door hem of haar gevoerde administratie.

Artikel 5

a. De aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigde maandelijkse servicekosten, moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand worden voldaan door een automatische incasso machtiging aan de Vereniging van Eigenaars.

b. In geval van vervreemding van een appartementsrecht worden in de maand van overdracht de volgende regels gehanteerd:

- de oude eigenaar betaalt in de maand van overdracht de volledige maandelijkse servicekosten (dus vanaf de eerste dag van de maand t/m de laatste dag van de maand).
- de verrekening van de maand geschied door de notaris die hierover door de Vereniging van Eigenaars wordt geïnformeerd (deze verrekening ligt dus ergens tussen de één en éénendertig dagen).

c. De nieuwe eigenaar ontvangt vóór de overdracht, van de administrateur een machtiging ter ondertekening voor automatische incasso van de maandelijkse servicekosten naar de bankrekening van de Vereniging van Eigenaars. (deze machtiging gaat dus in op de eerste dag van de maand, na de maand van overdracht).

Artikel 6

De vergadering controleert het gevoerde financiële beleid door middel van een jaarlijks aan te stellen kascontrole-commissie. Deze commissie dient te bestaan uit twee leden (aangevuld met een reserve lid), die elk maximaal 2 jaar zitting kunnen hebben. Het reserve lid zal in het volgende verenigingsjaar, bij voorkeur, door de algemene vergadering worden benoemd tot lid van de commissie in de plaats van dat lid van de commissie dat het langst in de commissie zitting gehad heeft.

Artikel 7

a. De eigenaren en of gebruikers verplichten zich mee te werken het aanzien van het appartementengebouw in goede staat te houden en ontsieringen, zowel binnen als buiten het gebouw, te voorkomen. Het aanbrengen van decoratie materiaal dient zicht te beperken tot de ruimte naast eigen voordeur. (zie ook modelreglement bij splitsing artikel 12.2).
Tevens is het niet toegestaan om bloembakken aan de buitenzijde van de terrassen en galerijen te hangen.

b. Het schoonmaken van de centrale ruimtes in het appartementengebouw zal door het bestuur van de vereniging aan te wijzen schoonmaakbedrijf worden verzorgd.
Het schoonmaken van de galerij dient door de eigenaren en of gebruikers zelf te worden verricht, hierbij dienen uitsluitend niet agressieve schoonmaakmiddelen (geen chloorhoudende middelen) te worden gebruikt.
Voor het behoud van de galerijvloer is het niet toegestaan om klein meubilair met ijzeren pootjes te plaatsen. Keramieken potten dienen voorzien te zijn van een bescherm laag.

Artikel 8

Het vanaf de straat zichtbaar ophangen of uitkloppen van wasgoed, kleding, vloerbedekking, beddengoed e.d. op terrassen en galerijen dient met enige zorgvuldigheid te worden uitgevoerd om eventuele overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.

Artikel 9

a. Het aanbrengen van duidelijke veranderingen buiten het woongedeelte van de appartementen is verboden. Hieronder wordt ook begrepen het zonder schriftelijke toestemming van het bestuur aanbrengen van zonwering of windscherm. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen worden verbonden.

Dit geldt ook voor het plaatsen of doen aanbrengen van kasten, trappen, tuinhuisjes en andere van buitenaf zichtbare voorwerpen op de terrassen en in de tuinen. Het plaatsen van een schotelantenne is verboden.

b. Het is eigenaren en of gebruikers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de veiligheidsvoorzieningen (deurdrangers en veiligheidsstangen ramen). Na het aanbrengen van screens dienen de oorspronkelijke aanwezige veiligheidsstangen teruggeplaatst te worden dan wel vervangen te worden door een andere passende veiligheidsstang.

Artikel 10

Het is verboden vanaf de terrassen en galerijen of vanuit de ramen vogels te voederen en/of op de gemeenschappelijke terreinen voedsel te strooien, teneinde overlast van muizen, ratten of ander ongedierte voor alle bewoners te voorkomen.

Artikel 11

De gemeenschappelijke ruimtes, met name het voorportiek, de trappenhuisen en de gangen van de bergingen, mogen alleen overeenkomstig hun bestemming worden gebruikt.

Op last van de brandweer mogen hier ook geen rijwielen en/of andere voorwerpen worden geplaatst die de doorgang kunnen belemmeren. De galerijen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor brancard-en/of rolstoelgebruik.

Voor het plaatsen van een scootmobiel en/of andere hulpmiddelen in de gemeenschappelijke ruimtes dient te allen tijde toestemming aan het bestuur te worden gevraagd.

De gemeenschappelijke zolderruimte mag gebruikt worden voor opslag van tuinmeubilair, koffers, kerstspullen e.d. Alles moet voorzien zijn van naam en huisnummer.

Artikel 12

Bij de uitvoering van werkzaamheden en of verbouwingen in een appartement is het toegestaan de hiervoor uit te voeren werkzaamheden op de galerijen te laten plaatsvinden, mits de eigenaar en of gebruiker van het appartement ervoor zorg draagt dat de betreffende galerij alsmede de gemeenschappelijke ruimtes en lift afdoende worden afgedekt met degelijk afdek materiaal om beschadigingen te voorkomen.

Indien door deze werkzaamheden schade ontstaat dient de eigenaar en of gebruiker de kosten hiervan te betalen.

Artikel 13

Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubelen is het eigenaren en of gebruikers verboden in het appartement harde vloerbedekking (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) aan te brengen of te gebruiken, welke niet zwevend is gelegd (niet in contact met de wanden) en niet is voorzien van een behoorlijke geluidwerende onderlaag. Bij geluidsoverlast, welke veroorzaakt wordt door de harde vloerbedekking, dient de eigenaar en of gebruiker aan te tonen dat de harde vloerbedekking conform het bovengestelde is aangebracht.

Artikel 14

Ter bevordering van een aangename bewoning dienen de eigenaren en of gebruikers rekening te houden met de omwonenden en hen geen geluids- of andere overlast in de ruimste zin van het woord te bezorgen.
Hierbij dient men ook te denken aan een ieders overtuiging met betrekking tot een rustdag.

Artikel 15

De eigenaren en of gebruikers zijn verplicht ervoor zorg te dragen dat huisdieren binnen het eigen appartement blijven en zich niet zonder toezicht in de trappenhuizen of andere gemeenschappelijke ruimten bevinden.
Het is verboden huisdieren niet aangelijnd te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimtes.

Artikel 16

De lift is uitsluitend bestemd voor personenvervoer ten behoeve van een ieder die zich van of naar een appartement wil begeven. De lift mag gebruikt worden voor verhuisdoeleinden.
Indien hierdoor schade ontstaat dient de eigenaar en of gebruiker de kosten hiervan te betalen.

Artikel 17

De buitendeur van het trappenhuis, de deur van het voorportiek en de deuren naar de galerijen mogen niet open blijven staan, uitgezonderd tijdens verhuizingen of verplaatsing van goederen. In goed onderling overleg tussen de eigenaren en of gebruikers per galerij, kan in verband met ventilatie besloten worden om de deuren naar de galerijen tijdelijk open te zetten.

De deuren die toegang geven tot de bergruimten dienen steeds direct na gebruik gesloten te worden. De algemene verlichting in de gang van de bergruimten dient bij het verlaten uitgeschakeld te worden.

Artikel 18

Auto's moeten op de daarvoor bestemde parkeerruimten worden geplaatst. Bewoners dienen ook hun bezoekers op deze bepaling attent te maken.
In verband met beperkte parkeerruimte dient het parkeren van caravans en aanhangers zoveel mogelijk beperkt te worden. (maximaal 3 x 24 uur).

Artikel 19

De eigenaren en of gebruikers zijn verplicht een sleuteladres op te geven aan de secretaris, waar de sleutels van het appartement en de berging zijn te verkrijgen, zodat in noodgevallen de desbetreffende ruimtes kunnen worden betreden.

Artikel 20

Eigenaren en of gebruikers dienen ervoor zorg te dragen dat installaties binnen privé-gedeelten werken en in goede staat verkeren. Bij gebreken die overlast veroorzaken bij andere eigenaren en of gebruikers is de eigenaar en of gebruiker verplicht zelf dit gebrek te repareren of zijn medewerking te verlenen aan herstel van dit gebrek.

Artikel 21

Met betrekking tot de naamplaten op het intercombord dient strikte uniformiteit in acht te worden genomen. Na opgave van naam door de eigenaren en of gebruikers zorgt het bestuur voor deze naamplaten. Indien op verzoek van de eigenaar en of gebruiker de originele naam dient te worden gewijzigd zijn de kosten voor het maken van het nieuwe naamplaatje voor de eigenaar en of gebruiker.

Artikel 22

De eigenaren en of gebruikers van de appartementen zijn verplicht het plaatsen van steigers, hoogwerkers en ladders t.b.v. reiniging en eventueel onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 23

Elektronische wasdrogers en afzuigkappen met een motor mogen niet op de gemeenschappelijke afzuiging worden aangesloten. Uitzondering zijn de motorloze afzuigkappen en de apparatuur die daarvoor bestemd zijn.

Artikel 24

Eigenaren en of gebruikers dienen het vuilnis te deponeren in de daarvoor door de Gemeente Harderwijk beschikbaar gestelde containers. Grof vuil, papier en glas dient afgevoerd te worden volgens de voorschriften van de Gemeente Harderwijk.

Artikel 25

Tuinen behoren netjes te worden onderhouden.

Beplanting, begroeiing en bouwwerken dienen te voldoen aan de voorschriften van de Gemeente Harderwijk. Deze mogen tevens geen last, hinder en schade aan derden toebrengen. Het is niet toegestaan (klim-) planten tegen de gevel van het appartementengebouw te laten groeien. Hoge, verdieping overschrijdende, beplanting dient 5 meter uit de gevel te staan.

Artikel 26

Het is niet toegestaan op de terrassen of galerijen open vuur aan te steken. (vuurkorf, vuurwerk). Een uitzondering hierop is het normaal kleinschalig gebruik van een barbecue.

Artikel 27

a. Bij verhuur van een appartement verplicht de eigenaar zich het bestuur hiervan in kennis te stellen en tevens het Modelreglement bij Splitsing november 1983, alsmede het Huishoudelijk Reglement aan de huurder uit te reiken. De huurder van een appartement dient dit reglement aan de eigenaar terug te geven bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

b. Iedere eigenaar van een appartement dient ervoor zorg te dragen, dat de huurder van zijn appartement, zich in verbinding stelt met het bestuur voor het ondertekenen van een verklaring, dat hij bekend is met het Modelreglement bij Splitsing november 1983 en het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 28

Bij verkoop van een appartement dient de verkoper het bestuur daarvan in kennis te stellen onder vermelding van naam en adres van de koper. De verkoper dient dan het Modelreglement bij Splitsing november 1983 en het Huishoudelijk Reglement over te dragen aan de nieuwe eigenaar.

Artikel 29

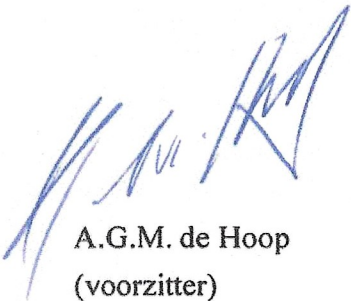
Algemene vragen, suggesties en of opmerkingen dienen schriftelijk te worden gemeld en in daarvoor bestemde meldbus in de centrale hal te worden gedeponneerd. Calamiteiten en of storingen dienen direct bij een van de bestuursleden te worden gemeld.

Artikel 30

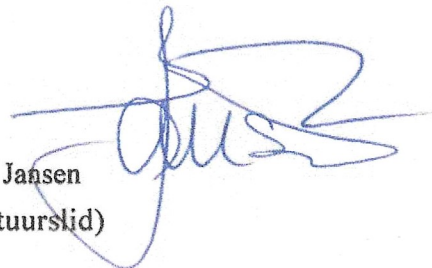
Voor alle gevallen, waarin het Modelreglement bij Splitsing november 1983, het Huishoudelijk Reglement en de akte van splitsing van 26 oktober 1990 niet voorziet, beslist de vergadering van de Vereniging van Eigenaars.

Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

Aldus goedgekeurd en vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaars, Appartementengebouw Poort van Walstein van 29-04-2022.



A.G.M. de Hoop
(voorzitter)



Y.A. Jansen
(bestuurslid)

Artikel 9

a. Het aanbrengen van duidelijke veranderingen buiten het woongedeelte van de appartementen is verboden. Hieronder wordt ook begrepen het zonder schriftelijke toestemming van het bestuur aanbrengen van zonwering of windscherm. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen worden verbonden.

Dit geldt ook voor het plaatsen of doen aanbrengen van kasten, trappen, tuinhuisjes en andere van buitenaf zichtbare voorwerpen op de terrassen en in de tuinen. Het plaatsen van een schotelantenne is verboden.

b. Het is eigenaren en of gebruikers niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de veiligheidsvoorzieningen (deurdrangers en veiligheidsstangen ramen). Na het aanbrengen van screens dienen de oorspronkelijke aanwezige veiligheidsstangen teruggeplaatst te worden dan wel vervangen te worden door een andere passende veiligheidsstang.

c. Indien een eigenaar de terrasmuren wenst te verven, is dit alleen toegestaan voor de inpandige gedeeltes, doch inclusief de muren die zich onder de afdekkingen bevinden.

Dit dient te geschieden met vochtregulerende en weerbestendige muurverf en uitsluitend in de kleur RAL 9010.

Deze muurafdekkingen dienen hun originele staat te behouden.

Ieder voornemen hiertoe dient door de eigenaar van het desbetreffende appartement vooraf aan het bestuur te worden gemeld.

Aanvulling artikel 7:

Het is niet toegestaan om zelfstandig bloembakken aan de buitenzijde van de terrassen en galerijen te hangen, buiten/naast de gezamenlijke bloembakken van de vereniging zelf.