Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars Woningen appartementencomplex DaVinci en Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Woningen appartementencomplex DaVinci.

Artikel 1 Algemeen

a. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers(huurders) van de appartementen nummers 1 t/m 115, alle gemeenschappelijke ruimten, garageplaatsen en nevenruimten, gelegen aan het Zuidland te Alphen aan den Rijn, (kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, met als complex-aanduiding: Sectie A, 7714) en is vastgesteld op de Algemene Ledenvergadering gehouden op 30 oktober 2014 te Alphen aan den Rijn.
b. Het gebruik van elk appartement en gemeenschappelijke ruimten dient door bewoners zodanig te geschieden, dat elke bewoner rekening houdt met bewoners van andere appartementen en het recht van een ieder op ongestoorde bewoning wordt gerespecteerd.

Artikel 2 Gemeenschappelijke gedeelten en privé-gedeelten

a. Iedere eigenaar of gebruiker dient er voor te zorgen dat de hoofdingangen en de toegangsdeuren naar de gemeenschappelijke ruimten na gebruik behoorlijk en zorgvuldig worden gesloten.
b. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten te roken. Dit verbod geldt tevens voor de parkeergarage en in de liften.
c. Het is niet toegestaan voorwerpen van welke aard dan ook in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen, te doen plaatsen of te bevestigen, tenzij de Vergadering van Eigenaars hiervoor toestemming heeft verleend.
d. Het is niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening anders dan voor werkzaamheden betreffende die gemeenschappelijke gedeelten zoals onderhouds-en schoonmaakwerkzaamheden.
e. Het repareren van rijwielen en bromfietsen in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
f. Er wordt door het bestuur een standaard naamplaatje aan de bewoners verstrekt. Het naamplaatje dient te worden bevestigd bij de ingangen aan de buitenzijde, naast de postbussen. Alle bewoners zullen zich, voor zover zij een naamplaatje wensen, conformeren aan het standaard naamplaatje. De kosten voor de naamplaatjes zullen worden gedragen door de Vereniging van Eigenaars. Op de eigen voordeur staat het bewoners vrij, op eigen kosten voor een eigen naamaanduiding te kiezen.
g. Indien bewoners gebruik willen maken van zonwering aan de buitenzijde van het appartement dan moet de keuze voor materialen en kleuren op elkaar worden afgestemd. Daarnaast moeten de kleuren worden afgestemd op de kleuren van de achterliggende constructies waaraan de zonwering wordt bevestigd. De kleur van het doek voor screenzonwering en de kleur van het doek van uitval/terraszonwering moet nagenoeg het zelfde zijn, egaal en zonder streeppatroon. Wordt er voor rolluiken gekozen dan moet de kleur van het algemeen gekozen screendoek worden aangehouden. In eerste instantie wordt uitgegaan van de volgende kleurstelling:
    I. Metalen frames aansluitend op kozijnen: grijs RAL7044
    II. Metalen frames/zonneschermbak aansluitend op witte dakrand: RAL9001
    III. Screendoek Swela: 70826
    IV. Uitvaldoek; Swela: 32427

De bewoners zijn vrij in de keuze van hun leverancier zolang wordt voldaan aan bovenstaande uitgangspunten en aan de kwaliteit van gebruikelijk vakmanschap bij levering en montage. Bij de montage moet rekening worden gehouden (o.a. afmetingen) met beperkingen in bereikbaarheid o.a. door de verticale gevellamellen en de beperkte ruimte bij zeembalkons. Bij bevestiging aan kozijnen moet rekening worden gehouden met de hemelwaterafvoeren. Bij de bevestiging aan de dakranden moeten extra bevestigingspunten onder de dakrand in de achterliggende constructie worden opgenomen. Het gestelde is onverkort ook van toepassing op de kleurstelling van de op-, aan- en onderbouw.

De procedure en criteria voor het indienen van een verzoekschrift aan de Vereniging van Eigenaars tot het aanbrengen van een op- aan- of onderbouw is vastgelegd in het besluit van de ALV van 16-02-2010 (zie bijlage 1 van dit HR).

h. Makelaarsborden worden gelijkgesteld aan de naam- , reclame-, en uithangborden als bedoeld in Artikel 13.2 van de splitsingsakte, indien zij aan de lamellen van het gebouw Zuidland dan wel aan de achterliggende dragende constructie van de lamellen bevestigd worden.
i. Makelaarsborden kunnen zonder dat daarvoor toestemming van de Vergadering behoeft te worden gevraagd, tegen de ramen van het appartement worden aangebracht.
j. Onverminderd de artikelen 13 en 14 van de splitsingsakte is het aan het gebouw bevestigen van objecten zoals schotelantennes, makelaarsborden, etc. (hierna te noemen: het object), slechts toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    I. Bewoners die een object willen plaatsen dienen vooraf altijd het bestuur van de VvE hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.
    II. Het object mag pas worden geplaatst nadat door de Algemene Ledenvergadering hiervoor toestemming is verleend.
    III. Het object moet herkenbaar/bekend zijn, zodat het bestuur weet welk object van welke eigenaar is.
    IV. Het bestuur moet op de hoogte worden gesteld van het moment waarop het object zal worden geïnstalleerd.
    V. Het object mag alleen bevestigd worden aan de binnenzijde van het balkon. Het object mag niet buiten het balkon uitkomen. Er moet zorg worden gedragen voor een goede opstelling c.q. bevestiging van het object ten opzichte van het gebouw en voor bescherming bij storm.
    VI. Het is niet toegestaan om in het gebouw te boren om zodoende kabels door te trekken naar een ondergelegen verdieping.
    VII. De VvE is niet aansprakelijk voor schade die, om welke reden dan ook, aan het object en bijbehorende kabels ontstaat.
k. De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
l. Bij verhuizing of verbouwing moeten preventieve maatregelen genomen worden om beschadiging of verontreiniging van de liften en de algemene ruimten te voorkomen.
m. Alle kosten die aan de VvE in rekening worden gebracht, veroorzaakt door misbruik van en schade aan de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zoals liften e.d., worden op de veroorzaker verhaald.

Artikel 3 Bescherming woongenot

a. De gebruikers als ouders of verzorgers dienen er op toe te zien dat kinderen zich onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke ruimten, deze niet te bezigen als speelplaats en de gemeenschappelijke eigendommen niet te vernielen of te beschadigen.
b. Het is niet toegestaan harde muziek voort te brengen.
c. Alle werkzaamheden welke overlast veroorzaken zoals boren, timmeren etc. zijn alleen toegestaan op de volgende tijden:
    I. werkdagen van 08.00 tot 20.00 uur
    II. zaterdag van 10.00 tot 18.00 uur
    III. op zondagen en feestdagen van 12.00 tot 18.00 uur
d. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat de contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden zoals het lopen van personen en schuiven van meubilair, is het verboden om in de privé-gedeelten, behoudens in sanitaire ruimten, min of meer harde vloerbedekking zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidisolatie-index – I_{CO} – van de kale vloer inclusief de vloerbedekking groter of tenminste gelijk is aan +10dB. Indien een klacht van geluidsoverlast veroorzaakt door een harde vloer, bij het bestuur wordt ingediend, zal deze een meting door een onafhankelijk deskundig bureau laten uitvoeren. De eigenaar van de vloer is verplicht haar/zijn medewerking hieraan te verlenen. De kosten van de meting dienen te worden betaald door de eigenaar indien de isolatie niet toereikend is. Indien dit wel het geval is, zal de aanklager de kosten van de meting betalen. Indien de vloer onvoldoende geïsoleerd is, zal deze binnen 3

maanden moeten worden verwijderd of worden aangepast, zodanig dat de I_{CO}=+10dB wel wordt bereikt.

e. Het opslaan van huisvuil en ander mogelijk geur- en stank verspreidende zaken op de balkons, de dakterrassen, in de gemeenschappelijke ruimten, naast de vuilcontainers, in de bergingen of in de garage is niet toegestaan.
f. Het is niet toegestaan reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke ruimten.
g. In verband met de daaruit voortvloeiende overlast is het niet toegestaan vogels te voeren op of vanaf de balkons, galerijen en dakterrassen. Ook is het niet toegestaan om vogelhuisjes e.d. te plaatsen.
h. Om veiligheidsredenen en ter voorkoming van overlast, is het niet toegestaan om bloembakken aan de buitenzijde van het gebouw op te hangen. Tevens is het niet toegestaan om plantenbakken in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.
i. Het is niet toegestaan om op de balkons en/of dakterrassen open vuur te gebruiken. Barbecueën is uitsluitend toegestaan bij gebruik van een elektrische barbecue, waarbij er geen overlast mag ontstaan voor medebewoners.
j. Het is niet toegestaan om dekens, lakens, wasgoed, kleding en andere goederen aan de buitenzijde van de balkons en de dakterrassen uit te kloppen of op te hangen.
k. Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te verontreinigen door middel van het deponeren van sigaretten- of sigarenpeuken, afval en papier.
l. Het uit het raam of van een balkon werpen van etensresten of voorwerpen is niet toegestaan en leidt tot persoonlijke aansprakelijkheid jegens eventuele schade lijdende derden.
m. In de woning in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen ontstoord te zijn (o.a. ten behoeve van radio, televisie en babyfoon).

Artikel 4 Huisdieren

a. De bewoners mogen slechts huisdieren houden die in de woning kunnen worden gehuisvest. Het hebben of houden van onder andere duiven, kippen, konijnen, ratten en muizen, reptielen, spinnen, slangen en andere exotische dieren en het oprichten van volières buitenshuis is niet toegestaan. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de medebewoners van het gebouw.
b. In de gemeenschappelijke ruimten dienen huisdieren aangelijnd te zijn.
c. De eigenaars zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade berokkenen aan het gebouw en de daarbij behorende grond alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen welke zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden. Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten en/of de daarbij behorende grond plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen.

Artikel 5 Gemeenschappelijke kanalen en leidingen

Het is niet toegestaan om:
a. Afzuigkappen of wasemkappen voorzien van een motor, alsmede keukenventilators en wasdrogers, aan te sluiten op het mechanisch afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.
b. Via de diverse afvoerkanalen voorwerpen of stoffen af te voeren, waarvan verwacht kan worden dat zij verstoppingen, gevaar voor het milieu of andere overlast kunnen veroorzaken.
c. In de vloeren van het appartement te boren of te nagelen, in verband met de daarin aanwezigen leidingen.
d. Daar waar in de woningen gebruik is gemaakt van brandwerende bekleding, daarin te boren of te schroeven.

Artikel 6 Stallingsgarage

a. De stallingsgarage van de bewoners is uitsluitend toegankelijk voor bewoners.
b. Het repareren van auto’s en motoren in de stallingsgarage is niet toegestaan.

c. De auto's en/of motoren dienen te worden geplaatst op een aan de eigenaars toegewezen parkeerplaats(en).
d. Het wassen van voertuigen in de stallingsgarage is niet toegestaan.
e. Het is ten strengste verboden in de garage te fietsen, te bromfietsen, te skaten en/of andere recreatieve sporten te beoefenen.
f. Rijwielen en brommers dienen in de privéberging of in een stalling te worden geplaatst.

Artikel 7 Vervreemden parkeerplaats

In de situatie dat eigenaren hun parkeerplaats aan derden willen vervreemden, verhuren of in gebruik geven, dienen zij dit schriftelijk via het bestuur kenbaar te maken aan de leden van de Vereniging onder vermelding van de voorwaarden waaronder zij dit willen (prijs, levertijd etc.) doen.

Artikel 8 Ongewenst bezoek

Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen bewoners geen onbekende(n) te laten meelopen. Verwijs onbekenden naar de bel om het besluit tot toelating tot het gebouw over te laten aan de betrokkenen bewoners.

Artikel 9 Brandveiligheid

a. Het is niet toegestaan in de bergruimten ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke chemicaliën/stoffen op te slaan.
b. Het is niet toegestaan levende have te houden in de bergingen

Artikel 10 Informatievoorziening

a. Informatievoorzieningen zullen per post dan wel per e-mail aan de eigenaren worden toegezonden. Hiervan kan worden afgeweken als een eigenaar schriftelijk aan het bestuur heeft aangegeven af te zien van deze wijze van informatievoorziening.
b. Berichten van het bestuur en/of commissies aan de eigenaars worden bekend gemaakt op de website van de administratief beheerder.

Artikel 11 Afwezigheid

a. Als het appartement langer dan een maand niet wordt bewoond, dienen de bewoners zulks aan het bestuur te melden – zo mogelijk - onder opgave van het adres van een andere bewoner bij wie een sleutel beschikbaar is in geval van calamiteiten (lekkage van gas, water e.d.) in het appartement.
b. Het is niet toegestaan appartementen langer dan drie maanden buiten gebruik te laten of leeg te laten staan. Wanneer er in verband met specifieke redenen toch sprake zal zijn van langdurig leegstand, dient dit aan het bestuur te worden gemeld.

Artikel 12 Verkoop

Indien een eigenaar zijn/haar appartement c.q. garageplek heeft verkocht dient de eigenaar, het bestuur hiervan, voor de transportdatum, schriftelijk op de hoogte te stellen.

Artikel 13 Commissies

a. De vergadering van Eigenaars benoemt commissies naar behoefte.
b. Commissies rapporteren aan het bestuur en aan de Algemene Ledenvergadering.
c. De Technische commissie is signalerend en adviserend met betrekking tot het onderhoud van het gebouw en aanschaf, vervanging en onderhoud van gemeenschappelijke installaties. Tevens kunnen de commissieleden, indien noodzakelijk, zelfstandig uitvoerend zijn ten aanzien van kleine onderhoudswerkzaamheden binnen de gemeenschappelijke gedeelten

van het gebouw en ten aanzien van het in- en afregelen van de gemeenschappelijke installaties.

Artikel 14 Verzekeringen

a. De herbouwwaarde dient om de 6 jaar te worden getaxeerd om onderverzekering te voorkomen.
b. Het bestuur dient de verzekering te indexeren.

Artikel 15 Elektronische volmacht

a. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de getekende volmacht door middel van een ingescand bestand elektronisch is vastgelegd.
b. De eigenaar kan het stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel. In dat geval is vereist dat de eigenaar via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
c. Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op dezelfde dag als de dag van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

Artikel 16 Digitaal oproepen voor de vergadering

a. Indien de eigenaar hiermee instemt, kan de oproeping ter vergadering geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel is bekend gemaakt.

Artikel 17 Boeteregeling

Bij overtreding van één der bepalingen van:

1. de Aktes van Splitsing in appartementsrechten gepasseerd op 27-06-2006 bij notariskantoor Limes Netwerk notarissen te Alphen aan den Rijn of het;
2. het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten***, 1992;***
3. Huishoudelijk Reglement van VvE Appartementen DaVinci en VvE DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen

door een gebruiker zal de administratief beheerder de betrokken eigenaar per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem/haar op de overtreding wijzen. Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven kan het bestuur een boete opleggen conform onderstaande specificatie.

Het te betalen bedrag komt ten goede aan de VvE.

Gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen:

a. € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
b. € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
c. € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
d. € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
e. € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
f. € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.

g. € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
h. € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
i. € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
j. € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
k. € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
l. € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.
m. € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.
n. € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.

In alle andere gevallen wordt door de vergadering van eigenaars besloten of er een boete wordt opgelegd en wordt de hoogte van de boete bepaald.

De boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokken eigenaar kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van de boetes staat open bij de vergadering van eigenaars.

Artikel 18 Slotbepalingen

a. Het bestuur draagt er zorg voor dat iedere eigenaar in het bezit wordt gesteld van een exemplaar van dit huishoudelijk reglement.
b. Voor alle gevallen waarin de Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Vergadering van Eigenaars.
c. Het bestuur kan pas rechtens handelen als daar een besluit van de Algemene Vergadering van Eigenaars aan ten grondslag ligt.

Aldus opgemaakt en akkoord bevonden door de vergadering van eigenaars van de Vereniging van Eigenaars Appartementen DaVinci en Vereniging van Eigenaars DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen te Alphen aan den Rijn d.d. 31 maart 2016

Bijlage 1

Besluit van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars DaVinci te Alphen aan den Rijn dd. 16 februari 2010. De procedure en criteria voor het indienen van een verzoekschrift aan de vergadering van eigenaars tot het aanbrengen van een op- aan- of onderbouw.

a. Het verzoekschrift wordt gericht aan het bestuur VvE DaVinci, dat zorgt voor doorzending aan de leden van de technische commissie.
b. Binnen 14 dagen na ontvangst van het verzoekschrift dient de technische commissie advies uit te brengen aan het bestuur van de VvE DaVinci.
c. Het bestuur draagt er zorg voor dat het advies wordt geagendeerd voor de eerst volgende (reguliere) Vergadering van Eigenaars.
d. De Vergadering van Eigenaars besluit conform artikel 37 van de Onder splitsingsakte over het verzoekschrift. Onder alle omstandigheden geldt de toepassing van het Huishoudelijk Reglement zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Vergadering van Eigenaars woningen appartementencomplex DaVinci (etc.) van 30 oktober 2014 en het bepaalde in de Splitsingsakten m.b.t. de appartementsrechten en de bijbehorende parkeerplaatsen DaVinci van 27 juni 2006.

Ad a. Het verzoekschrift bevat:

1. Naam en adres van de eigenaar.
2. Aard van de wijziging/op- aan- of onderbouw.
3. (Bouw)tekening, inclusief vermelding van de maatvoering.
4. Wie de werkzaamheden uitvoert.
5. Vermoedelijke aanvang en zo mogelijk de duur van de werkzaamheden.
6. Handtekening en verklaring van de eigenaar voor het voldoen aan de hierna gestelde eisen:
    a. dat de op- aan of onderbouw zal worden aangebracht naar de eisen die aan de aard van het bouwsel en naar de stand der techniek gesteld worden,
    b. dat schade door welke oorzaak dan ook op en/of aan het gebouw, volledig voor rekening komt van de eigenaar,
    c. dat schade verband houdende met op- en/of aanbouwsels door welke oorzaak dan ook op en/of aan het gebouw en personenschade of schade aan zaken van anderen dan de eigenaar van het op- en/of aanbouwsel, volledig voor rekening komt van de eigenaar,
    d. een bouwvergunning is noodzakelijk indien er voor de op-, aan- of bijgebouwen constructieve wijzigingen moeten worden aangebracht aan of in de bestaande gevelconstructie en/of bestaande betonvloeren respectievelijk dakvloeren die direct aansluiten aan de bestaande constructies, zoals kolommen, daken, balkons en dakvloeren. De eventuele toestemming van de vergadering van eigenaars kan pas na verlening van de bouwvergunning worden geëffectueerd,
    e. de eigenaar of gebruiker die voorwerpen op het terras/dakterras plaatst is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden.
7. De eigenaar dient garanties te verstrekken – in de vorm van de verklaring – dat deze wijziging geen afbreuk doet aan de door DaVinci bouwcombinatie bv en GIW/woningborg afgegeven garanties.
8. Dat indien er voor de op-, aan- of onderbouw bevestigingen moeten worden gemaakt in de betonvloeren c.q. betondaken van de appartementen dat er deugdelijke voorzieningen worden getroffen om beschadigingen op en/of aan het gebouw en eventuele lekkages te voorkomen.