

Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaren Woonappartementen Parade te Nootdorp.

Laatstelijk gewijzigd: 29 november 2023.

Versie nr.: 2/2023. Bestaande uit 10 pagina's.

Goedgekeurd bij ALV d.d. 29 november 2023 Vereniging van Eigenaars Woonappartementen Parade.

=====

Algemeen:

Doel en strekking van het Huishoudelijk Reglement:

- a: Het voor ieder van de bewoners waarborgen van een optimaal woongenot.
- b: Het geven van gedragsregels voor die gevallen waarbij een persoonlijk belang in strijd kan zijn met het algemeen belang.
- c: Het waarborgen van het aanzien en de waarde van het appartementsgebouw en de directe omgeving daarvan.
- d: Het dienen als aanvulling op de "Akte van Splitsing van Eigendom" voor die gevallen waarin de akte niet is voorzien.

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars, bewoners en gebruikers van het gebouw "Parade" gelegen te Nootdorp bestaande uit woningen en appartementen gelegen op de begane grond, eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping een en ander met toebehoren aan de Laan van Nootdorp, Pikeur, Sulky, Galop, Koers en Paradeplein.

In dit Huishoudelijk Reglement wordt onder de splitsingsakte verstaan;

- 1: Splitsing in appartementsrechten welke verleden is door notaris Mr C.P. Boodt te Amsterdam van 8 juli 2002, openbaar register 18339 nr 20.
- 2: Splitsingsakte ondersplitsing in appartementsrechten A-10 , afschrift openbaar register hypotheek 4, document 18339 nr 21 eveneens verleden op 8 juli 2002 door notaris Mr. C.P. Boodt te Amsterdam.
- 3: Wijziging ondersplitsing in appartementsrechten A-10, afschrift openbaar register hypotheek 4, document 18365 nr 4 verleden door notaris Mr M.A. Jonker Roelants op 18 juli 2002.
- 4: Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

Artikel 1:

De eigenaars zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en dergelijke toe te staan ten behoeve van reiniging, herstel en onderhoud van gevels, ruiten, enzovoort.

Artikel 2:

A: De eigenaars moeten er gezamenlijk voor zorgen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden. Overlast door overdadig geluid en/of het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. De toegang tot de gemeenschappelijke ruimte dienen zoveel mogelijk gesloten blijven.

Het volgende is daarbij dan **niet** toegestaan:

- i. Het plaatsen van privé-eigendommen in de gemeenschappelijke ruimten.
- ii. Het deponeren van reclamemateriaal, papier, kranten, post, etensresten, en elke vorm van andere afval in de gemeenschappelijke ruimten.
- iii. Het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van motorrijwielen, rijwielen, (met of zonder hulpmotor), scootmobielen, invalidervoertuigen, kinderwagens, elektrische fietsen en alle andere voertuigen, waaronder tevens begrepen elektrisch aangedreven speelgoed, zoals, steps, skateboards, minibikes, monowheels, hoverboards, etc., (zogenaamde Light Electric Vehicle 's).
- iv. Het plaatsen van meubilair, versieringen, plantenbakken, vuilniszakken, grofvuil, bouwmaterialen, en/of andere zaken (hierna te noemen obstakels) in de gemeenschappelijke ruimten.
- v. Bouw materiaal, huishoudelijk of ander (grof) afval dient deugdelijk verpakt te worden gedeponerd in de daarvoor bestemde (ondergrondse) containers. Afval dat niet in de containers gestort kan of mag worden dient door de eigenaar/bewoner/gebruiker zelf te worden gedeponerd bij de door de gemeente Pijnacker-Nootdorp aangegeven milieustraten of laten ophalen door een door de gemeente Pijnacker/Nootdorp gecontracteerde partij.
- vi. Het plaatsen en onderhouden van groenvoorziening op balkon of terras van zodanig aard en/of omvang dat deze het gemeenschappelijke gedeelte geheel of gedeeltelijk blokkeert, versmalt of op enigerlei andere wijze tot hinder kan ontstaan.
- vii. Het plaatsen van enige vorm van groenvoorziening in de gemeenschappelijke ruimte.

Bij klachten over een overtreding van één van de in artikel 2 onder A beschreven bepalingen, en na overleg tussen bestuur en de eigenaar van de obstakels, groenvoorziening of afval, kan het bestuur maatregelen nemen om de obstakels, groenvoorziening of afval te verwijderen of te laten verwijderen, dit op kosten van de eigenaar/bewoner/gebruiker van deze obstakels, groenvoorziening of afval.

B: Huisdieren:

Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest mits deze huisdieren geen andere bewoners hinder of last bezorgen. Bij verschil van mening beslist de algemene vergadering van eigenaars.

C: Regels voor het uiterlijk aanzien van de bouw. Het volgende is daarbij **niet** toegestaan:

- i. Onverminderd het gestelde in Artikel 13 van de splitsingsakte is het aanbrengen van zonwering, zonneschermen of (rol)luiken of andere vormen van "uitstekende voorwerpen in het algemeen" van een andere vorm materiaal en/of kleur anders dan welke vooraf in de Algemene Ledenvergadering is goedgekeurd. Het volgende is goedgekeurd:

Er wordt onderscheid gemaakt tussen gevels zichtbaar vanaf de openbare weg en gevels niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg. Het plaatsen van zonwering mag uitsluitend volgens de constructie die is toegestaan door de architect.

Gevels niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg:

- Laan van Nootdorp 5, 37, 49, 61, 63 en 65 privéterrassen en gevels.
- Koers 1-15 privéterrassen en gevels aan de Renbaan zijde.
- Galop 1-17 privéterrassen en gevels aan de Renbaan/Kerkweg zijde.
- Pikeur 1-14 privéterrassen en gevels aan de Drafbaan zijde.
- Sulky 1-19 privéterrassen en gevels aan de winkelcentrum Drafbaan/Kerkweg zijde.

Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg:

- Alle overige gevels.

Voorwaarden voor gevels zichtbaar van de openbare weg:

- Enkel screens (verticaal).
- Kleurstelling doek: rood (RAL 3002), oranje (RAL 1034) of terra (RAL1002).
- Kleurstelling behuizing: dient bij voorkeur gelijk te zijn aan de kleur van de kozijnen.
- Montage op de kozijnen.
- Bediening: manueel of elektrisch naar keuze. Eventueel met een windsensor en/of zonsensor.

Voorwaarden voor privéterrassen niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg.

- Screens of knikarmschermen.
- Kleurstelling doek en behuizing is vrij.
- Montage op de kozijnen voor screens en aan een constructie aangebracht aan de achterliggende vloer voor knikarmscherm (montage voorschrift op te vragen bij het bestuur).
- De maximale uitval van knikarmschermen is 3 meter.
- Bediening: manueel of elektrisch naar keuze. Eventueel met een windsensor en/of zonsensor.
- Knikarmschermen moeten worden geïnstalleerd door een erkend installateur.

Bij twijfel welke situatie van toepassing is, kan contact worden opgenomen met het bestuur.

- ii. Het aanbrengen van schotten, wanden en/of windschermen van een ander formaat, materiaal of kleur dan vooraf in de Algemene Ledenvergadering is goedgekeurd.
- iii. Het schilderen of anderszins bewerken van de buitenzijde van het gebouw zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering.
- iv. Het aanbrengen of plaatsen van (bloem)bakken buiten de balkons of terrassen.
- v. Het (op)hangen van wasgoed of plaatsen van wasrekken, buiten de randen van de balkons of terrassen.
- vi. Het (op)hangen van wasgoed of plaatsen van was- of droogrekken in de openbare ruimten.
- vii. Het aanbrengen van naambordjes bij de centrale ingangen van een ander formaat, materiaal of kleur dan in de vergadering is vastgesteld.

- viii. Het aanbrengen van reclame en propaganda biljetten of borden – met uitzondering van verkiezingsbiljetten – zonder toestemming van de vergadering.
- ix. Het aanbrengen van vlaggenstokken, radio en/of TV-antennes of andere uitstekende voorwerpen.
- x. Voor het plaatsen van zonnepanelen dient aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:
- De toestemming voor het aanbrengen en installeren van de zonnepanelen wordt uitsluitend verleend als vooraf schriftelijk toestemming van het bestuur door de eigenaar is aangevraagd en verkregen.
 - De in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval door een daartoe erkend installatiebedrijf op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en/of voorschriften van overheidswege door of in opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd.
 - De werkzaamheden met betrekking tot het werk mogen aan de bewoners en/of gebruikers van het gebouw voor zover mogelijk geen overlast bezorgen. De eigenaar vrijwaart de Vereniging voor eventuele schadeclaims van die bewoners/gebruikers.
 - Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot de uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden vrijwaart de eigenaar de Vereniging.
 - De eigenaar is verplicht de zonnepanelen zodanig te onderhouden dat geen onnodig risico ontstaat.
 - De kleurstelling is “full black”. Andere kleurstellingen zijn niet toegestaan.
 - Alle kosten voortkomend uit het gebruik van zonnepanelen, komen voor rekening van de individuele eigenaar.
 - De eigenaar dient zelf zorg te dragen voor een dekkende schadeverzekering.
 - Bij een gedeeld dakoppervlak heeft elke appartementseigenaar evenveel ruimte om zonnepanelen te plaatsen. Hierbij wordt rekening gehouden met de plaats van de panelen ten opzichte van het beschikbare (zon)licht.
 - Service en onderhoud van de individuele zonnepanelen komen voor rekening van de betreffende eigenaar van de zonnepanelen.
 - De schade die ontstaat bij de installatie komt voor rekening en risico van de eigenaar van de zonnepanelen. De eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de Vereniging de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan de Vereniging vergoeden.
 - Elke schade aan de zonnepanelen die ontstaat door bijvoorbeeld storm, komt voor rekening en risico van de eigenaar.
 - De kosten van de aanschaf, installatie, verzekering, e.d. zijn voor rekening en risico van de eigenaar.
 - Werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren, etc. die hoorbaar zijn voor omwonenden en derhalve overlast veroorzaken mogen in ieder geval niet worden uitgevoerd op werkdagen tussen 20.00 uur en 07.00 uur en in weekenden tussen 20.00 en 09.00 uur.
 - Bovendien dient de eigenaar alle direct-belanghebbende bewoners/eigenaars (waaronder in ieder geval de directe burens) van het gebouw uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte te stellen van de omvang en de tijdstippen van de werkzaamheden alsmede van de begindatum en de einddatum van het werk.
 - In het geval van verkoop c.q. levering van het appartementsrecht door de eigenaar aan een derde is het de eigenaar tevens verplicht om (de inhoud van) deze overeenkomst als kettingbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en

diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel om bij enige overgang onder bijzondere titel (de inhoud van) deze overeenkomst, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een boete van € 1.000,00 per overtreding, ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien, ten behoeve van de Vereniging.

- In alle gevallen waarin de Vereniging een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de eigenaar om deze tot nakoming van de overeenkomst en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de Vereniging te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.
 - De plaatsing van zonnepanelen wordt schriftelijk vastgelegd in een “gebruikersovereenkomst” welke door de eigenaar vooraf dient te worden ondertekend.
- xi. Voor het plaatsen van een airconditioner dient aan de navolgende voorwaarden voldaan te worden:
- De toestemming voor het aanbrengen en installeren van de airconditioner wordt uitsluitend verleend als vooraf schriftelijk toestemming van het bestuur door de eigenaar is aangevraagd en verkregen.
 - De in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval door een daartoe erkend installatiebedrijf op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en/of voorschriften van overheidswege door of in opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd.
 - De werkzaamheden met betrekking tot het werk mogen aan de bewoners en/of gebruikers van het gebouw voor zover mogelijk geen overlast bezorgen. De eigenaar vrijwaart de Vereniging voor eventuele schadeclaims van die bewoners/gebruikers.
 - Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot de uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden vrijwaart de eigenaar de Vereniging.
 - De eigenaar dient zelf zorg te dragen voor een dekkende schadeverzekering.
 - Service en onderhoud van de airconditioners komen voor rekening van de betreffende eigenaar van de airconditioner.
 - De schade die ontstaat bij de installatie komt voor rekening en risico van de eigenaar van de airconditioner. De eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de Vereniging de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan de Vereniging vergoeden.
 - De kosten van de aanschaf, installatie, verzekering, e.d. zijn voor rekening en risico van de eigenaar.
 - Werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren, etc. die hoorbaar zijn voor omwonenden en derhalve overlast veroorzaken mogen in ieder geval niet worden uitgevoerd op werkdagen tussen 20.00 uur en 07.00 uur en in weekenden tussen 20.00 en 09.00 uur.
 - Bovendien dient de eigenaar alle direct-belanghebbende bewoners/eigenaars (waaronder in ieder geval de directe burens) van het gebouw uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte te stellen van de omvang en de tijdstippen van de werkzaamheden alsmede van de begindatum en de einddatum van het werk.

- De buitenunit (compressor) mag niet aan de buitenmuur worden bevestigd.
- De buitenunit moet zodanig geplaatst worden dat het geen schade kan of gaat veroorzaken aan het bitumen dak.
- De buitenunit moet demontabel gemonteerd worden met behulp van trillingsdempers of op een trillingvrije kunststof of rubber balk.
- De buitenunit moet geplaatst worden op het dak eigen terras of balkon. (niet in de dakgoot en indien mogelijk niet zichtbaar)
- De buitenunit moet zo onopvallend mogelijk worden geplaatst, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een omkasting.
- De installatie moet voldoen aan de geluidseisen zoals deze zijn vastgelegd in het gewijzigd bouwbesluit per 1 april 2021 (wettelijke regeling bouwbesluit 2012):
 - *De buitenunit mag niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens (graadmeter is dus niet de airco zelf). Dat houdt in dat de airco op voldoende afstand van de burens moet worden geplaatst of moet worden afgeschermd/geïsoleerd zodat norm niet wordt overschreden.*
 - *De rekentool van het ministerie van Binnenlandse Zaken wordt gebruikt om vooraf te bepalen of aan de geluidseisen kan worden voldaan.*
- De eigenaar is verplicht alle mogelijke maatregelen te nemen om overlast van geluid en/of trillingen te vermijden.
- De kabelgoten moeten in een zo onopvallend mogelijke kleur gemonteerd worden (bijv. kleur van de gevel).
- In het geval van verkoop c.q. levering van het appartementsrecht door de eigenaar aan een derde is het de eigenaar tevens verplicht om (de inhoud van) deze overeenkomst als kettingbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel om bij enige overgang onder bijzondere titel (de inhoud van) deze overeenkomst, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een boete van € 1.000,00 per overtreding, ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien, ten behoeve van de Vereniging.
- In alle gevallen waarin de Vereniging een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan de eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de eigenaar om deze tot nakoming van de overeenkomst en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de Vereniging te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.
- De aanpassing wordt schriftelijk vastgelegd in een “gebruikersovereenkomst” welke door de eigenaar vooraf dient te worden ondertekend.

Bij overtreding van een van de in artikel 2 onder C beschreven bepalingen en na overleg tussen bestuur en de eigenaar/gebruiker/bewoner, kan het bestuur maatregelen nemen om de geconstateerde afwijking ongedaan te maken of te verwijderen of te laten verwijderen, dit op kosten van de eigenaar/bewoner/gebruiker.

Indien het bestuur maatregelen moet nemen, mag hiervoor een minimumbedrag van € 250,- worden gerekend. Dit minimumbedrag wordt vastgesteld door de vergadering.

Artikel 3:

Klachten over gebreken aan gemeenschappelijke zaken dienen zo spoedig mogelijk te worden ingediend bij de administratief beheerder.

Artikel 4:

Harde vloerbedekking/contactgeluiden:

Onverminderd het gestelde in artikel 17 onder punt 5 van de splitsingsakte.

Om hinderlijke contactgeluiden door bijvoorbeeld lopen en schuiven met meubilair te beperken, moet bij de inrichting van de woning met een zogenaamde "harde vloerbedekking" zoals hout, kurk, linoleum, parket, laminaat, steen, beton, plavuizen, etc. zoveel mogelijk contactgeluid worden voorkomen. In de basis is het gebruik van dergelijke materialen niet toegestaan, tenzij is vastgesteld dat door het gebruik geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige gebruikers/eigenaren van het complex.

Elke eigenaar/bewoner moet zich bij de inrichting van zijn of haar woning realiseren, dat de aard van de gekozen vloerbedekking het leefklimaat van de andere bewoner(s) (ernstig) kan beïnvloeden. Bij het aanbrengen van een harde vloerbedekking moet de vloer zodanig zijn aangelegd dat het contactgeluid met 10dB of meer wordt gedempt.

Bij klachten over geluidsoverlast door middel van contactgeluiden (vermoedelijk) veroorzaakt door harde vloerbedekking kan het bestuur een onafhankelijke meting laten uitvoeren door een erkende instantie volgens de Nederlandse Norm NEN1070.

Het onafhankelijke instituut zal de vloer op de juiste demping op geluidshinder moeten onderzoeken en zal op basis van de metingen een rapport opmaken.

De kosten van dit onderzoek zullen worden doorberekend aan de partij die in het ongelijk wordt gesteld. Dit met een minimumbedrag van euro € 500,--.

Artikel 5:

Het is verboden:

- a) Het tussen 22.00 uur en 07.00 uur maken van muziek, bespelen van (muziek)instrumenten of het veroorzaken van andere geluiden, waaronder mede wordt verstaan het doen spelen van een radio, televisietoestel of andere apparaten op zodanige wijze dat dit hinderlijk is of kan zijn voor de omwonenden.
- b) Tussen 20.00 uur en 08.00 uur werkzaamheden zoals boren, kloppen, en dergelijke te verrichten, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren/gebruikers. Het verrichten van dergelijke werkzaamheden dient eveneens op in Nederland erkende zon- en feestdagen zoveel mogelijk te worden beperkt.
- c) Te roken in de liften en in de liftruimten op de verdiepingen en begane grond en de algemene ruimten.
- d) Als bestuurder van een motorrijtuig gebruik te maken van de lift waarbij de motor is ingeschakeld.
- e) Vanuit de ramen of vanaf balkons eten toe te werpen aan dieren.
- f) Het lichtpunt in de berging voor andere doeleinden te gebruiken dan het in- en uitschakelen van (aangebrachte) verlichting.
- g) De in de berging aanwezige wandcontactdozen en de wandcontactdozen in de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor andere doeleinden dan eenvoudige huishoudelijke- of onderhoudswerkzaamheden of kortstondige werkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten en eventueel voor kleine incidentele eigen werkzaamheden van de eigenaars. Deze wandcontactdozen mogen nimmer gebruikt worden voor structurele stroomvoorzieningen. Indien schade of elektrische storing wordt veroorzaakt door

onrechtmatig gebruik van de in de berging of gemeenschappelijke ruimte aangebrachte wandcontactdozen, wordt de schade in rekening gebracht bij eigenaar/gebruiker/bewoner die de ongewenste voorziening heeft aangebracht.

- h) In strijd met de (bouw)verordeningen van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp gevaarlijke stoffen in de woning, de berging of de gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben.
- i) Goederen in de lift te vervoeren die deze kunnen beschadigen of vervuilen.
- j) Om kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijke ruimten waarbij overlast of schade voor bewoners of de vereniging kan ontstaan.
- k) In het gehele wooncomplex Parade konijnen, kippen, duiven of ander kleinvee te houden.
- l) Kasten, hokken en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen.
- m) De terrassen zodanig in te richten dat een maximale dakbelasting ontstaat die hoger is dan 350kg/m². Bij een te hoge dakbelasting kan schade of lekkage ontstaan. Lekkage ontstaat door een te zware dakbelasting komen voor rekening van de eigenaar/bewoner.
- n) Materialen, middelen, groenvoorziening of andere goederen zodanig te plaatsen dat de hemelwaterafvoer geheel of gedeeltelijk geblokkeerd raakt. De kosten voor de hierdoor ontstane schade komen voor rekening van de eigenaar/bewoner die de ongewenste voorziening heeft aangebracht.
- o) Aanpassingen te doen aan de gemeenschappelijke buitenverlichting. De buitenverlichting moet te allen tijde vrij toegankelijk zijn voor onderhoud of reparatie.
- p) Elektrische of anders aangedreven mechanische afzuigkappen of middelen aan te sluiten op het centrale afzuigstelsel.
- q) Brandbare stoffen en/of (hoge) drukcilinders, waaronder mede begrepen persluchtcilinders, op te slaan in de woning en/of bergingen anders dan de gebruikelijke stoffen voor normaal (huishoudelijk) gebruik.
- r) Celstofproducten, oliën, vetten of andere mogelijk verstoppende stoffen via het rioleringsstelsel af te voeren. Het opheffen van eventuele storingen zal - indien mogelijk - geschieden op kosten van de veroorzaker.
- s) Huisdieren in de gemeenschappelijke ruimte los te laten lopen. De begeleider/eigenaar van een huisdier is verplicht eventueel door het huisdier veroorzaakte verontreiniging direct te verwijderen.
- t) In de gemeenschappelijke ruimte gebruik te maken van een voertuig zoals motorrijwiel, rijwiel (met of zonder hulpmotor), scooter, scootmobiel, elektrische fiets en alle andere - al dan niet elektrische - voertuigen, waaronder tevens begrepen elektrisch aangedreven speelgoed, zoals, steps, skateboards, minibikes, monowheels, hoverboards, etc., (zogenaamde Light Electric Vehicle 's). De gemeenschappelijke ruimte betreft een zogenaamd "voetgangersdomein". Het gebruik van een hierboven genoemd voertuig wordt gedoogd voor de bewoners om zich via de kortste route van de berging naar de uitgang/lift (visa versa) van het complex te verplaatsen. Voetgangers hebben hierbij altijd voorrang. De maximaal toegestane snelheid van het gebruikte voertuig is hierbij 6 km per uur.
- u) Voor eenieder zich zonder toestemming van de eigenaar/bewoner op te houden in de gemeenschappelijke gedeeltes.
- v) Bij gebruikmaking van het privégedeelte zich zodanig te gedragen dat hierdoor voor andere bewoners/gebruikers hinder ontstaat.
- w) In de privégedeeltes of de gemeenschappelijke ruimtes in de open lucht vuur aan te leggen, te stoken of te hebben. Het verbod geldt tevens voor open terrashaarden, vuurkorven, fakkels e.d.
- x) De bij de woning behorende berging anders te gebruiken dan voor opslag en berging van zaken van huishoudelijke aard, rijwielen, bromfietsen etc.

Artikel 6:

Geluidshinder.

Geluidshinder, in welke vorm dan ook, dient zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Regelmatige klachten over geluidshinder kunnen leiden tot een "onredelijke hinder". De onredelijke hinder of overlast moet door de klager aan het bestuur van de vereniging van eigenaars schriftelijk worden gemotiveerd. In de motivatie moet minimaal zijn opgenomen waar, wanneer en waaruit de overlast bestaat en wat tot dan toe is gedaan om de overlast te beperken.

De ontstane onredelijke hinder moet door het bestuur op redelijkheid worden getoetst. Indien het bestuur de gemelde onredelijke hinder heeft getoetst, brengt zij hiervan schriftelijk verslag uit aan de klager en veroorzaker, waarin gemotiveerd de gronden van redelijkheid of onredelijkheid.

Indien de beslissing voor redelijkheid of onredelijkheid niet door het bestuur kan worden genomen, kan het bestuur zich laten adviseren door een onafhankelijke instantie. De eventuele kosten voor dit onafhankelijke onderzoek komen - in eerste instantie - voor rekening van de vereniging.

Indien na het onafhankelijk onderzoek is vastgesteld dat de klacht redelijk of onredelijk is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de partij die in het ongelijk is gesteld.

Bij overlast kan nooit sprake zijn van een enkelvoudige melding. Bij overlast moet sprake zijn van *een regelmatig terugkerende verstoring waardoor voor een bewoner of meerdere bewoners, een onredelijke hinder ontstaat*. De onredelijke hinder moet altijd objectiveerbaar en bewijsbaar zijn.

Artikel 7:

Als op de begane grond een bedrijf of praktijkruimte wordt gevestigd, gelden de volgende bepalingen:

- a) De eigenaar moet zorgen voor het verkrijgen van een eventueel door de overheid vereiste vergunningen en ontheffingen.
- b) Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere premie dan de normale opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten voor rekening van de eigenaar van het bedrijf.

Artikel 8:

De vergadering verleent op grond van artikel 17, lid 6 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (verder Splitsingsreglement genoemd) slechts toestemming tot het aanleggen van een open vuur/haard-installatie in de dakappartementen, indien deze installatie voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. De kosten voor de (eventuele) verhoging van de brandverzekering komen volledig ten laste van de eigenaar van de woning waarvoor de toestemming is verleend.

Artikel 9:

Bij verkoop van de woning dient de eigenaar de administratief beheerder schriftelijk te informeren en mee te delen:

1. Per welke datum de overdracht plaatsvindt
2. Bij welke notaris de overdracht plaatsvindt
3. De personalia van de koper
4. Het nieuwe adres van de verkoper

Artikel 10:**AirBNB of "short Stay"**

Onverminderd het gestelde in artikel 24 van de splitsingsakte is het de eigenaar/bewoner niet toegestaan zijn woning aan te bieden voor kortstondig verhuur zoals bijvoorbeeld via AirBNB of "Short Stay".

Artikel 11:

Voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling voor de tiende van de maand zijn voldaan door storting op bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaars Parade.

Artikel 12:

Het bedrag bedoeld in artikel 38, lid 2 en 5 van de Splitsingsakte is vastgesteld op € 500,-.

De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter zelfstandig geen werkzaamheden opdragen die een bedrag van € 500,- te boven gaan tenzij het bestuur hiervoor **vooraf** door de Algemene Vergadering is gemachtigd.

Van dit bedrag kan worden afgeweken indien de omstandigheden het nemen van een spoedeisende maatregel verlangen. De maatregel en de daaruit voortvloeiende kosten kunnen alleen worden uitgevoerd met een machtiging van de voorzitter van de VvE.

Artikel 13:

In aanvulling van de akte van splitsing wordt bepaald dat bij het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelten, de eigenaar het bestuur schriftelijk moet informeren omtrent zijn woon- of verblijfplaats.

Artikel 14:

Onverminderd het bepaalde in de akte van splitsing benoemt de vergadering jaarlijks uit haar midden een kascommissie van twee leden, die geen deel uit maken van het bestuur.

De kascommissie onderzoekt de rekeningen en verantwoording van het bestuur en brengt aan de vergadering schriftelijk verslag uit van haar bevindingen. De kascommissie adviseert de vergadering over het al dan niet goedkeuren van de jaarrekening(en). De vergadering neemt het besluit tot het verlenen van decharge voor het bestuur.

Artikel 15:

In alle gevallen waarbij overtreding van dit reglement tot klachten van bewoners voert, zal het bestuur gemachtigd zijn de daarvoor geëigende maatregelen te nemen. De maatregelen van het bestuur zijn altijd binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid. De genomen maatregelen worden zo spoedig mogelijk aan de vergadering van eigenaars medegedeeld.

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of de Splitsingsakte niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, het huishoudelijk reglement, de akte van splitsing door een eigenaar, kan artikel 29 van de akte van de splitsing worden toegepast.

Bij overtreding van één der bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement door een eigenaar/bewoner kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar/bewoner op de aantoonbare overtreding wordt gewezen.

Klachten over een eigenaar/bewoner kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)eigenaar/bewoner te bespreken.

Gezien artikel 29 lid twee van de splitsingsakte is het bestuur bevoegd boetes voor zodanige overtreding of niet nakoming op te leggen.