

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

**VvE Palace-app II, Gevers Deynootweg 832 t/m 966-A (Wilhelmina Staete)
VvE Palace-app III, Gevers Deynootweg 994 t/m 1128-A (Emma Staete)
VvE Auto-opstelplaatsen Palacegebouw Gevers Deynootweg
te Den Haag**

Inleiding:

Het huishoudelijk reglement is een praktische aanvulling op en nadere uitwerking van de betreffende bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (boek 5), akte van splitsing en reglement van Verenigingen van Eigenaars Palace-app. I, II, III en Auto-opstelplaatsen Gevers Deynootweg te Den Haag (Scheveningen).

Het huishoudelijk reglement is om vooral in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en gebruikers te behartigen. Dit niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en aanzien van het complex, opdat daarmee een optimaal woongenot voor een ieder kan worden gewaarborgd.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

VvE Palace-app II, Gevers Deynootweg 832 t/m 966-A (Wilhelmina Staete) VvE Palace-app III, Gevers Deynootweg 994 t/m 1128-A (Emma Staete) VvE Auto-opstelplaatsen Palacegebouw Gevers Deynootweg te Den Haag

Algemeen

1. De Vereniging voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die het gebruik van een appartementsrecht heeft, als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Onder gemeenschappelijke gedeelten worden verstaan:

die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (zie voor een nadere uitwerking artikel 9 van het Modelreglement).
3. Uitsluitend de bestuurder of gerechtigden die door deze als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gebouwen en de daarbij behorende grond.
4. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur.
5. Bij afwezigheid langer dan een maand verdient het aanbeveling dat een eigenaar aan de bestuurder of aan één van de leden van het bestuur het tijdelijke adres meedeelt en daarbij tevens opgeeft wie aangewezen is om, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bijv. bij bevroering, brand, lekkage). Hierdoor heeft de bestuurder enig zicht op welke woningen langer niet in gebruik zijn. Dit kan van belang zijn bij ongerustheid over het geruime tijd niet zien van bewoners van de betreffende woning. Daarnaast kan dit van belang zijn bij de planning van bepaalde uit te voeren werkzaamheden, bijv. schilderwerk waarvoor de ramen open moeten, enz.
6. Naast de regels zoals die in het huishoudelijk reglement en het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten gesteld zijn, gelden uiteraard ook de regels zoals die door de landelijke of gemeentelijke overheid gegeven zijn in de wetgeving, zoals het bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen, etc.

Toegang en orde

7. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor eigenaars, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Bij het in en uitgaan van de gebouwen behoren de deuren gesloten te worden.
8. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.

9. Iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
10. De eigenaars zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.

Overlast

11. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelten, overlast in welke vorm dan ook, anders dan in noodgevallen (zie artikel 12), te veroorzaken.

Het is niet toegestaan om huisvuil en andere mogelijk geur- c.q. stankverspreidende zaken op de balkons, terrassen of in de bergingen op te slaan.

12. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen, etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 uur en 21.00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10.00 uur en 18.00 uur, maar niet op zon- en erkende feestdagen.

Energie

13. Het is verboden voor privé-gebruik energie (elektra, gas of water) te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Ook niet in de bergingen.

Huisdieren

14. De eigenaars zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw of schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.

Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Overigens geldt hierbij hetzelfde als hierna bepaald onder artikel 22.

15. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangelijnd c.q. gekooid te zijn.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

16. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook (bijv. fietsen, bromfietsen, boodschappenwagentjes, vuilcontainers, oud papier, etc.) te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten. Voor goed verzorgde planten kan een uitzondering worden gemaakt mits een vluchtweg van tenminste 1 meter wordt vrijgelaten.
17. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor zover deze schade veroorzaakt is door hemzelf, huisgenoten of bezoek danwel derden die de eigenaar ten dienste zijn.
18. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.
19. Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.

20. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame-aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitzonderd zijn in privé-gedeelten aangebrachte TE KOOP-aanduidingen voor de periode dat het betreffende privé-gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, de zogenaamde JA/NEE-stickers op de brievenbussen, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden.
21. Het is niet toegestaan andere dan door de ledenvergadering vastgestelde naambordjes op de brievenbussen aan te brengen. De kosten van de naamplaatjes zijn voor rekening van de Vereniging.
22. De eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt, dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan de bestuurder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.
23. Het plaatsen van zonneschermen en/of windschermen is toegestaan na goedkeuring van de vergadering. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, vormgeving, het aanbrengen en de wijze van onderhoud worden verbonden.
24. Het betreden van het dak is uitsluitend voorbehouden aan het/de bestuur(der), leden van de technische commissie en hiertoe aangetrokken onderhoudsbedrijven.
25. Het is niet toegestaan in het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopeningen te houden.
26. In alle liften, galerijen, gangen e.d. geldt een rookverbod.

Gebruik privé-gedeelten

27. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Door de VvE zijn regels opgesteld. De eigenaren dienen te allen tijde toestemming tot het leggen van harde vloerbedekking aan de bestuurder te vragen. (*zie aangehechte voorwaarden.*)
28. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het centrale ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen.
29. In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voeren van dieren, en het weggooien van etensresten vanuit de ramen niet toegestaan.
30. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijv. reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
31. Het is niet toegestaan om de privé-gedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld butagasflessen) of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
32. Het is niet toegestaan om wasgoed uit de ramen te hangen.
33. Vanwege het risico van "vallen" en wateroverlast bij het begieten, is het niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de ramen aan te brengen.
34. Het is verboden kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten schoon te maken/te kloppen.

35. Het vervangen/plaatsen van een CV-ketel is niet toegestaan behoudens hiertoe (schriftelijke) toestemming van de bestuurder is verkregen. Dit in verband met aansluiting op het afzuigstelsel.

Gebruik balkons en (dak-)terrassen

36. De balkons (lees ook (dak-)terrassen) dienen zodanig te worden gebruikt en te worden schoongehouden, dat geen afvalstoffen, vuil of ander materiaal op lager gelegen balkons of begane grond vloer terechtkomen.
37. Het drogen en luchten van kleding, wasgoed enz. behoort zo te geschieden dat het aanzicht van het complex niet door gevarieerde textieluitstallingen worden ontsierd. Het is daarom voorschrift dat datgene wat men wenst te luchten of te drogen aan de binnenkant van, niet uitstekend boven de balkonleuning c.q. terrasborstwering en zo min mogelijk van buitenaf zichtbaar wordt opgehangen.
38. Behoudens parasols en planten mogen op de balkons en (dak-)terrassen geen kasten of andere zaken worden geplaatst die uitsteken boven de balkonhekken c.q. terrasborstweringen.
39. Bewoners dienen de eventuele afvoerputjes op het balkons en (dak-)terrassen schoon te houden.
40. Op het balkon mogen geen kasten en andere voorwerpen worden geplaatst. Het is tevens niet toegestaan andere voorwerpen te plaatsen of op te hangen die storend zijn voor het uiterlijk aanzien van het gebouw. Indien u een voorwerp wenst te plaatsen of op te hangen dient dit ter beoordeling te worden voorgelegd aan de bestuurder.
41. De balkons en (dak-)terrassen die gerealiseerd zijn en bestemd zijn voor privé gebruik dienen te worden schoongemaakt, onderhouden door de eigenaar van het hierbij behorende privé gedeelte. Het aanbrengen of vernieuwen van tegels op de balkons en (dak-)terrassen dient op zodanige wijze (tegeldragers) te worden gedaan dat er geen schade ontstaat aan de dakbedekking. Het herstellen en vernieuwen van de dakbedekking komt voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
42. Behoudens hiertoe schriftelijke toestemming is verkregen van de bestuurder is het niet toegestaan om: op de bestaande tegelvloer (houten)vlonders, latten, tegels etc. leggen i.v.m. belemmering afvoer regenwater en de mogelijke contactgeluiden die kunnen ontstaan voor de overig eigenaars en/of gebruikers. Ter voorkoming van beschadigingen aan de dakbedekking en de bliksemafleiding is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de bestuurder om te boren in of andere werkzaamheden aan en/of veranderingen te verrichten aan de bestaande tegelvloer. Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de bestuurder (schotel)antennes, (houten-) wanden, schotten, kasten of andere voorwerpen te plaatsen op balkons en (dak-)terrassen
43. Het is niet toegestaan om de balkons en (dak-)terrassen te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld butagasflessen) of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
44. Het is niet toegestaan om open vuren (bijv. barbecue) te gebruiken op de balkons en (dak-)terrassen.
45. In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voeren van dieren, en het weggooiën van etensresten, op en vanaf balkons en (dak-)terrassen niet toegestaan.
46. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijv. reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan op de balkons en (dak-)terrassen.
47. Bij onderhoud aan de dakbedekking op (dak-)terrassen welke onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars valt dient de eigenaar in eigen beheer zorg te dragen voor het tijdelijk verwijderen van privé aangebrachte attributen.

Buitenzijde appartement

48. Voor zover van toepassing dient het buitenverfwerk aan de tot het privé-gedeelte te rekenen raam- en deurkozijn te geschieden volgens de in de ledenvergadering vastgestelde kleur(en). Hetzelfde geldt voor de kleur van de zijde van de particuliere voordeur, die naar het gemeenschappelijke gedeelte is gekeerd.
49. Het plaatsen van (schotel)antennes aan de buitengevel is niet toegestaan.

Riolering

50. Het is niet toegestaan bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbakkorrels, damesverband en dergelijke via het toilet, de gootsteen of andere afvoerpijpen te lozen.

Slotbepalingen

51. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering van de vereniging.