

Huishoudelijk reglement

VvE Palace-appartementen I, Gevers Deynootweg

676 t/m 780 (Juliana Staete)

Inleiding:

1. Het huishoudelijk reglement is een praktische aanvulling op en nadere uitwerking van de betreffende bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (boek 5) en akte van splitsing, verder te noemen “de akte”, van de Verenigingen van Eigenaars Palace-appartementen I, II en III aan de Gevers Deynootweg te Scheveningen.
2. Het huishoudelijk reglement is om vooral in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en gebruikers te behartigen. Het reglement bevat regels voor de eigenaren en de gebruikers van de appartementen Juliana-, Wilhelmina- en Emma Staete. 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.
3. Naast de regels zoals die in dit huishoudelijk reglement en de akte zijn gesteld, gelden eveneens ook de regels die door de landelijke of gemeentelijke overheid zijn gegeven in de wetgeving.
4. Iedere eigenaar en gebruiker wordt geacht de akte zowel als dit reglement te hebben gelezen en er mee in te stemmen.

Algemeen

5. De vereniging voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De Algemene Ledenvergaderingen van de onderscheiden verenigingen beslissen over het beheer.
6. Onder bestuur wordt verstaan het bestuur als bedoeld in artikel 41 van de akte.
7. Onder Algemene Ledenvergadering (ALV) wordt verstaan de vergadering van de eigenaars van de VvE als bedoeld in artikel 33. tweede lid van de akte.
8. Onder eigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot het wooncomplex als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek
9. Onder gebruiker wordt verstaan degene die het gebruik van een appartementsrecht heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
10. Onder gebouw(en) wordt verstaan alle opbouw van de appartementencomplexen.
11. Onder administrateur/uitvoerder wordt verstaan het door het bestuur aangewezen bedrijf dat voor de VvE de werkzaamheden uitvoert zoals die zijn opgenomen in de overeenkomst inzake de functie van administrateur.
12. Onder gemeenschappelijke gedeelten wordt verstaan die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als privé gedeelten te worden gebruikt.
13. Onder bergingen wordt verstaan de bergingen die aan de eigenaars/gebruikers toebehoren en die gelegen zijn op het niveau van de parkeergarages.
14. Bij langdurige afwezigheid van de eigenaar/gebruiker kan deze contactgegevens ten behoeve van noodsituaties doorgeven aan de huismeester dan wel de uitvoerder.
15. Uitsluitend het bestuur of gerechtigden die door het bestuur als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdend met het onderhoud van de gebouwen.
16. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties van algemeen nut mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of administrateur/uitvoerder.
17. De eigenaars/gebruikers zijn gehouden om de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelten van het gebouw te gebruiken overeenkomstig het gebruik zoals

dat in de akte en dit reglement is omschreven en zoals door het bestuur is aangewezen.

Toegang en orde

18. Toegang tot de gebouwen kan worden verkregen door middel van de verstrekte elektronische tags.
19. Toegang tot het appartement complex kan ook worden verkregen door middel van de zogenaamde "certificaat" sleutel bij het toegangshek van het garagecomplex. Bij doorgang van het garagecomplex is het huishoudelijk reglement daarvan van toepassing.
20. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor eigenaars/gebruikers, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Bij het in- en uitgaan van de gebouwen behoren de deuren gesloten worden. De algemene toegangsdeur is van 20.00 uur tot 06.00 uur de dag daarop voorzien van een nachtslot.
21. Ten behoeve van de veiligheid zijn op diverse locaties camera's opgehangen. Het bestuur heeft geen toegang tot de camera beelden.
22. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. Dit geldt eveneens voor de balkons van het noodtrappenhuis.
23. Het is niet toegestaan gebruik te maken van de terrassen die behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten.
24. 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.
25. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in het gebouw en de omgeving daarvan.
26. Het is niet toegestaan (brom)fietsen te vervoeren door de entreehal en in de liften.
27. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als gemeenschappelijke gedeelten, overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.
28. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen etc dienen van maandag tot en met 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 feestdagen.

29. De eigenaren/gebruikers dienen in het algemeen, doch in het bijzonder na 22.00 uur er voor zorg te dragen dat noch zichzelf, noch hun gasten bij aankomst of vertrek geluidshinder voor de naaste omgeving veroorzaken.
30. De ALV kan in ernstige gevallen, met in achtneming van hetgeen in artikel 27 van de akte is gesteld, een eigenaar/gebruiker dan wel een bezoeker de toegang tot het complex ontzeggen.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

31. Het is niet toegestaan voorwerpen van welke aard dan ook (bijvoorbeeld (brom)fietsen, boodschappenwagentjes, vuilcontainers, oud papier etc.) te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten.
32. Iedere eigenaar/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 is veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten of bezoek dan wel derden die de eigenaar ten dienste zijn.
33. Het is in de gemeenschappelijke gedeelten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.
34. Het is in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens de daarvoor specifiek aangewezen ruimten, niet toegestaan huisvuil of andere afvalstoffen, al dan niet tijdelijk, te bewaren of op te slaan. Het is eveneens niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten als opslagplaats voor bouwmaterialen te gebruiken.
35. Huisvuil dient via de daarvoor bestemde ruimten in de vuilcontainers te worden gedeponeerd. Niet tussen 11 uur 's avonds en 7 uur 's morgens vanwege geluidsoverlast. Lege flessen en glas mogen in die ruimten niet worden geplaatst. Grof vuil mag eveneens niet in de ruimten voor de afvoer van de huisvuilcontainers worden gedeponeerd. Eigenaars/gebruikers dienen hiervoor zelf afspraken te maken met de desbetreffende gemeentelijke instantie.
36. Het is niet toegestaan reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.

37. Het is in het gebouw niet toegestaan reclame aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers en dergelijke aan te brengen. Uitgezonderd zijn de in de privé gedeelten aangebrachte "TE KOOP" aanduidingen voor de periode dat het betreffende appartement voor verkoop wordt aangeboden.
38. Het bestuur verzorgt de tenaamstelling in de bellentableaus en verstrekt na aanvraag van de eigenaar/gebruiker de zogenaamde "JA-NEE" plaatjes ten behoeve van de brievenbussen. Het is niet toegestaan andere dan door de ledenvergadering vastgestelde naambordjes aan te brengen bij de ingang van het privé gedeelte. De kosten van de naamplaatjes zijn voor rekening van de VvE.
39. De eigenaars/gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt, dient de bevuiler zorg te dragen voor reiniging of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden. Indien de bevuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan het bestuur hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.
40. Het plaatsen van zonneschermen en/of windschermen is toegestaan na goedkeuring van de ALV. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, vormgeving, het aanbrengen en de wijze van onderhoud worden verbonden.
41. Het betreden van het dak, niet zijnde de privé dakterrassen, is uitsluitend voorbehouden aan het bestuur, leden van de technische commissie en hiertoe aangetrokken onderhoudsbedrijven. Voor het betreden van de privé dakterrassen dient vooraf aan de eigenaar/gebruiker toestemming te worden gevraagd.
42. Het is niet toegestaan in het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopeningen te houden.
43. In alle liften, galerijen, gangen en dergelijke geldt een rookverbod.
44. In de ALV wordt de kleurstelling van het buitenverfwerk, wanden, plafonds, vloerbedekking en dergelijke van de gemeenschappelijke gedeelten vastgesteld evenals de kleur van de particuliere voordeur aan de zijde van de gemeenschappelijke gedeelten.

Gebruik privé gedeelten

45. Het is niet toegestaan het appartement te gebruiken voor activiteiten die in strijd zijn met de wet, dan wel voor activiteiten waarvoor een andere dan woonvergunning van overheidswege is vereist.
46. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact geluiden zoveel mogelijk worden tegen gegaan en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars/gebruikers. De eigenaars/gebruikers dienen te allen tijden toestemming tot het leggen van harde vloerbedekking (zoals laminaat) aan het bestuur te vragen. Door de VvE zijn hiervoor regels opgesteld. (zie hiervoor de aangehechte voorwaarden).
47. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het centrale ventilatie systeem en de daarbij behorende kanalen.
48. Het is niet toegestaan om de uitlaten van het centrale ventilatie systeem te blokkeren. Hierdoor ontslaat onbalans in het systeem en kan schade aan het centrale ventilatie systeem ontstaan.
49. Het vervangen/plaatsen van een CV-ketel dient te geschieden na overleg met het bestuur. Dit in verband met de aansluiting op het afzuigsysteem.
50. Tijdens de wintermaanden mogen de verwarmingselementen niet worden afgesloten. Bij vorst dienen de eigenaars/gebruikers zodanige maatregelen te nemen dat de waterleiding en eventueel de verwarmingsinstallatie niet kan bevriezen. De eigenaar/gebruiker is aansprakelijk voor de schade ontstaan door de bevroering.
51. Het is niet toegestaan bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbak korrels, damesverband en dergelijke via het toilet, de gootsteen, de regenafvoer op balkons of andere afvoerpijpen te lozen.
52. De eigenaar/gebruiker draagt er zorg voor dat de brievenbus tijdig wordt leeggemaakt.
53. Het is niet toegestaan om de privé gedeelten, waaronder 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/gebruikers kunnen veroorzaken.

54. In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voeren van dieren en het weggoien van etensresten vanuit de ramen, vanaf de balkons en (dak-) terrassen niet toegestaan.
55. Het is niet toegestaan om wasgoed uit de ramen te hangen. Het drogen en luchten van kleding op balkons en (dak-) terrassen dient te geschieden zonder dat het aangezicht van het complex wordt ontsierd. Het wasgoed, de te drogen of te luchten kleding dient aan de binnenkant van het balkon en de (dak-) terrassen te worden gehangen en wel zodanig dat het niet uitsteekt boven de balkonleuning c.q. (dak-) terras. Het mag niet van buitenaf zichtbaar zijn.
56. Vanwege het risico van vallen en wateroverlast bij het begieten is het niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de ramen, balkons en (dak-) terrassen te hangen.
57. Het is niet toegestaan kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten schoon te maken/te kloppen.
58. Behoudens parasols en planten mogen op de balkons en (dak-) terrassen geen kasten of andere zaken, zoals (houten) wanden en schotten, worden geplaatst die uitsteken boven de balkonleuning en (dak-) terrassen, dan wel storend zijn voor het uiterlijk aanzien van het gebouw.
59. De balkons en (dak-) terrassen dienen door de eigenaars/gebruikers zodanig te worden gebruikt en te worden schoongehouden dat geen afvalstoffen, vuil of ander materiaal op de lagere gelegen balkons of begane vloer terechtkomen.
60. De eigenaars/gebruikers dienen de eventuele afvoerputjes op de balkons en (dak-) terrassen schoon te houden.
61. Behoudens schriftelijke toestemming van het bestuur is het niet toegestaan om op de bestaande tegelvloer (houten) vlonders, latten, tegels etc te leggen. Dit vanwege de belemmering van de afvoer van het regenwater en de mogelijke contact geluiden voor de overige eigenaars/gebruikers. Eveneens is het, zonder toestemming van het bestuur, niet toegestaan te boren in of andere werkzaamheden te verrichten aan en/of veranderingen aan te brengen aan de bestaande tegelvloer.
62. Het aanbrengen of vernieuwen van de tegels op de balkons en de (dak-) terrassen dient op zodanige wijze (tegeldragers) te geschieden dat er geen schade ontstaat aan de vloer- en dak bedekking. Het herstellen en vernieuwen van de dakbedekking komt voor rekening van de desbetreffende eigenaar/gebruiker.

63. (Schotel) antennes die bevestigd worden aan de balkons, (dak-)terrassen en gevels mogen alleen worden geplaatst na overleg met het bestuur en na ondertekening van een gebruikersverklaring.
64. Het is niet toegestaan om open vuren (bijvoorbeeld barbecues) te gebruiken op de balkons en (dak-)terrassen.
65. Het is voor privé gebruik niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening. De in de bergingen aanwezige energie aansluiting mag alleen worden gebruikt voor verlichting.
66. De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van onder meer reiniging en onderhoud van gevels en ramen toe te staan.
67. Bij onderhoud aan de dakbedekking op de (dak-) terrassen welke onder verantwoording van de VvE vallen dient de eigenaar/gebruiker in eigen beheer zorg te dragen voor het tijdelijk verwijderen van privé aangebrachte attributen.

Huisdieren

68. De eigenaren/gebruikers 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 bevinden.
69. De huisdieren dienen in alle gemeenschappelijke gedeelten onder begeleiding en aangelijnd te zijn.
70. In geval van verontreinig door de huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten, dient de eigenaar van het betreffende huisdier dit terstond op te ruimen. Overigens geldt hierbij het zelfde als bepaald in punt 39 van dit huishoudelijk reglement.

Verkoop, verhuur en verhuizing

71. Iedere eigenaar dient een eventuele nieuwe koper/gebruiker, voordat een koop- en huuroverkomst wordt gesloten op de hoogte te stellen van het huishoudelijk reglement.

72. Bij ondertekening van de overeenkomst wordt een kopie van het huishoudelijk reglement tezamen met een afschrift van de akte aan de koper/gebruiker overhandigd.
73. De verkoper stelt het bestuur/uitvoerder op de hoogte van de datum van verkoop/verhuur en de naam van de nieuwe eigenaar/koper.
74. Bij verhuizing dient de eigenaar/gebruiker maatregelen te treffen die voorkomen dat schade aan het gebouw, waaronder de liften, ontstaat.
75. Verhuur van appartementen ten behoeve van bewoning is toegestaan mits de bepalingen in artikel 17, vierde lid, en de artikelen 24, 25 en 26 van de akte in acht worden genomen.
76. Het is niet toegestaan de appartementen met de bestemming woning anders dan voor bewoning te gebruiken. Commerciële exploitatie van een appartement anders dan omschreven in artikel 75 is niet toegestaan. Onder niet toegestane commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logies verblijf.

Procedure bij storingen en/of noodzakelijke reparaties

77. Storingen/klachten, al dan niet van spoedeisende aard, dienen gemeld te worden bij de servicedesk van de uitvoerder. In de entree hal van het gebouw is een sticker aangebracht met de juiste contact gegevens.
78. De gezamenlijks VvE's hebben een huismeester ter beschikking. Deze is op maandag tot en met vrijdag aanwezig van 08.30 tot 12.30 uur.

Slotbepalingen

79. De vereniging aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor diefstal, verlies of beschadiging van voorwerpen die eigenaars/huurders of derden in de gemeenschappelijke gedeelten hebben geplaatst/gelegd of achter hebben gelaten.

80. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 29 van de akte, kan het bestuur bij overtreding van de regels zoals vermeld in dit reglement en akte, na raadpleging van de ALV, per aangetekend schrijven een waarschuwing geven aan de overtreder. Indien ten gevolge van de overtreding schade is, of zal ontstaan is de betreffende eigenaar/huurder daarvoor aansprakelijk.
81. Het bestuur kan in overleg met de ALV een boete als bedoeld in artikel 29, tweede lid, van de akte opleggen, tot ten hoogste het bedrag dat door de ALV is vastgesteld.
82. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of de akte niet voorziet, beslist de ALV.
83. Alle voorgaande uitgaven van het huishoudelijk reglement van de VvE's Juliana-, Wilhelmina- en Emma Staete zijn na vaststelling van deze uitgave niet meer van toepassing

Bijlage:

-voorwaarden/toestemming voor het leggen van harde vloebedekking