



## Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars 104 appartementen aan de Grasbaan te Eindhoven.

### De huisnummers Grasbaan 2 t/m 208 te EINDHOVEN.

Besproken en vastgesteld tijdens de Vergadering van Eigenaren van 10 april 2007

Tijdens Algemene Leden Vergadering op 19 maart 2003 werd besloten het wooncomplex de naam **PARKSTAETE** te geven.

De gebruiksnaam werd vast gesteld als:

**Vereniging van Eigenaren Parkstaete, bij afkorting V.v.E. Parkstaete.**

---

## Hoofdstuk 1. WERKINGSGBIED

### Artikel 1.

Dit huishoudelijk reglement heeft betrekking op de Vereniging van Eigenaren van de 104 appartementen, aan de Grasbaan. De vereniging is gevestigd te Eindhoven. De vereniging werd opgericht bij notariële akte van Splitsing op 29 november 2001 door notaris mr. P.H. Schäfer te Eindhoven.

### Artikel 2.

Lid van de vereniging zijn de eigenaren van de appartementsrechten gelegen te Eindhoven, plaatselijk bekend Grasbaan nummers 2 t/m 208 te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Eindhoven, in het bestemmingsplan Meerhoven, onderdeel Grasrijk, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie G nummer 621, groot vijftig are en eenenzestig centiare. (50,61 are).

## Hoofdstuk 2. DEFINITIES

### Artikel 3.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Vereniging: de Vereniging van Eigenaren als bedoeld in artikel 1.
2. Eigenaar: de gerechtigden van een appartementsrecht als gevestigd in de notariële akte, genoemd in artikel 1, als mede de gebruiker(s) en/of huurder(s) van het gedeelte van het gebouw, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, tenzij uit de tekst het tegendeel blijkt.
3. Leden: de eigenaren van appartementsrechten als genoemd in artikel 2.

## Hoofdstuk 3. WET EN REGELGEVING

### Artikel 4.

De rechten en plichten van de eigenaren zijn geregeld in:

1. Burgerlijk Wetboek, boek 5, Titel 9 zoals dit met ingang van 1 januari 1992 in werking is getreden, hierna aan te duiden als **BW**; (Artikelen 106 tot en met 147).
2. De Akte van Splitsing als bedoeld in artikel 1, waarin het complex is gesplitst in 104 appartementsrechten, hierna aan te duiden als **Akte**;
3. Het **Modelreglement** bij splitsing in appartementsrechten, als vastgesteld door de Koninklijke Broederschap van Notarissen op 2 januari 1992, hierna aan te duiden als **MR**; (akte onder F).
4. De Splitsingstekeningen, waarop de vier appartementsgebouwen Blok I tot en met Blok IV, de stallingruimtes en met cijfers van 1 tot en met 104 en de gedeelten van gebouwen met aanbehoren zijn aangegeven, hierna aan te duiden als **S-tek**. (Akte art C lid 4 en lid 5).
5. Dit huishoudelijk reglement, hierna aan te duiden als **HR**.
6. Besluitenlijst, besluiten van de vergadering worden in een Besluitenlijst opgenomen, hierna aan te duiden als **BL**.



## Hoofdstuk 4: BEGRIPPEN

### Artikel 5.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Vereniging: de Vereniging van Eigenaren overeenkomstig **MR** art.30 , hier na te noemen de VvE.
2. Vergadering: de algemene ledenvergadering van de leden van de vereniging, hierna te noemen de ALV.
3. Eigenaar: de eigenaar(s) van een appartement, **MR** art.1.c.
4. Gebruiker: de daadwerkelijke gebruiker(s) van een appartement overeenkomstig **MR** art.1.g. Onder "gebruiker" wordt hier dus verstaan: Zowel de eigenaar die zijn woning zelf bewoont, alsook ieder ander die tot het gebruik van het appartement (geheel of gedeeltelijk) is gerechtigd, zoals de inwonende partner, kinderen, huisgenoten, huurders.
5. Bewoner: gebruiker. De term "bewoner" is gebruikt in die gevallen waarin het woord "gebruiker" tot misverstanden zou kunnen leiden.
6. Bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in **MR** art.1.j, gevormd door één of meer bestuurders.
7. Bestuurders: de door de vergadering benoemde bestuurders van de vereniging, overeenkomstig **MR** art.41.1.
8. Bestuurder: een door de vergadering benoemde bestuurder van de vereniging(ook wel administrateur genoemd), overeenkomstig **MR** art.41.3.
9. Voorzitter: de voorzitter van de VvE en van de ALV.
10. Secretaris: een door het bestuur uit hun midden gekozen lid.
11. Penningmeester: een door het bestuur uit hun midden gekozen lid.
12. Technisch beheerder: een door het bestuur uit hun midden gekozen lid.
13. Communicatie en PR: een door het bestuur uit hun midden gekozen lid.
14. Plaatsvervangend voorzitter: de plaatsvervangend voorzitter van (de vergadering) van de vereniging.
15. Huismeester: een persoon per woonblok die aangesproken kan worden bij o.a. kleine technische onvolkomenheden. Een van hen is hoofdhuismeester.
16. Dagelijks bestuur woontoren: het dagelijksbestuur per woontoren bestaat uit de huismeester en twee medebewoners(sters) uit die toren. Dit mogen ook bestuursleden of commissieleden zijn. Het dagelijks bestuur kunnen het bestuur met raad en daad terzijde staan.
17. Gebouw: het gehele complex zoals nader omschreven in de **Akte**.
18. Gemeenschappelijke ruimte: dit zijn die gedeelten van het gebouw die blijkens de **Akte** niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De gemeenschappelijke ruimte wordt ook vaak algemene ruimte genoemd.
19. Privé-gedeelte: de gedeelten van het gebouw die blijkens de **Akte onder E** zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt: in het complex wordt hieronder verstaan: woning, berging, parkeerplaats(en).
20. Appartement: het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van één der woningen, met toebehoren, in het gebouw, zoals nader beschreven in de **Akte**.
21. Woning: elk gedeelte van het gebouw dat, blijkens aard en inrichting, bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden bewoond.
22. Berging: elk bepaald gedeelte van het gebouw dat, blijkens aard en inrichting, bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt als bergruimte; hiermede worden dus bergingen in de kelder van het gebouw bedoeld, niet de inpandige bergingen in de woning.
23. Fietsenberging: de fietsenbergruimte is voor gezamenlijk gebruik en uitsluitend bedoeld om fietsen / fietsen met elektrische motor te stallen.
24. Parkeergarage: de parkeergarage mag uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van auto's, motorfietsen en brommers.
25. Besluitenlijst: de lijst waarin alle door de vereniging genomen besluiten worden opgenomen onder vermelding van de: Besluitdatum met volgnummer en de letterlijke tekst van het besluit.
26. Voorschotbijdrage: de door ieder eigenaar maandelijks verschuldigde bijdrage in de kosten van de vereniging waarvan hij lid is, ook wel "servicekosten" genoemd. De hoogte hiervan vast te stellen door de algemene ledenvergadering.
27. Overeenkomst: de overeenkomst met bestuurder (ook wel administrateur genoemd volgens **Akte** art.41.3.



#### **Artikel 6.**

Dit is het huishoudelijk reglement **HR** van de vereniging volgens het **MR** art.44. Dit houdt onder meer in dat dit huishoudelijk reglement slechts kan worden gewijzigd of aangevuld indien de vereniging met zulke wijzigingen of aanvullingen instemt **MR** art.44.2.

#### **Artikel 7.**

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing op iedere gebruiker, eigenaar, bewoner of anderszins, van (een gedeelte van) een appartement c.a. in het gebouw.

### **Hoofdstuk 5: BESTUUR EN VERGADERING.**

#### **Artikel 8.**

1. De ALV benoemt uit haar midden, vijf leden in het bestuur volgens **MR** art. 41.1.
2. Deze vijf bestuurders kiezen uit hun midden een voorzitter, een secretaris, een penningmeester, een technisch beheerder en een lid belast met communicatie/PR.
3. De secretaris zal tevens de functie bekleden van plaatsvervangend voorzitter.
4. Het bestuur zal de bestuursorganisatie van de VvE en de taken van bestuurders opstellen.
5. Het bestuur stelt een rooster van aftreden op waarbij tweejaarlijks roulerend twee leden aftreden en terstond herkiesbaar zijn.
6. De bestuurders worden benoemd, tenzij anders bepaald, voor onbepaalde tijd.
7. De bestuursleden kunnen ten alle tijden door de vergadering worden ontslagen, **MR** art.33.5.

#### **Artikel 9.**

De voorzitter leidt de vergadering; bij diens afwezigheid wordt de vergadering geleid door de plaatsvervangend voorzitter. Als zowel voorzitter als plaatsvervangend voorzitter afwezig zijn, voorziet de vergadering zelf in haar leiding. (**Akte**, art.33.6)

### **Hoofdstuk 6: BEHEER EN ADMINISTRATIE.**

#### **Artikel 10.**

1. Op naam van de vereniging beheert het bestuur een bankrekening ten behoeve van de lopende inkomsten en uitgaven.
2. Op naam van de vereniging beheert het bestuur een rentedragende spaarrekening ten behoeve van de reservefondsen.
3. Voor de vereniging stelt het bestuur een jaarrekening en een begroting op, die vervolgens ter goedkeuring aan de vergadering worden voorgelegd.

#### **Artikel 11.**

De toerekening van inkomsten en uitgaven voor de vereniging vindt plaats volgens het hierover in de **Akte** bepaalde. (**Akte** art.2.4 en **Akte** art.2)

#### **Artikel 12.**

1. De vergadering machtigt het bestuur tot het verrichten van financiële handelingen die niet volgens de door de vergadering vastgestelde begroting zijn voorzien, voor een bedrag van maximaal Euro 10.000 per boekingsjaar.
2. Voor transacties die het bedrag van Euro 10.000 te boven gaan heeft het bestuur de toestemming van de vergadering.
3. Voor betaling van door het bestuur goed te keuren rekeningen behoeven deze de handtekening van de voorzitter en de penningmeester, bij ontstentenis van de voorzitter en of penningmeester die van de plaatsvervangend voorzitter.

#### **Artikel 13.**

1. Jaarlijks benoemt de vergadering een kascommissie van minimaal twee leden.
2. Maximaal 3 aaneengesloten jaren mag iemand lid zijn.
3. Na afloop van het boekjaar controleert de kascommissie de exploitatierekening en de balans en toetst deze aan de begroting voor dat jaar.



4. Voor zover mogelijk controleert de kascommissie ook de doelmatigheid van het financiële beheer van het bestuur mede aan de hand van de **BL**.
5. Bij geschillen voortvloeiende uit deze controle kan de kascommissie een externe deskundige inschakelen (b.v. accountant). De kosten van deze deskundige zijn voor rekening van de vereniging, tenzij een nalatige situatie is geconstateerd van de administrateur.
6. In die situatie worden deze kosten plus de schade verhaald op deze bestuurder(administrateur).
7. De kascommissie brengt van haar bevindingen schriftelijk verslag uit aan de ALV.

#### **Artikel 14.**

1. De maandelijkse verenigingsbedragen worden bij voorkeur per automatische incasso voldaan. Bij overboeking dient de betaling vooruit, dus vóór de eerste van de betreffende maand, te worden voldaan door middel van overboeking op de bankrekening van de VvE.
2. Indien er 14 dagen na de eerste van de maand blijkt dat er betalingsachterstand is, wordt dit de eigenaar schriftelijk meegedeeld en dient de eigenaar deze betalingsachterstand binnen 7 dagen te betalen.
3. Indien blijkt dat 7 dagen nadat aan de eigenaar de herinneringsbrief is verstuurd de betalingachterstand nog niet is ingelost, wordt er een aanmaning verstuurd. Voor het versturen van de aanmaning zal € 15,00 aan administratiekosten verschuldigd zijn. Na het versturen van de aanmaning heeft de eigenaar wederom 7 dagen de tijd om de betalingsachterstand in te lossen.
4. Blijkt dat 7 dagen na het versturen van de aanmaning de betalingsachterstand nog niet is voldaan zal de zaak worden overgedragen aan de deurwaarder. De eigenaar betaalt hiervoor € 25,00 aan administratie kosten. Tevens zullen alle gemaakte deurwaarderskosten, proceskosten e.d. op de eigenaar worden verhaald.
5. Indien er aan het einde van het boekjaar een exploitatieoverschot is, zal dit ten gunste van het reservfonds komen. Indien er een exploitatietekort blijkt te zijn zal de Vergadering van Eigenaren beslissen op welke wijze dit tekort wordt aangezuiverd.

### **Hoofdstuk 7. BESLUITVORMING.**

#### **Artikel 15.**

1. Een besluit van de vereniging kan voor "gewone" gevallen worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen (1/2 + 1). Dit vloeit voort uit de **Akte** art.34, 35, 37.1 en het **MR** art.34.

#### **Ter informatie:**

##### *Stemverhoudingen:*

1. *Er zijn drie vormen van stemverhoudingen:*
  - a. *Volstrekte meerderheid, d.w.z. de helft plus één, zie MR 37.5. Voor de VvE Parkstaete moeten  $\frac{1}{2} \times 104 = 52$  plus 1 stemmen, uitgebracht kunnen worden..*
  - b. *Gekwalificeerde meerderheid. Voor de VvE Parkstaete moeten  $\frac{2}{3} \times 104 = 70$  stemmen uitgebracht kunnen worden.*
  - c. *Unanimititeit. Alle eigenaren en zakelijk gerechtigden moeten vòòr het voorstel stemmen.*
2. *Ad a: Besluiten over zaken en personen, worden genomen volstrekte meerderheid van stemmen, **HR** art. 15. Bij staken van de stemmen is het voorstel verworpen.*
3. *Ad b: Bij besluiten tot het doen van uitgaven buiten het onderhoud vallende, die boven een bedrag zie **HR** art.12 lid 1 te boven gaan en bij het vaststellen, wijzigen en aanvullen van het huishoudelijk reglement, is een aanwezigheid van 2/3 van de 104 stemmen aanwezig, dus minimaal 70 personen vereist. Een besluit is aangenomen indien er 2/3 aanwezigen voor stemmen.*
4. *Ad c: Bij wijzigingen in de **Akte** maar ook bij het gebruik nemen van de gemeenschappelijke ruimtes door privé-persoon anders dan in de omschrijving appartementsrechten omschreven is een unaniem besluit vereist.*

### **Hoofdstuk 8. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN.**

(Referte aan de artikelen 11 t/m16 in de **Akte**)



**Artikel 16.**

1. De kleuren van het buitenschilderwerk van het gehele gebouw worden bij volledig schilderen bepaald door de vergadering.
2. Ieder op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden, **MR 13.1**
3. Met betrekking tot kleur en vorm van zonneschermen zijn door architect normen vastgesteld die ten alle tijden nageleefd dienen te worden **Akte 13.2**

**Artikel 17.**

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimtes:

1. Reclameaanduidingen, uithangborden en dergelijke aan te brengen.
2. Privé-eigendommen te plaatsen, aan te brengen of te stellen, noch langdurig, noch tijdelijk waaronder o.a. begrepen rijwielen, kinderwagens etc.
3. Aftakkingen van leidingen voor privé-gebruik aan te brengen.
4. Muziekinstrumenten of apparaten voor geluidsweergave te gebruiken.
5. Huisvuilzakken, afval, oud papier en dergelijke achter te laten, anders dan in de gebruikelijke daarvoor bedoelde containers.
6. Grof huisvuil / afval ergens in het gebouw of omgeving achter te laten of in de hiervoor niet bestemde containers te deponeren.
7. Ongewenste post, al dan niet geadresseerd (reclame)drukwerk en dergelijke achter te laten (bijvoorbeeld bij de brievenbussen of in de lift etc.)
8. Zich onnodig op te houden.
9. Het is ten strengste verboden in de gemeenschappelijke ruimten te roken.

**Artikel 18.**

1. De eigenaren / gebruikers dienen er voor te zorgen dat orde en netheid in de gemeenschappelijke ruimtes worden gehandhaafd. Ieder is gehouden een door of namens hem veroorzaakte verontreiniging zelf op te ruimen. Tevens blijft hij aansprakelijk voor het gedrag van zijn bezoekers.
2. Eigenaren zullen 14 dagen voor verhuizingen de verhuisdatum aan het bestuur melden. Het bestuur zal de verhuisdatum in betreffende toren bekend maken en op de dag voor de verhuizing een voorziening aanbrengen in de lift, opdat schade aan de inrichting van de lift voorkomen kan worden. De eigenaar zal met de huismeester deze voorziening aanbrengen en na verhuizing ook verwijderen.

**Artikel 19.**

Het bestuur draagt er zorg voor dat de naam van de feitelijke bewoner van iedere woning op het belpaneel bij de hoofdingang wordt vermeld op een door het bestuur vastgestelde uniforme wijze. Het zelf aanbrengen van wijzigingen hierin is niet toegestaan.

**Artikel 20.**

Ongewenste betreding van het gebouw dient te worden voorkomen. Dit is van groot belang voor alle woningen en de gebruikers daarvan en dient aldus strikt te worden nageleefd.

1. De gebruikers dienen hun bezoekers er op te wijzen dat bij het betreden en verlaten van het gebouw de door hen gebruikte toegangsdeur steeds goed wordt gesloten.
2. Als er wordt aangebeld via de videofoon dient men er zich van te overtuigen dat men het aangemelde bezoek inderdaad wenst te ontvangen, alvorens de toegangsdeur te openen.
3. Bij het passeren van de toegangsdeur mag nimmer gelijktijdig een onbekende worden toegelaten, ook bezoekers dient men hierop te attenderen.

**Artikel 21.**

De gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en andere noodzakelijke voorzieningen voor reinigen / onderhoud van gevels / ramen toe te staan.

**Artikel 22.**

1. Regeling Toegang Complex voor mindervalide.
  - 1.1. De hoofdentree is gemeenschappelijk bezit.
  - 1.2. De voordeur wordt t.b.v. mindervalide eigenaren voorzien van een elektrische deurautomaat.
  - 1.3. De vergoeding die aanvrager wettelijk zou moeten inbrengen wordt door de VvE voldaan.
  - 1.4. Deze bijdrage wordt volledig teruggestort bij het verlaten van het complex waarbij jaarlijks een afschrijving op de installatie in vermindering zal worden gebracht van 10%. Het eerste



afschrijvingsjaar vangt aan op 1 januari volgend na de datum waarop de installatie in gebruik werd genomen.

- 1.5. De installatie die op verzoek is aangebracht blijft eigendom van eigenaar/aanvrager en zal bij verkoop de entree in oorspronkelijke staat opleveren.
- 1.6. De eigen afstandsbediening zal na goedkeuring door de VvE verstrekt worden en is voor rekening aanvrager.
- 1.7. Het onderhoud aan de installatie zal door de Gemeente geschieden.
2. De toegang tot de ruimten voor de service-installatie, het dak etc. van het gebouw is verboden. Alleen de bestuurder, de voorzitter, de hoofdhuismeester hebben hier toegang. Aan onderhoudspersoneel en technischpersoneel kan na overleg met hoofdhuismeester toegang verleend worden. De hoofdhuismeester houdt de sleuteluitgifte in het logboek bij.

#### **Artikel 23.**

Indien toestemming gevraagd wordt conform **MR** art.13 en 14 tot het aanbrengen van op-, aan- of onderbouw of van veranderingen, aanpassingen of het plaatsen van voorwerpen, van welke aard ook wordt de volgende procedure gehanteerd:

1. Aanvragen die bij uitvoering een bedrag van Euro 1000,00 (incl. BTW) te boven gaan, zullen met een advies van het bestuur worden voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering.
2. De overige aanvragen mogen door het bestuur worden afgehandeld.

#### **Artikel 24.**

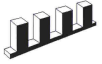
Bij het beoordelen van de aanvragen ex art. 14 van het **MR** zullen door het bestuur de volgende toetsingscriteria gehanteerd worden:

1. Ingrepen aan het exterieur van het gebouw of gemeenschappelijke ruimten van het gebouw mogen op korte of langere termijn geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit, de levensduur of de onderhoudsgevoeligheid van het gebouw of bijbehorende voorzieningen.
2. De beoogde veranderingen mogen:
  - Geen opvallende verschillen doen ontstaan in het uiterlijk van het gebouw;
  - Het karakter en/of de algemene uitstraling van het gebouw niet negatief beïnvloeden;
  - De gebruiksmogelijkheden van het gebouw voor andere bewoners niet beperken;
  - Geen negatief effect hebben op de bouwtechnische elementen van het gebouw.
3. Bij gecompliceerde aanvragen kan door het bestuur advies van een architect of andere deskundigen worden ingewonnen. De kosten verbonden aan het inwinnen van advies komen voor rekening van de bewoner/eigenaar. Vooraf worden de geoffreerde kosten aan betreffende bewoner/eigenaar kenbaar gemaakt.
4. Bij de goedkeuring van de aanvraag kunnen nadere eisen gesteld worden aan de technische uitvoering, de kleurstelling of het onderhoud.

#### **Artikel 25.**

Gebruik van balkon, loggia, dakterras en het franse balkon:

1. De balkons, loggia's, dakterrassen en franse balkons dienen zodanig te worden gebruikt en schoongehouden dat geen afvalstoffen en andere materialen, noch water, op lager gelegen balkons, loggia's of de begane grond terechtkomen.
2. Uit veiligheidsoverwegingen mogen geen voorwerpen, zoals bloembakken, (schotel)-antennes en dergelijke, aan de buitenzijde van het balkon, loggia, dakterras en franse balkon worden bevestigd.
3. Het uithangen van vlaggen is niet toegestaan.
4. Het kloppen van kleden en dergelijke dient zodanig te geschieden dat hiervan geen hinder wordt ondervonden door andere bewoners.
5. Wasgoed mag slechts worden gedroogd aan de binnenzijde van de balkons, loggia's en dakterrassen tot de hoogte van de balustrade met de aantekening om dit tot een minimum te beperken.
6. Schotelantennes zijn toegestaan mits gemonteerd lager dan de bovenzijde reling en niet zichtbaar van af begane grond.
7. *Het is niet toegestaan om open vuur te gebruiken voor het koken, bakken, braden of roosteren van voedsel. Elektrische grill is toegestaan. Houd wel rekening met naaste burens om rook- en geuroverlast te beperken.*



## Hoofdstuk 9. PRIVÉ-GEDEELTES EN ZAKEN.

### Artikel 26.

Iedere gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden (**akte art.18** en **akte art.18.3**).

### Artikel 27.

1. Het is niet toegestaan geluiden voort te brengen, op welke wijze dan ook, op een voor een andere bewoner overlast veroorzakende wijze.
2. Apparatuur die hinderlijke geluiden kunnen veroorzaken dienen voldoende geïsoleerd te worden opgesteld ten opzichte van wanden, vloeren en dergelijke. (voorbeelden hiervan zijn o.a. radio- en tv-toestellen, vaatwassers, wasmachines, klokken, muziekinstrumenten, aircoapparaten)
3. In uitzondering op het eerste lid mogen werkzaamheden die naar hun aard onvermijdelijke storende geluiden voortbrengen, zoals boren, kloppen of timmeren e.d., uitsluitend worden uitgevoerd tussen tien uur 's-morgens en 10 uur 's-avonds, dit met uitzondering van algemeen erkende zon- en feestdagen, waarop dit verboden is.

### Artikel 28.

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, tegelvloeren, "woongrind" en marmoleum of andere harde soorten is toegestaan mits deze geen overlast veroorzaakt.
2. Vloerbedekkingen genoemd in artikel 28.1, die bij het belopen daarvan met hard schoeisel geluidsoverlast in andere woningen kunnen veroorzaken, mogen alleen op een zodanige wijze worden aangebracht, dat de isolatie-index voor contactgeluid ( $I_{CO}$ -index) van de totale constructie niet verslechtert. De aanwezige zwevende dekvloer heeft een gegarandeerde demping van ten minstens 10 dB. Dit artikel geldt voor alle woningen, ongeacht de woonlaag waarop deze zich bevinden.
3. De harde vloerbedekking moet bij voorkeur gelegd worden zonder isolerende ondervloer en moet vrij komen te liggen van de wanden of andere leidingen om geluidsoverdracht via wanden en deze leidingen te voorkomen. Bij houten of laminaatvloeren is wel een niet dampdoorlatend folie noodzakelijk.
4. Indien achteraf klachten ontstaan in verband met de aangebrachte harde vloerbedekking kunnen zowel de eigenaar als de klager officiële akoestische meting laten verrichten door de Stichting NSG (Nederlandse Stichting Geluidshinder) c.q. door een erkend akoestisch bureau.
5. De kosten van het onder artikel 28.4 bedoelde onderzoek zullen worden voldaan door de partij die in het ongelijk wordt gesteld.
6. Indien de eigenaar in het ongelijk wordt gesteld draagt hij zorg voor spoedige, doch uiterlijk binnen 3 maanden na de datum van meting, plaatsvindende verwijdering c.q. adequate aanpassing van de vloerbedekking.
7. Het hierboven vermelde is niet van toepassing op de vloeren van de toiletruimte, de badkamer en de inpandige berging.

**Ter informatie:** Uw appartement is voorzien van een zogenaamde akoestische zwevende dekvloer.

*Met het aanbrengen van de zwevende dekvloer en is beoogd een tenminste 10 dB hogere contactgeluidisolatie te bereiken ten opzichte van de in het Bouwbesluit gestelde eis.*

*De zwevende vloer is vrijgehouden van de omringende constructies en leidingen middels een zacht verend materiaal. De door u in de woningen aan te brengen afwerkingen mogen geen negatieve invloed hebben op de lucht- en contactgeluidisolatie. De volgende regels dienen onder meer in acht te worden genomen:*

- a) *Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen o.d.) dienen middels geëigende katten, lijmen o.d. op de dekvloer te worden aangebracht. Deze vloerdelen leggen tot de rand van de onderliggende deklaag van de zwevende vloer.*
- b) *Bij parketvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Los liggend parket gelegd op een folie of dampscherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm.*
- c) *Bij de aansluiting op de wanden, kozijnen, leidingen e.d. dient de afwerkinglaag daarvan akoestisch vrijgehouden te worden. Geadviseerd wordt de naden te voorzien van een flexibel blijvende kitvoeg. Plinten juist vrijhouden van de vloerafwerking.*
- d) *Afwijkingen ten opzichte van het bovenstaande mogen alleen in overleg met de Vereniging van Eigenaren worden toegepast. De beoordeling van de invloed op de contactgeluidsisolatie wordt daarbij gebaseerd op de Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO-717-2 en de toelichting NPR 5079: 1999. Om aan te tonen dat aan de hier geldende eis is/wordt voldaan kan worden gevraagd naar een akoestisch onderzoek, waarbij contactgeluidmetingen zijn/worden uitgevoerd aan een betonvloer inclusief de in de appartementen toegepaste zwevende dekvloer*



- en aan dezelfde vloer met de betreffende vloerbedekking. Uit onderzoek moet blijken dat de contactgeluidisolatie door het aanbrengen van de vloerbedekking niet verslechterd is/wordt.*
- e) *In geval van klachten over een te lage geluidsisolatie zal een advies/meting gevraagd worden aan een onafhankelijk adviesbureau. De uitspraak van dit bureau is bindend voor alle partijen.*

**Aanbeveling: gebruik i.g.v. harde vloerbedekking in huis schoeisel met zachte zolen en plaats vilt onder stoelpoten e.d.**

**Artikel 29.**

1. Elektrische apparaten dienen ten behoeve van de radio- / televisieontvangst ontstoord te zijn.
2. Airco apparaten die buiten op balkons, loggia's, dakterrassen opgesteld worden mogen geen geluid produceren dat bij derden gemeten meer bedraagt dan 30 dB(A). Hierbij is uitgegaan van het gemiddeld gewogen geluidsniveau in een rustige woonwijk waar de dag, avond en nacht waarden resp. zijn 45, 40 en 35 dB(A).
3. Indien mocht blijken dat in de nachtelijke uren van 23.00 uur tot 07.00 uur er een lager gewogen gemiddelde gehaald wordt kan men de gebruiker verplichten om gedurende deze periode de apparatuur uit bedrijf te stellen.

**Artikel 30.**

Het is niet toegestaan afzuigkappen of afvoeren van was- / droogmachines aan te sluiten op kanalen die hiervoor niet zijn bedoeld of daarvoor een raam- / deuropening te gebruiken. Afzuigkappen met motor mogen alleen worden toegepast in de 8 penthouses. In alle andere gevallen dienen motorloze wasemkappen c.q. recirculatiekappen te worden gemonteerd.

**Artikel 31.**

Het is niet toegestaan in de woning een bedrijf / winkel te vestigen, dit geldt niet voor thuiswerkers!

**Artikel 32.**

1. De gebruikers mogen slechts die huisdieren houden die geen gevaar opleveren voor de andere gebruikers en die binnen de woning kunnen worden gehuisvest, niet op de balkons, terrassen, daktuinen, of in de algemene ruimten en bergingen.
2. De gebruikers moeten er voor zorgdragen dat huisdieren aan anderen generlei hinder of overlast bezorgen, het gebouw niet beschadigen of verontreinigen.
3. Het verblijf van huisdieren, ook tijdelijk, is alleen toegestaan in de woningen.
4. Honden zullen in de algemene ruimten en liften altijd aangelijnd zijn.

**Artikel 33.**

Behoudens voor normaal eigen huishoudelijk gebruik, in de originele consumenten klein- verpakking, in de eigen woning, mogen op geen enkele plaats in het gebouw licht ontvlambare stoffen en materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners of voor de veiligheid van het gebouw en de zich daarin bevindende eigendommen voorradig zijn.

**Artikel 34.**

1. Het aanbrengen van rolluiken, knikarm zonweringen en screens, en wind of privacyschermen is toegestaan binnen de gestelde richtlijnen, zie bijlagen I en II. Voor het aanbrengen van een afdak en wanden nabij de pergola van het penthouse gelden voor de aan te brengen onderdelen gelijke richtlijnen.
2. Alle uitwendig aangebrachte zonweringen dienen conform de door de architect en het bestuur vastgestelde soort, kleur en kwaliteit te zijn en mogen geen overlast veroorzaken.
3. Het bestuur kan nadere aanwijzingen geven m.b.t. het aanbrengen van zonweringen.
4. Het aanbrengen van zonnecel en windbeveiliging voor de bediening van rolluiken, zonwering is toegestaan.
5. In bijlage I zijn de technische specificaties van de toegestane rolluiken, zonweringen en screens en de bevestigingsonderdelen en locaties voor de appartementen aangegeven.
6. In bijlage II zijn nadere specificaties van de toegestane wind en privacyschermen met de bevestigingsonderdelen en locatie voor appartementen aangegeven.





### Artikel 35.

Alle op de waterleiding aangesloten apparaten, zoals wasmachines, vaatwasmachines dienen te zijn voorzien van een "acqua-stop".(Aangebracht in het apparaat of direct bij het aansluitpunt op de waterleiding.)

### Artikel 36.

Het is niet toegestaan:

1. Reclameborden, uithangborden, vlaggen en andere voorwerpen e.d. aan te brengen.
2. Wasgoed of te luchten kleding aan de buitenzijde van het gebouw of zichtbaar op de buitenzijde van de balkons te hangen. Indien wasgoed te drogen of kleding te luchten wordt uitgehangen dient dit immer beneden de hoogte van de balkonreling te geschieden.
3. Afval of andere zaken van de balkons of uit de ramen te gooien.
4. Kleden e.d. uit te kloppen of te schudden aan de buitenzijde van het gebouw.
5. Zelfhechtende planten te houden op de balkons / tegen de gevels op de begane grond.
6. In de daktuinen zelf planten e.d. te plaatsen c.q. veranderingen aan te brengen in de inrichting daarvan.
7. Bergingen te gebruiken voor enig ander doel dan voor het bewaren van goederen.
8. Fietsen, brommers tegen het gebouw of in de gemeenschappelijke ruimten te stallen. Uitgezonderd is het stallen van fietsen op de door bestuur toegewezen plaats in de rijwielstalling en het plaatsten van rijwielen, brommers, motorvoertuigen en aanhangers op de parkeerplaats van eigenaar onder de voorwaarde dat dit binnen de markeringslijnen is en zoveel mogelijk tegen de achtermuur.
9. Bezoekers mogen geen gebruik maken van de parkeerkelder.
10. Zonder schriftelijke toestemming van het bestuur wijzigingen in / aan de buitengevel aanbrengen.
11. Elektrische apparaten (bijvoorbeeld koelkasten, wasdrogers etc) aan te sluiten op de stroomvoorziening buiten de eigen verblijfsruimte.
12. Voor elektrische vervoermiddelen i.v.m het opladen van accu gebruik te maken van enig ander oplaadpunt dan een met toestemming van het bestuur door een installatiebedrijf aangebrachte wandcontactdoos. Het bestuur maakt hierbij afspraken m.b.t. de verrekening van afgenomen stroom.

## Hoofdstuk 10. SLOTBEPALINGEN.

### Artikel 37.

In alle voorkomende gevallen waarin dit **HR** en de **Akte** niet voorzien neemt de vergadering een beslissing. Hangende dit besluit van de vergadering is het bestuur / bestuurder bevoegd tijdelijke maatregelen te nemen met goedkeuring van de voorzitter.

### Artikel 38.

1. Iedere eigenaar / gebruiker / bewoner is verplicht de bepalingen van dit **HR** na te leven.
2. Bij overtreding van een bepaling van het **HR** door een eigenaar / gebruiker / bewoner zal het bestuur betrokkene schriftelijk waarschuwen en wijzen op de overtreding (**Akte** art.29.1) en daarbij alsnog naleving van het reglement vorderen.
3. Voor zover nodig is het bestuur bevoegd de naleving van de bepalingen van het **HR** in en buiten rechte af te dwingen en alle hieruit voortvloeiende kosten op de overtreder te verhalen, onverminderd het recht van het bestuur de overtreder een boete op te leggen van Euro 450 (**Akte** art.29.2) en onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot vergoeding van de uit de overtreding voortvloeiende schade.

### Artikel 39.

1. Met het in acht name van het bepaalde in artikel 38 kan een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een ander in gebruik geven, maar slechts nadat die ander een in 2-voud opgemaakte en gedagtekende verklaring heeft ondertekend en aan het bestuur heeft afgegeven dat hij de bepalingen in het huishoudelijk reglement zal naleven. (**Akte** art.24.1)
2. Bij verhuur is de eigenaar verplicht in de huurovereenkomst een bepaling op te nemen die de huurder(s) verplicht genoemde verklaring te ondertekenen en af te geven alvorens de woning in gebruik te nemen.
3. Een eigenaar die zijn privé-gedeelte aan anderen in gebruik geeft dient het bestuur hiervan vooraf op de hoogte te stellen en de namen en voorletters van de feitelijke gebruiker(s)/ huurder(s) aan het bestuur door te geven.



4. Bij in gebruik geven van een privé-gedeelte aan een ander blijft de eigenaar ten volle aansprakelijk voor de uit dit **HR** en de **Akte** voortvloeiende verplichtingen (**Akte** art.24.5).

---

---

Dit Huishoudelijk Reglement is besproken en vastgesteld door de Vergadering Van Eigenaren, 10 april 2007.



**BIJLAGE I.** De technische specificaties van de toegestane rolluiken, zonweringen, screens en horendeuren en afdak en wanden nabij pergola's, de bevestigonderdelen en locaties voor de appartementen.

**Voor de appartementen worden de onderstaande voorzieningen toegestaan:**

1. Knikarmscherm begane grond t/m 5<sup>e</sup> verdieping:
  - Type Torino in kleur Ral 9001(gebroken wit), uitval 250 cm.
  - Doekdessin Dikson Camarque 6676 (geel/grijs).
  - Bediening d.m.v. oogwindwerk of elektrische bediening, L.n.b. of R.n.b. of en met windbeveiliging.
  - Bevestiging: tegen onderzijde balkon, gelijk met de buitenmuur.
  - Bevestiging op de 5<sup>de</sup> etage tegen de zijmuren met RVS steunen in kleur RAL 9001.
  
2. Knikarmscherm Penthouse:
  - Type Torino in kleur Ral 5008(grijsblauw), uitval 250 of 300 cm.
  - Doekdessin Dikson Camarque 6676 (geel/grijs).
  - Bediening d.m.v. oogwindwerk of elektrische bediening, L.n.b. of R.n.b. of en met windbeveiliging.
  - Bevestiging: in flens stalen balk
  
3. Screens begane grond t/m 5<sup>e</sup> verdieping en Penthouse:
  - Type Palma 85 in kleur Ral 5008(grijsblauw).
  - Doekdessin 70818 (grijs/zwart).
  - Bediening d.m.v. band- of koordopwinder of elektrische bediening.
  - Bevestiging: op kozijn, bij franse balkons hekwerk verplaatsen naar muurmontage met hoeksteunen in RVS. Gaten dichten.
  
4. Rolluiken alleen toegestaan op de begane grond:
  - Type Alulux aluminium rolluiken, Bak en geleiders in Ral 5008(grijsblauw).
  - Dubbelwandig geïsoleerde aluminium lamellen in licht grijs K151.
  - Bediening d.m.v. band- of koordopwinder of elektrische bediening.
  - Bevestiging: op kozijn
  
5. Pergola / verandazonwering Penthouse:(In behandeling.)
  - Type Varioscreen in Ral kleur RAL 5008(grijsblauw).
  - Doekdessin Soltis 92-2046 (licht grijs).
  - Bediening: elektrische bediening, L.n.b. of R.n.b.
  - Bevestiging: op pergola
  
6. Horren en vliegendeuren: (Nadere details ontbreken.)
  - Type Varioscreen in Ral kleur(.....)
  - Doekdessin Soltis 92-2046 (licht grijs).
  - Bediening: elektrische bediening.
  - Bevestiging: Details ontbreken.

Opm: Het bestuur zal na ontvangst van technische informatie deze bijlage verder completeren.



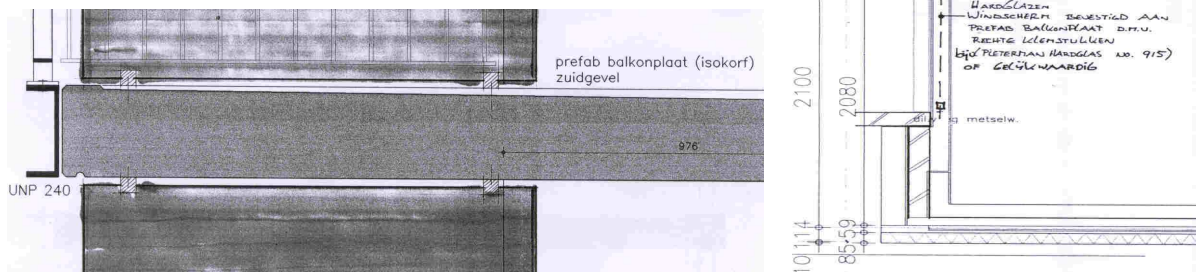
**BIJLAGE II.** De technische specificaties van de toegestane wind en privacyschermen met de bevestigingsonderdelen en locatie voor de appartementen. Voor de locaties en typeaanduiding wordt verwezen naar de aankoopfolder, "Wonen met het Park aan uw voeten".

**1. Voor de appartementen van de 1<sup>ste</sup> tot en met de 5<sup>de</sup> etage zijn de volgende wind- / privacyschermen op het balkon toegestaan:**

**A: Hoge windschermen op balkons type A;** e.e.a. zoals beschreven volgens offerte Mboff34-1-99 d.d. 3 juli 2003.

- Appartementen Type A: 8 mm helder geharde glazen ruit nr: 915 bijv. Pieterman of gelijkwaardig te bevestigen aan prefab balkonplaten (4x) en aan de buitenmuur(1x) d.m.v. rechte klemstukken in RVS.
- Dit windscherm mag geplaatst worden aan zowel de west- als aan oostzijde van het balkon.
- Omdat deze glaswand vast opgesteld staat adviseren we eigenaren om het glas te laten coaten zodat het glas schoon blijft.

Zie onderstaande schetsen:  
Het bevestigingsdetail tegen muur ontbreekt.

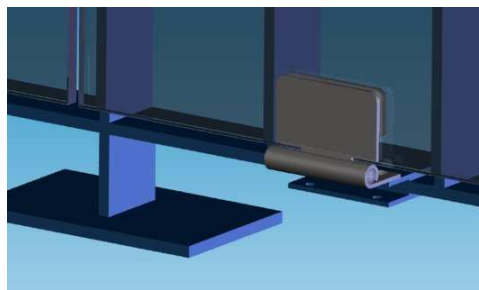


**B: De lage windschermen op de balkons type A:** in gehard helder of gestraald glas 8 mm dikte te bevestigen aan reling. Hoe e.e.a. er uit gaat zien zie onderstaande aanzichten en details.

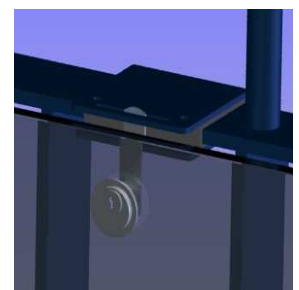
- 4 stuks windschermen afm: 1100 x 850 mm.
- 2 stuks windschermen afm: 960 x 850 mm.
- Met bevestigingsconstructies voor scharnieren en schroef bevestiging e.e.a. volgens onderstaande details.
- Bij elk appartement hoort een set RVS hulpmiddel om het glas op te vangen tijdens onderhoud aan stalen reling.
- Deze glasschermen worden scharnierend aangebracht ook hier adviseren we u het glas te laten coaten voor het schoonhouden.



Vooraanzicht



Scharnier



Bevestiging.

**C: De lage windschermen op de balkons type B; C en D:** in gehard helder of gestraald glas te bevestigen aan reling. Voor aanzicht en details zie onder punt 2.

- 4 stuks windschermen afm: 1100 x 850 mm. De zij openingen blijven open.
- Met bevestigingsconstructies voor scharnieren en schroef bevestiging e.e.a. volgens onderstaande details.



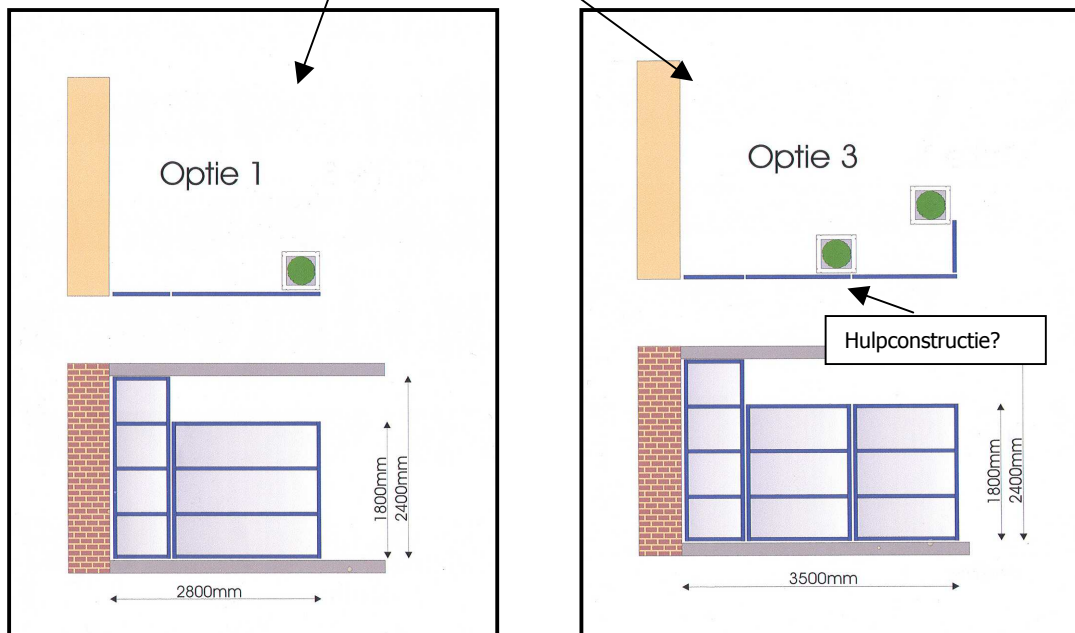
- Bij elk appartement hoort een set RVS hulpmiddel om het glas op te vangen tijdens onderhoud aan stalen reling.
- Deze glasschermen worden scharnierend aangebracht ook hier adviseren we u het glas te laten coaten voor het schoonhouden.

## 2 Voor de appartementen type A' begane grond;

Diverse schetsen zijn ontvangen.

Het onderstaande voorstel is met een aantal bewoners type A' besproken.

De keuze is uitvoering optie 1, alternatief optie 3.



Nader advies m.b.t. bevestigingsconstructies zal aangevraagd moeten worden indien:

- De oostzijde een scherm moet krijgen. Hier moeten steunen voor bevestigen van het hardglas aangebracht en bevestigd worden aan de binnenzijde van de opgaande muur.
- De bevestigingsconstructie aan de westzijde. Hier moet het windscherm bevestigd worden aan de muur en plafond aan de binnen zijde van het hekwerk en op de vloer van de daktuin worden geschoord middels passende bloembakken voor de verankering.
- Indien bij **optie 3** een **hulpconstructie** aan de vloer van de daktuin gewenst wordt dan zal een advies van bouwmaatschappij Van Schijndel en dakdekkerbedrijf gevraagd worden. Kosten voor aanvraag en uitvoering daarvan is voor rekening aanvrager.

## 3 Voor de appartementen type B' begane grond. Zie schets op de volgende bladzijde.

- Hier is 8 mm hard helder gehard glas toegestaan volgens onderstaande maatvoering;
- De bevestiging is met RVS rechte steunen uit te voeren conform de steunen onder punt 1-A: "De hoge windschermen balkons type A"



- Het hekwerk tussen muur en gemetselde kolom mag daartoe verplaats worden maar dient ca 15 cm binnen de scheidingslijn zijgevel te blijven.
- Voor het bewassen van de vensters aan de zijgevel van de appartementen type B' mag het kleine hek tussen de assen G-H als loophek gebruikt worden. Het betreden van de daktuin is niet toegestaan. Alleen voor het wassen van de ramen mag het tegelpad betreden worden.

4. **Aanvragen voor het plaatsen van windschermen voor de appartementen C' en D' hebben het bestuur niet bereikt.** Indien men hier om vraagt zal als basis dienen de opstelling als beschreven onder punt 2.

