

Huishoudelijk Reglement

A . Algemeen .

Artikel 1 :

- a. Dit Huishoudelijk Reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaars – bewoners en overige gebruikers van het appartementencomplex “ De Markies ” te Eindhoven.
Het complex is gelegen aan de Lichtstraat 85 t/m 199, 5611 XD te Eindhoven.
- b. Dit reglement is van toepassing naast de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de bepalingen van de Akte van Hoofdsplitsing en het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten.
- c. De statuten zijn conform akte, verleden voor Notaris Mr. M.A.J.C.M. van Agt, d.d. 8 januari 2002, en het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten (uitgave 2 januari 1992) van toepassing.
- d. De Akte van Splitsing en het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten prevaleren te allen tijde boven het Huishoudelijk Reglement. (Artikel 44 van het Modelreglement)
- e. Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars - “ De Markies ” op 26 oktober 2023.

Artikel 2 :

- a. Waar in dit Huishoudelijk Reglement wordt gesproken van eigenaar wordt daaronder tevens begrepen de bewoners en gebruikers, ongeacht juridische status van het gebruik, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.
- b. Getracht wordt met dit Huishoudelijk Reglement een waarborg voor optimaal woongenot te scheppen en te handhaven, voor de eigenaar van een appartementsrecht, als ook de waarde en het aanzien van het totale complex te bewaren.
- c. Iedere eigenaar / gebruiker wordt geacht kennis te hebben van de reglementen en regelingen zoals opgenomen in de Splitsingsakte, het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten en het Huishoudelijk Reglement.
- d. Van de eigenaren wordt verwacht dat zij zich aan deze leefregels conformeren. Leefregels, die nodig zijn om een vruchtbare belangenbehartiging te kunnen waarborgen

Artikel 3 :

- a. Ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en schoonmaakwerkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten, alsmede gevels en daken, is de respectievelijke eigenaar verplicht medewerking te verlenen aan een normale doorgang van de werkzaamheden, hieronder mede begrepen het plaatsen van ladders, steigers en of andere hulpmiddelen.
- b. Het is de individuele eigenaren verboden werkzaamheden of handelingen te verrichten die van invloed zijn op het aanzicht van het gebouw / complex. Het is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan het dak te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren.
- c. Eigenaren dienen zich te onthouden van het geven van opdrachten aan monteurs van technische installaties en schoonmaakpersoneel.
- d. Defecten, gebreken of storingen aan gebouw en installaties, na constatering liefst zo spoedig mogelijk melden bij de beheerder.
- e. Het is eigenaren verboden, zonder toestemming van het bestuur, in het privé gedeelte wanden uit te breken of wijzigingen aan te brengen in de leidingen voor water, elektriciteit en centrale verwarming of in de afvoerleidingen en ventilatiekanalen.

Bij afwijzing van een schriftelijk verzoek hieromtrent, staat beroep open op de vergadering.

De eigenaar, die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventuele toegebrachte schade aan gemeenschappelijke gedeeltes. Hij dient de schade op eerste aanmaning van het bestuur te herstellen ten genoegen van de vereniging, dan wel de door de vereniging betaalde kosten van herstel te voldoen.

De eigenaar, die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventuele toegebrachte schade aan een ander appartement. Hij dient de schade op eerste aanmaning van het bestuur te voldoen aan de desbetreffende eigenaar.

Kosten ontstaan door schoonmaakwerkzaamheden van gemeenschappelijke ruimten, veroorzaakt door verbouwing of verhuizing komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Verbouwingen mogen uitsluitend door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Artikel 4 :

- a. De eigenaar/ gebruiker verplicht zich bij het bestuur van de vereniging een contactadres achter te laten, teneinde hem / haar te kunnen bereiken in geval van calamiteiten (brand, bevrozing, lekkage, enz.) in het betreffende appartement of het appartementengebouw.

Bij langdurige afwezigheid verdient het aanbeveling het bestuur te informeren waar in noodgevallen een sleutel, toegang gevend tot het privé gedeelte, kan worden verkregen.

Artikel 5 :

- a. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, dient de betreffende eigenaar te handelen conform het bepaalde in artikel 24 tot en met 36 (hoofdstuk H) van het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten. Meld de ingebruikgave of het verhuur van tevoren tijdig aan het bestuur van de VvE en draag zorg voor een volledige nalevingsverklaring. Neem deze nalevingsverklaring ook op in de huurovereenkomst.
- b. Het bestuur kan voor eventuele extra administratie in verband met de voorgenomen ingebruikgave / verhuur kosten in rekening brengen. In geval van verhuizing dient men daarvan vooraf tijdig aankondiging te doen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

- c. Verhuur voor short stay, bed-and-breakfast, vakantieoelinden of aan toeristen is niet toegestaan. Het splitsingsreglement bepaalt (op grond van de akte) dat het appartementsrecht gaat om gebruik als woning met berging. Als voorwaarde hiervoor geldt dat de huurder bij de gemeente Eindhoven ingeschreven staat als bewoner.

Mocht dit eventueel op juridische problemen stuiten, dan onderneemt het bestuur actie om kortdurende verhuur voor vakantieoelinden/toerisme in de splitsingsakte onmogelijk te maken.

- d. De eigenaar is verplicht bij vervreemding (verkoop) van een appartementsrecht of voornemens hiertoe het bestuur hiervan direct in kennis te stellen en de eventuele koper direct te informeren over:
- de Splitsingsakte, het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten en
 - het Huishoudelijk Reglement.
 - het gegeven dat aangebrachte of aan te brengen harde vloeren dienen te voldoen aan de wettelijke normen NEN – norm. (10dB).

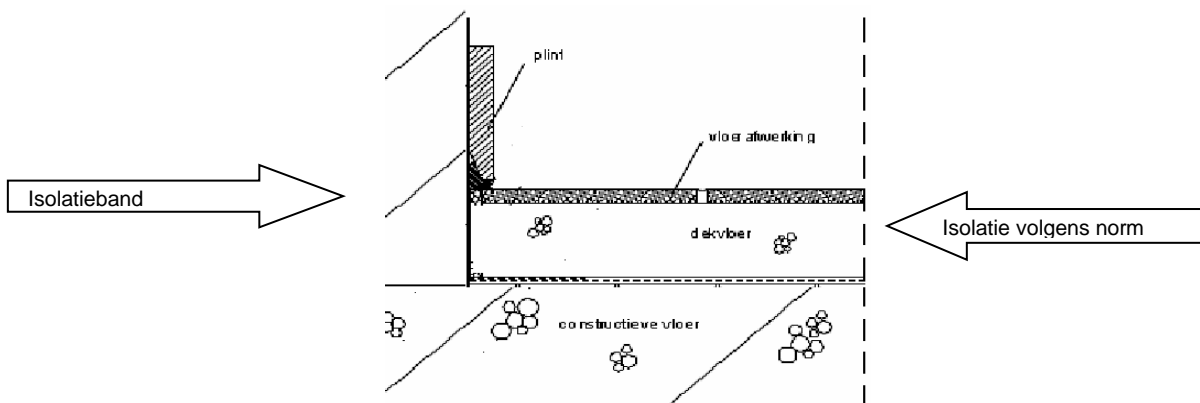
Instructie bij het leggen van harde vloeren

1. Vloerbedekkingen die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast in andere woningen kunnen veroorzaken, zoals parket-, tegel- en andere harde vloerbedekkingen, mogen alleen op zodanige wijze worden aangebracht, dat de isolatie-index voor contactgeluid - de zogenaamde ICO-index - met meer dan 10 dB wordt verbeterd; deze verbetering moet zijn te beoordelen op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077/ 5079, en moet zijn uitgedrukt in een verbetering van de ICO-index door een betonvloer met de betreffende vloerbedekking te beleggen. Zorg ervoor dat de vloer zorgvuldig wordt gelegd en dat de isolatie onder de vloerbedekking aan bovengestelde eisen voldoet (gecertificeerde schriftelijke garantstelling door aannemer/leverancier).

2. Ook dient rekening te worden gehouden met het aanbrengen van de plinten. Tussen de plint en de vloerbedekking moet isolatietape worden aangebracht. Voor de ruimtes op de begane grond van het gebouw geldt het in vorige lid bepaalde onverminderd met betrekking tot de naastgelegen ruimtes.

3. De in de vorige twee leden gestelde voorwaarden zijn niet van toepassing op de vloeren van de toiletruimte, de badkamer en de eventueel in pandige berging van de woning.

Overigens is het zeker raadzaam om, op een harde vloerbedekking zoals hierboven bedoeld, zoveel mogelijk gebruik te maken van schoeisel met zachte zolen en van vilt onder de poten van meubilair; dit geeft extra bescherming tegen geluidsoverlast.



Artikel 6 :

- a. De eigenaars en gebruikers mogen kleine huisdieren houden mits deze geen overlast bezorgen en aangeliend zijn indien ze zich in de gemeenschappelijke ruimten, waaronder ook de tuin begrepen, bevinden. Honden dienen buiten het complex (gebouw, tuin,) te worden uitgelaten.

B . Gebruik, beheer, en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten / ruimtes en de gemeenschappelijke zaken .

Artikel 7 :

De eigenaars en/of gebruikers zijn verplicht :

- a. Er zorg voor te dragen dat de gebruiker van een appartement verklaart dat hij/zij bereid is de in het Huishoudelijk Reglement vastgestelde regels na te leven. Iedere eigenaar, bewoner, gebruiker en/of gezinslid wordt geacht het Huishoudelijk Reglement en het hierna volgende te hebben gelezen, te kennen en nauwgezet na te leven.
- b. Bij het binnenkomen en het verlaten van het gebouw de toegangsdeuren (de deur hoofdingang centrale-entreehal) en de deuren achterzijde gebouw naar achterterrein) te sluiten indien deze niet vanzelf in het slot springen, zulks om onbevoegden buiten het gebouw te houden.

Eigenaren/bewoners dienen hun bezoekers, gasten ook hierop te wijzen.

- c. De toegangsdeuren en vluchtdeuren niet te blokkeren of anderszins de goede werking van de deurdrangers of de sloten te verhinderen.
- d. Er zorg voor te dragen dat de toegangsdeuren en vluchtdeuren alleen open blijven staan indien en zolang er persoonlijk toezicht gehouden wordt op het binnengaan en vertrekken van personen.
- e. Collectanten, colporteurs en andere onbekenden geen toegang tot het complex (gebouw en achter-terrein) te verlenen. Eigenaren / bewoners die aan huis-aan-huis collectes willen bijdragen, gaan hiervoor naar de toegangsdeur - entreehal.
- f. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. niet in de hal, trappenhuis enz. achter te laten.
- g. Er toe bij te dragen de gemeenschappelijke ruimten zo schoon en netjes mogelijk te houden. Vervuiling, verontreiniging dient direct door de veroorzaker te worden opgeruimd, schoongemaakt.
- h. Het plaatsen van meubilair, planten, (brom)fietsen, kinderwagens, rolstoelen, gemotoriseerde invalidenwagens en andere voorwerpen in de entreehal en de overige gemeenschappelijke ruimten achterwege te laten. Met uitzondering van een eenvoudige deurmat.

Ook geen vuilnis(-zakken), bouw- of andere materialen te plaatsen in het trappenhuis, op de vides, op of in andere gemeenschappelijke ruimten. In verband met de toegankelijkheid voor ambulance-diensten en brandweer dienen de trappenhuisen en de overige gemeenschappelijke ruimten vrij te zijn van hinderlijke obstakels.

- i. Er zorg voor te dragen dat de lift in geval van brand niet gebruikt wordt. Het blokkeren van de lift en vluchtwegen of het belemmeren van de goede werking daarvan is verboden.

Ook het spelen van kinderen in / met de lift dient men te voorkomen. Eigenaren dragen de verantwoordelijkheid voor hun bezoekers, gasten en evt. kinderen, met betrekking tot het verblijf in het appartementencomplex en de daarbij behorende algemene ruimten, en tuin.

- j. Er zorg voor te dragen dat in de entreehal, in de lift en de overige gemeenschappelijke ruimten niet gerookt wordt door eigenaren, gebruikers, gasten en derden.
- k. Stopcontacten, die zich bevinden in de gemeenschappelijke ruimten mogen niet gebruikt worden als permanente aansluiting. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan machines te gebruiken, die door geluid, trilling, stof of stank overlast kunnen veroorzaken.
- l. Er voor te zorgen dat er aan de wanden of plafonds van de gemeenschappelijke ruimten geen schilderijen, afbeeldingen, bloembakken of andere voorwerpen / decoraties worden aangebracht of geplaatst, tenzij de Algemene Ledenvergadering hierover een rechtsgeldig besluit heeft genomen.
- m. Geen afvalwater van o.a. (vaat-)wasmachines te lozen via afvoerputjes aanwezig in de gemeenschappelijke ruimten of via de op de balkons en terrassen aanwezige afvoerpijpen.

C . Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten .

Artikel 8 :

De eigenaars of gebruikers zijn verplicht :

- a. Er zorg voor te dragen dat het aanzicht van het totale appartementencomplex niet geschaad wordt.

Het is niet toegestaan het buiten- schilderwerk te wijzigen, zonweringen, beugels, rolluiken, vlaggen, lichtpunten, schotelantennes, airco's, waslijnen, aanplakbiljetten, vaste droogrekken of in het algemeen uitstekende voorwerpen aan te brengen, tenzij na goedkeuring en een rechtsgeldig genomen besluit van de Algemene Ledenvergadering.

De Algemene Ledenvergadering kan bij toestemming, zoals hierboven beschreven voorschriften, omtrent kleur, plaats, vorm, omvang, methode van bevestiging, uitvoering en onderhoud, aangeven waarbij uiteraard uniformiteit uitgangspunt is.

Het is ook niet toegestaan rietmatten of andere blijvende windschermen of balkonafscheidings aan te brengen, evenals het plaatsen of ophangen van kasten en andere voorwerpen, die het aanzicht van het gebouw nadelig beïnvloeden.

Eigenaren die buitenzonwering of rolluiken willen aanbrengen, verplichten zich tot toepassing van de voorschriften zoals die zijn overeengekomen.

(Bij verkoop van een appartement zijn betreffende aanplakbiljetten toegestaan).

- b. Het privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
- c. Zich te onthouden van luidruchtigheid. Het veroorzaken van geluidshinder door storende muziek of andere storende geluiden is verboden. Het bespelen van muziekinstrumenten is verboden tussen 22.00 uur en 08.00 uur.
- d. Alle werkzaamheden, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken zoals boren, timmeren, zagen zijn alleen toegestaan op de navolgende tijden: op werkdagen van 08.00 uur tot 20.00 uur. en op zaterdag en zon- en feestdagen van 10.00 uur tot 18.00 uur.
- e. Er zorg voor te dragen aan de buitenzijde van de gevels, balkons, terrassen, op de vides en/of algemene ruimten, en uit ramen waar zich geen terras bevindt, geen wasrekjes en/of wasgoed te hangen en/of te plaatsen. Binnen de grenzen van de balkons en terrassen is het ophangen van wasgoed toegestaan tot hoogte van de aanwezige balustrade of borstwering.
- f. De balkons en terrassen niet te schrobben met te grote hoeveelheden water en het kloppen van matten,

dekens en kleden binnen de balustrade of borstwering te verrichten; dit om de bewoners van de daar onder gelegen appartementen geen overlast te bezorgen.

- g. Geen verboden stoffen of voorwerpen via het toilet en of gootsteen af te voeren, welke daar normaliter niet behoren te worden afgevoerd. Indien als gevolg van handelen van de individuele eigenaar verstoppingen ontstaan, zullen de kosten voor ontstoppen en/of andere kosten voor rekening van de betreffende eigenaar zijn.
- h. De eigenaars of gebruikers zullen (ook 's winters) geen brood of ander voer voor vogels naar buiten werpen.
- i. Het glas aan de buitenzijde van het appartement regelmatig, minimaal 3 maal per jaar, schoon te maken dit voor zover het glas wassen niet door de vereniging wordt uitgevoerd.

Artikel 9:

Het is eigenaren gebruikers niet toegestaan:

- a. Om zaken, op welke wijze dan ook, te bevestigen (aard of nagel- vast te maken) op de ondervloer van de balkons of de terrassen of aan de plafonds van de balkons of terrassen.
- b. Om voedsel te bereiden met gebruikmaking van verhittingsbronnen, middels open vuur, op balkons en terrassen. Gebruikmaking van elektrische verhittingsbronnen is toegestaan, mits er geen overlast voor de overige bewoners ontstaat.
- c. Gastanks of gasflessen te plaatsen op balkons en terrassen, evenals het opslaan van gevaarlijke stoffen in het privégedeelte
- d. Om bloembakken te bevestigen aan de buitenzijde van de balkons, terrassen en aan de gevels, voor zover die gevels geen balkon-binnengevels zijn.

F . Machtiging van het Bestuur.

Artikel 10:

- a. Het maximum bedrag waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden en reparatiewerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de Algemene Ledenvergadering bedraagt € 1.500,00 per calamiteit.

G . Slotbepalingen.

Artikel 11 :

- a. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars is bevoegd om de regels uit dit Huishoudelijk Reglement te (doen) handhaven.
- b. Bij overtreding of niet nakoming van een van de wettelijke bepalingen, reglementen uit Splitsingsakte, Modelreglement en Huishoudelijk Reglement zal de individuele eigenaar bij aangetekend schrijven door het bestuur van dit feit worden bericht en is de eigenaar gehouden per direct alles te doen of na te laten, zodat zijn handelen wederom conform wettelijke bepalingen en / of reglementen zal zijn. Bij voortdurende van de overtreding of niet nakoming is het bestuur gerechtigd tot het opleggen van een door de Algemene Ledenvergadering vastgestelde boete (zie artikel 12)
- c. Aanvulling of wijziging van dit Huishoudelijk Reglement kan geschieden door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering

waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. (Artikel 42 lid 4, Artikel 52 lid 5).

Artikel 12

- a. Bij overtredingen van het huishoudelijk reglement (HRR) of splitsingsreglement (SR) kan het bestuur, na een eerste waarschuwing, een boete opleggen voor elke overtreding een en ander met inachtneming van art. 29 lid 1 van de splitsingsakte. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar verschuldigd.

Onverminderd het voorgaande wordt de eigenaar aansprakelijk gesteld voor de eventuele schade welke door de overtreding(en) van hemzelf, diens huurder/gebruiker, diens medebewoner(s) en/of diens gasten wordt toegebracht aan gemeenschappelijke eigendommen en/of zaken of voor de schade die de eigenaren door die overtredingen lijden. Onder de schade wordt tevens begrepen de kosten van de tijdsbesteding van beheerder, huismeester en/of bestuursleden.

b. Boetes

- Het bestuur is bevoegd om per overtreding de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd;
- € 100,00 in geval van onredelijke (geluids-) hinder, als bedoeld in artikel 6 lid 2 SR;
- € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 26 lid 1 SR;
- € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privégedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeeltes en zaken. Deze boete wordt vermeerderd met € 150,00 per dag zolang de overtreding voortduurt.
- € 1.000,00 voor het aanbrengen van (constructieve) veranderingen in de gemeenschappelijke gedeeltes en zaken. Deze boete wordt vermeerderd met € 150,00 per dag zolang de overtreding voortduurt.
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 29 lid 1 SR. Deze boete wordt vermeerderd met € 150,00 per dag zolang de overtreding voortduurt

Artikel 13

- a. Ten behoeve van de camerabeveiliging is er een apart camera protocol opgemaakt. Dit is op te vragen bij het bestuur, de beheerder of in te zien in het online portal.

Beheerder VvE:

Voor vragen en of aanbevelingen ten aanzien van het gebouw en of de vereniging van eigenaars kunt u contact opnemen met:

Heton VvE b.v..

Postbus 657

6040 AR Roermond

T: 0475-315314 tijdens kantooruren

E: Beheer@heton.nl

Calamiteiten: 06.53636568

VERKLARING

Ondergetekende

Naam:

gebruiker/huurder van het appartement met huisnummer

Verklaart hierbij dat hij/zij de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement ,vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering van 9 oktober 2018, zal naleven.

Eindhoven d.d.

Handtekening:

.....

Na ondertekening retourneren aan Heton VvE BV (o.v.v. VvE De Markies) . Postbus 657 6040AR Roermond of e-mail beheer@heton.nl.

HR version 09-10-2018