

Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars "De Bonkelaar"

Enkele definities

- VvE : "De Bonkelaar" omvat drie separate, van elkaar afhankelijke, verenigingen, zijnde :
- Vereniging van Eigenaars De Bonkelaar - Hoofdsplitsing,
 - Vereniging van Eigenaars De Bonkelaar - Ondersplitsing Woningen en
 - Vereniging van Eigenaars De Bonkelaar - Ondersplitsing Stallingsgarage
- Doel : De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- H.R. : Huishoudelijk Reglement
- AvS : Akte van Splitsing / splitsingsakte versie 2006 aangepast d.d. 8 oktober 2012
- ALV : Algemene Leden Vergadering
- Beheer : leuk! makelaars, Krijtstraat 8, 4201 GD, Gorinchem

I. Algemeen

1. Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaars van het appartementsgebouw gelegen aan de Scheldelaan 1 en het Bonkelaarplein 36 t/m 99 te Sliedrecht,
Basis voor dit reglement is de 'Akte van Splitsing' (AvS) op 8 oktober 2012 verleden ten overstaan van notaris Mr Gerard Venekamp te Papendrecht.
2. Iedere eigenaar binnen elk onderdeel van VvE "De Bonkelaar" kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is deze regels na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere eigenaar beslissen, dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.
3. De eigenaar, die zijn appartementsrecht wil verkopen of verhuren, dient de beheerder hiervan direct schriftelijk in kennis te stellen en de gegadigden vooraf te informeren over de rechten en plichten voortvloeiende uit het appartementsrecht.
4. Bij langere afwezigheid moet een eigenaar aan de beheerder en het bestuur zijn contactgegevens meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe noodzaak ontstaan, b.v. bij brand, lekkage, bevroering, e.d.

II Beheer, gebruik en onderhoud gemeenschappelijke ruimten en technische voorzieningen.

1. De algemene ruimten mogen niet voor privé-doeleinden worden gebruikt. Het gebruik van de mededelingenborden in de lift en hallen is alleen toegestaan na overleg met en goedkeuring van het bestuur.
2. Het is de bewoners niet toegestaan zich in de ruimten te begeven, waar de technische installaties zijn ondergebracht.
3. De lift mag niet met meer personen worden betreden dan het aangegeven aantal of worden beladen met meer dan het maximaal toegestane gewicht.
4. De naamplaatjes bij de deurbellen en postbussen in de hallen worden door de beheerder voor rekening van de Eigenaar geplaatst.
5. De bewoners en hun gasten dienen zich in de hallen en trappenhuis *tussen 21.00 en 08.00 uur* van luidruchtigheid te onthouden.
7. De eigenaren moeten er gezamenlijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

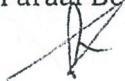
Paraaf Bestuurder

Paraaf Beheerder

8. Er geldt een rookverbod in alle gemeenschappelijke ruimten binnen het gebouw. Het is niet toegestaan in het appartementsgebouw motorvoertuigen te plaatsen of te vervoeren. Motorfietsen mogen alleen op de daarvoor bestemde parkeervakken in de parkeergarage geplaatst worden. (Elektrische) scooters mogen in de daarvoor aangewezen en beschikbare ruimten gestald worden. Per appartement zijn twee plaatsen beschikbaar in de algemene fietsenruimte. Niet gebruikte plaatsen kunnen ter beschikking gesteld worden aan de VvE voor tijdelijk gebruik door andere bewoners.
In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk mag niet in de trappenhuizen, de hal of andere algemene ruimtes worden gedeponeerd.
9. Afval dient rechtstreeks in de daarvoor bestemde, door de Gemeente Sliedrecht geplaatste, voorzieningen/containers te worden gedeponeerd.
10. Indien bij verhuizingen of renovatie van een appartement onverhoopt vervuiling en/of beschadiging van de gemeenschappelijke ruimten ontstaat is de betrokken bewoner gehouden dit te melden bij de beheerder of het bestuur en deze ruimten schoon achter te laten en de schade te (laten) herstellen.

III. Het gebruik van de privé-gedeelten

1. Het is streng verboden om in de berg ruimten met open vuur bezig te zijn of aldaar grote hoeveelheden licht ontvlambare of brandgevaarlijke stoffen te bewaren. Dit geldt eveneens voor stoffen welke aan bederf onderhevig zijn of een kwalijke geur verspreiden.
2. Het is niet toegestaan:
 - a. in de gemeenschappelijke ruimten (zoals bijvoorbeeld de hal, galerijen en trappenhuizen) motorrijtuigen, rijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen, noch deze ruimten te gebruiken als speelplaats voor kinderen;
 - b. in het appartement motorrijtuigen te plaatsen of daardoor te vervoeren;
 - c. fietsen dienen te worden gestald in de per appartement beschikbare plaatsen van de algemene rijwielstalling of privé-berging
3. Geluidsoverlast - van welke aard dan ook - dient te worden vermeden. Tussen 21.00 en 08.00 uur en op zon- en feestdagen is het boren, hakken, spijkeren e.d. in muren niet toegestaan. (tijdens een verhuisperiode tot uiterlijk 22.00 uur).
4. Bij vriezend weer moet de eigenaar en/of gebruiker alle maatregelen nemen ter voorkoming van vorstschade aan, in en rond het appartement.
De eigenaar/bewoner blijft ten allen tijde verantwoordelijk voor door vorst ontstane schade, onverminderd hetgeen in de AvS staat vermeld.
5. Het drogen en/of luchten van was- en beddengoed op de balkons en terrassen is toegestaan mits dit aan de binnenzijde van het balkon/terras/borstwering plaatsvindt. Kleding en beddengoed mogen niet over het (frans) balkon c.q. de borstwering worden gehangen. Voor het drogen van wasgoed dient bij voorkeur een wasrek gebruikt te worden. Tevens is het verboden om afvoerslangen van wasdrogers en/of mobiele Airco's door het raam naar buiten te laten hangen.
6. De eigenaar en/of gebruiker is, tenzij hij daartoe schriftelijk toestemming van de beheerder of voorzitter heeft verkregen, niet bevoegd:
 - a. op een van buitenaf zichtbare plaats in of aan het appartement of op de mededelingenborden politieke of godsdienstige mededelingen of reclame, van welke aard ook, voor zichzelf of derden, aan te brengen of te doen aanbrengen;
De bibliotheek is gerechtigd reclame uitingen aan het pand te bevestigen. Plaats en uitvoering: conform de verkoopdocumentatie en afgegeven vergunning, waarbij de letters zullen worden uitgevoerd in zg. doosletters (niet verlicht) met een hoogte van ca. 60 cm. Verder is de bibliotheek gerechtigd reclame uitingen, zoals posters e.d. aan de binnenzijde van de ramen op te hangen. E.e.a. zal gebeuren op een dusdanige wijze dat de overige gebruikers van het complex hier geen hinder van ondervinden.



b. overkappingen, serres, airco's, schuren, kasten, hokken, e.d. op de balkons/patio's/terrassen te plaatsen of te doen plaatsen zonder de daarvoor vereiste vergunning/toestemming van de Gemeente Sliedrecht en/of de ALV te hebben verkregen. Ter voorkoming van de noodzaak de splitsingsakte aan te moeten passen is een 'Gebruikersovereenkomst' vereist waarin de 'tijdelijkheid en wegneembaarheid' worden vastgelegd.

c. Zonneschermen en screens aan te (laten) brengen welke niet voldoen aan de voorgeschreven kleuren en uitvoering, zijnde:

screens doek van de Groot en Visser Nr 70818-antraciet/grijs met de donkere zijde buiten, omkasting van de screens uitgevoerd in de kleur RAL 7012 –

knikarmschermen hebben een doek van de Groot en Visser Nr T384 BLX XL – antraciet/grijs in banen

De omkasting van de knikarmschermen hebben de kleur RAL 7012

De terrassschermen bij de penthouses hebben een doek van de Groot en Visser Nr 287884 BLX XL –licht grijs/donkergrijs in banen.

De omkasting van de terrassschermen bij de penthouses hebben de kleur RAL 9010

7. Bloembakken, vogelhuisjes e.d. op de balkons en dakterrassen dienen aan de binnenzijde van de borstwering te worden gehangen, zodat dit de medebewoners niet hindert. Barbecues op kolen en/of open vuur zijn niet toegestaan, elektrische barbecues zijn wel toegestaan. Het is niet toegestaan te barbecueën in de algemene ruimtes en/of binnentuin, behoudens bij door de VvE georganiseerde gelegenheden. In de algemene ruimtes mogen geen goederen/voorwerpen van bewoners gestald en/of opgehangen worden.
8. Op de balkons mogen geen van buitenaf zichtbare antenne-installaties of schotels worden aangebracht. Wel is het toegestaan parasols op de balkons/terrassen te plaatsen. Het uithangen van vlaggen geschiedt bij voorkeur via de door de VvE ontworpen vlaggenstokhouders.
9. Elke bewoner is gehouden het tot zijn appartement behorende balkon, terras en deel van de galerij schoon te houden. Verontreinigingen mogen niet door afvoerputjes worden weggespoeld met het oog op verstoppingen. Voor het reinigen van buitenschilderwerk mogen geen schurende of bijtende middelen worden gebruikt.
10. De vloerbedekking van de privégedeelten van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket, stenen vloeren of andere harde vormen van vloerbedekking aan te brengen, tenzij de lco-waarde van de vloerconstructie tenminste tien decibel (+10 dB.) bedraagt en waarvan door de leverancier een bewijs van de betreffende lco-waarde afgegeven is, dat desgevraagd aan het bestuur van de vereniging ter inzage dient te worden gegeven. Het is de eigenaar van ieder appartementsrecht wel toegestaan parket, stenen vloeren of andere harde vorm van vloerbedekking aan te brengen in de toiletruimte en/of de badkamer.
11. In de vloeren van de appartementen mag niet geboord of gebroken worden, wegens het gevaar van beschadiging van de in de vloer aanwezige leidingen en afvoeren, behoudens met toestemming van het bestuur.
12. De afzuigopeningen van de ventilatiekanalen mogen niet worden dichtgemaakt of op andere wijze in de goede werking worden belemmerd. Op de daarvoor bestemde afzuigopening mag uitsluitend een afzuigkap in motorloze uitvoering worden aangesloten.
13. Het is de bewoners niet toegestaan aan de constructieve delen en de gemeenschappelijke technische voorzieningen werkzaamheden uit te voeren, veranderingen aan te brengen, dan wel onderdelen hiervan te verwijderen of te vervangen dan met toestemming van het bestuur of de beheerder. Deze heeft het recht te verlangen dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend installateur of vakman.

Paraaf Bestuurder

Paraaf Beheerder

14. In het geval, dat door het bestuur vastgesteld wordt dat in een appartement verbouwingen of voorzieningen zijn getroffen die in strijd zijn met dit H.R. of de AvS zal door de eigenaar of - in geval van verkoop of vervreemding van het appartementsrecht - de nieuwe eigenaar één en ander weer ongedaan dienen te worden gemaakt.
15. Het uitoefenen van enig bedrijf - in de ruimste betekenis van het woord - in de privé-gedeelten is beperkt toegestaan. Een richtlijn voor toestemming hiervoor vormen de criteria gesteld door de Gemeente Sliedrecht.
16. Het is de bewoners niet toegestaan open vuur haarden dan wel gashaarden in het appartement aan te brengen.

IV. Verzekeringen

Door de VvE is een opstalverzekering afgesloten, waarop is gedekt de standaard uitvoering van het appartementencomplex. Eventuele door de eigenaar aangebrachte extra's in de woning als b.v. luxere keuken met/zonder inbouwapparatuur, luxer sanitair, betegeling e.d. zijn standaard op de polis van de VvE bijverzekerd als Eigenaarsbelang. In de opstalverzekering is eveneens gedekt al het glas in de gevels van het appartementencomplex inclusief dubbel glas in alle woningen.

V. Huisdieren.

Het is eigenaren of gebruikers toegestaan om als huisdieren aangemerkte dieren in het gebouw te houden en te verzorgen, voor zover hierdoor geen onredelijke en bovenmatige overlast voor de overige eigenaren/gebruikers wordt veroorzaakt. Indien één van de medebewoners van mening is dat onredelijke en bovenmatige overlast wordt veroorzaakt door een huisdier zal het bestuur beslissen of hiervan inderdaad sprake is. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten aan de lijn te worden gehouden. Verontreiniging van de gemeenschappelijke ruimten dient door de eigenaar van het huisdier onmiddellijk te worden opgeruimd.

VI. Slotbepalingen

1. De bewoners dienen gebreken met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten, de technische voorzieningen, alsmede klachten inzake het onderhoud ter kennis te brengen van het Bestuur.
Iedere bewoner wordt hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de kosten, voortvloeiende uit beschadigingen, vernielingen e.d. in de gemeenschappelijke ruimten en aan de technische voorzieningen, die door hem of door personen waarvoor hij geacht kan worden verantwoordelijk te zijn, zijn veroorzaakt.
2. De eigenaars zijn gehouden de maandelijks verschuldigde lasten vóór de eerste van de maand per automatische incasso te voldoen.
3. Een eigenaar en/of bewoner kan, indien ten aanzien van hem door het bestuur een beslissing is genomen, waardoor hij zich benadeeld voelt, welke hem mondeling is medegedeeld, verlangen, dat binnen vijf dagen deze beslissing schriftelijk bevestigd wordt. Binnen een maand na de schriftelijke bevestiging kan beroep op de vergadering worden ingesteld door middel van een aangetekend schrijven aan het bestuur. Het beroep wordt behandeld in de eerstvolgende ALV.
4. Bij een eerste overtreding van de in het H.R. beschreven artikelen volgt een waarschuwing. Bij een tweede overtreding is een boete verschuldigd van € 50,-- welke bedrag ten gunste komt van de Exploitatie-rekening.
7. Het bestuur ontleent zijn bevoegdheid aan de wet, de splitsingsakte, het splitsingsreglement, de besluiten van de VvE en aan de begroting van de VvE, waarop posten staan die hij moet uitvoeren.
Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd.

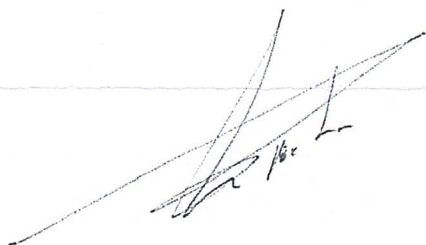
Paraaf Bestuurder

Paraaf Beheerder

8. Het bestuur is gemachtigd alle in de vastgelegde MJOP genoemde aankopen en werkzaamheden in het lopend boekjaar uit te (laten) voeren binnen de totaal voor dat jaar begrootte kosten.
9. Het bestuur is gemachtigd om een gerechtelijke procedure op te starten en/of betalingsachterstanden aan te melden bij een deurwaarderskantoor bij het niet nakomen van betaling van de verschuldigde bijdragen aan de VvE, of andere zaken die spelen tussen een eigenaar of derden en de VvE.
10. In die gevallen, waarin dit H.R. niet voorziet, beslist het bestuur of de ALV.

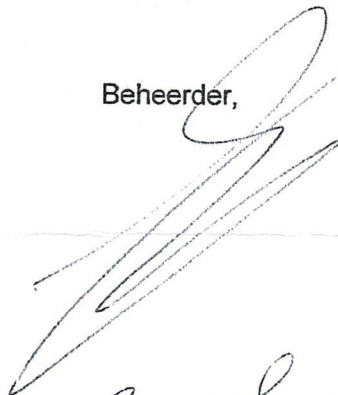
Aldus vastgesteld te Sliedrecht, op 30 april 2024

Voorzitter / Bestuurder,



Arie B. van der Linden

Beheerder,



G. de Jong

LEUK VvE BEHEER B.V.

Paraaf Bestuurder



Paraaf Beheerder

