



vereniging van eigenaren

neptunus

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

van het appartementsgebouw

Neptunus

Waterfront 300 t/m 388A

kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie M, nr. 2957

Vastgesteld in Algemene Vergadering van Eigenaars
d.d. 10-03-2018

Begripsbepalingen

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement in de Neptunus een waarborg te scheppen voor een optimaal leef- en woonklimaat. Eveneens om zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat ten gevolge van handelingen of nalatigheden van bewoners de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementcomplex aangetast zouden kunnen worden.

Het Huishoudelijk Reglement (hierna te noemen H.R.) beoogt een aanvulling dan wel verduidelijking te zijn op de akte van splitsing doch mag daarmee niet strijdig zijn.

De bepalingen van dit H.R. zijn bindend voor alle bewoners, of het nu is als eigenaar/bewoner dan wel als huurder/bewoner.

De bewoners dienen er voor te zorgen, dat hun bezoekers de bepalingen van dit H.R. naleven.

Artikel 1

1. Voor dit H.R. gelden de begripsbepalingen van artikel 1 van het modelreglement.
2. Waar in dit H.R. de mannelijke vorm wordt gebruikt dient daarin ook de vrouwelijke vorm te worden gelezen.
3. In het H.R. wordt verstaan onder:

Modelreglement: gedateerd 17 januari 2006

Akte van Splitsing: 25 september 2006

Kenmerk: 2006.0455/1/k/co/22

Voorzitter/plaatsvervangend voorzitter: als bedoeld in art. 45.5 en 45.6 Modelreglement

Administrateur/beheerder: als bedoeld in art. 56.1 en 56.2 Modelreglement

Jaarvergadering: als bedoeld in art. 11 Modelreglement

VvE: Vereniging van Eigenaars
Als bedoeld in art. 42 Modelreglement

Neptunus: appartementsgebouw,
kadastraal bekend als: Terneuzen sectie M, nr. 2957,
plaatselijk bekend als: Waterfront 300 t/m 388A te Terneuzen

Artikel 2

Hinderbepalingen

2.1 Ongestoord woongenot

Het is iedere bewoner verboden last of hinder te veroorzaken aan de andere bewoners.

2.2 Voorkomen geluidshinder

Iedere bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, opdat er geen overlast ontstaat en er geen verstoring van de rust kan optreden. In dit verband is onder ongewenst geluid in elk geval te verstaan:

- het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van bepaalde werkzaamheden, zoals timmeren, boren, schuren en knutselen; deze werkzaamheden mogen **alleen** verricht worden op **werkdagen tussen 08.00 uur en 20.00 uur en op zaterdag tussen 10.00 uur tot 18.00 uur. Op zon- en feestdagen is het niet toegestaan te boren, timmeren e.d.**
- het geluid dat wordt veroorzaakt door het verrichten van handelingen zoals hard dicht slaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur en storend gebruik van muziekinstrumenten.
- alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor bewoners in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.

2.3 Vloeren

De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Volgens Modelreglement art. 26 zijn laminaat, parket of stenen vloeren toegestaan mits deze worden gelegd vrij van wanden en voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke normen betreffende lucht- en contactgeluidsisolatie; NEN5077. Geadviseerd wordt dit uit te laten voeren door erkende bedrijven onder afgifte van garantie dat aan deze wettelijke eisen wordt voldaan conform artikel 38 van het Modelreglement.

Mocht de VvE klachten over geluidshinder ten gevolge van contactgeluiden bereiken, dan kan de VvE een onafhankelijk akoestisch adviesbureau inschakelen om geluidsmetingen te laten verrichten. De bevindingen van dit bureau zijn maatgevend voor alle betrokken partijen, zijnde de geluidsveroorzakers en één of meerdere klagers terwijl de kosten van de meting voor rekening komen van de in het ongelijk gestelde partij.

2.4 Kinderen

Bewoners en bezoekende ouders met kinderen zien er op toe, dat hun kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw niet als speelplaats gebruiken.

2.5 Huisdieren

Het houden van maximaal één huisdier is alleen toegestaan zolang deze geen overlast bezorgt. Huisdieren dienen buiten de privégedeelten ten alle tijden kort aangelijnd te zijn. Huisdieren die bij een eventuele vlucht gevaar voor medebewoners opleveren, zijn niet toegestaan.

Uitzondering qua aantal wordt bij aanvang eerste bewoning toegestaan. Bij eventueel overlijden van een huisdier, mag dit niet worden aangevuld.

Vogels en vissen zijn uitgezonderd van dit artikel.

2.6 Verhuizingen

2.6.1

Bij verhuizing in of uit de NEPTUNUS dient in principe gebruik te worden gemaakt van een externe verhuislift.

2.6.2

Bovengenoemde bepaling geldt niet voor de kantoorruimten op de eerste verdieping. Zij gebruiken hun eigen toegang. Slechts in bijzondere gevallen is het toegestaan dat de kantoren gebruik maken van de interne liften en uitsluitend na overleg met een der bestuursleden.

2.6.3

Indien de weersomstandigheden het gebruik van een externe verhuislift niet toelaten (ter beoordeling van de professionele verhuizer), dan kan in overleg met een der bestuursleden alsnog gebruik worden gemaakt van de interne liften, mits men daarbij gebruik maakt van de beschermende panelen, die dan door het bestuur ter beschikking zullen worden gesteld.

2.6.4

Is er geen sprake van een verhuizing, maar wel van kortdurend transport van grote stukken via de lift, dan dienen eveneens de voornoemde beschermende panelen te worden geplaatst. Men kan zich daarvoor wenden tot een der bestuursleden.

2.6.5

Mocht door het transport als bedoeld in bovenstaand lid toch schade ontstaan, dan is men verplicht dit te melden bij het bestuur, ook als het transport wordt uitgevoerd door derden (woninginrichters, schilders etc.). Het bestuur brengt de herstelkosten in rekening bij de appartementseigenaar cq. bewoner.

Artikel 3

Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken

3.1 Orde en netheid

De bewoners dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementsgebouw als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon en netjes worden gehouden.

Het plaatsen van vuilniszakken, oud papier, reclamefolders en afval in het algemeen in de gemeenschappelijke ruimten is verboden. In de daarvoor door de gemeente ter beschikking gestelde verzamelcontainers dient dit gescheiden, tenzij ontheffing van gemeentezijde, en desgewenst in plastic verpakt, te worden gedeponereerd, te weten: huishoudelijk afval – GFT-resten – (oud) papier. Grof huishoudelijk afval dient men zelf af te voeren dan wel door de gemeente te laten afhalen. Het is verboden afval vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren (vogels) te voeren. Vuil en restanten voer trekt ongedierte aan bijvoorbeeld ratten, alsmede duiven (uitwerpselen).

Het aanbrengen van posters, affiches, reclameaanduidingen, borden, vlaggen en spandoeken etc. is verboden, zowel op of aan de ramen en/of gevels van de appartementen alsook in de gemeenschappelijke gedeelten.

De commerciële ruimtes op de begane grond, zijnde de appartementsrechten 49 en 50, zijn conform Akte van Splitsing art. 22.2 daarvan uitgezonderd.

Het plaatsen van (schotel)antennes of andere uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het complex (inclusief de balkons en het dak) is niet toegestaan.

Het plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten van wasrekken, meubilair, plantenbakken of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit in verband met de veiligheid bij calamiteiten. Trappenhuizen zijn uw vluchtweg bijvoorbeeld bij brand.

Behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging, parkeerplaats of de gezamenlijke fietsenstalling is het verboden fietsen, bromfietsen of scooters elders in het gebouw te plaatsen of deze mee te nemen naar het appartement.

Bij het bellentableau en op de brievenbussen wordt bij vervanging slechts één standaarduitvoering van naamplaatjes toegestaan. Nadere informatie is te verkrijgen via de bestuurder van de VvE.

Het vervangen van naamplaatjes wordt uitgevoerd vanwege het bestuur. Dit mede om de eenduidige uitvoering te waarborgen.

3.2 Roken

In **alle** gemeenschappelijke ruimten en liften is een **rookverbod** van kracht. Bewoners/eigenaren dienen er zorg voor te dragen dat ook hun bezoekers/gasten zich aan deze regel houden.

3.3 Beveiliging

Iedere bewoner dient zich ervan te overtuigen, dat na het betreden of het verlaten van het complex de toegangsdeuren cq. hekken van de entreehal dan wel van de parkeergarage gesloten zijn.

Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor eigen bezoek. Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom/videfoon de voordeur opent. Ook het mee naar binnen lopen van derden (onbekenden) via een ingang is niet toegestaan.

Colportage en collecteren is niet toegestaan.

3.4 Garageplaatsen/parkeerplaatsen

De eigen garageplaats(-en) mogen niet voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig worden gebruikt (mede op dringend advies van de brandweer) en uitsluitend door de eigenaar/bewoner dan wel bezoekers en onderhoudsdiensten. Parkeren dient te gebeuren in de aangegeven vakken. Dit geldt ook voor uw bezoek.

3.4.1

De parkeerplaatsen op het voorterrein, niet behorend bij de kantoren of in eigendom van een bewoner, hebben de bestemming 'kortdurend parkeren voor bezoekers en bewoners'.

3.4.2

Bewoners dienen hun eigen parkeerplaats(en) in de garage te gebruiken, tenzij er reden is om kortdurend te parkeren op het voorterrein voor laden/lossen.

3.4.3

De maximale parkeertijd voor bezoekers is één week. Deze termijn kan, indien daar legitieme redenen voor zijn, dot te beoordelen door het bestuur, in overleg met het bestuur verlengd worden.

3.4.4

Bij oneigenlijk gebruik, gedefinieerd door de artikelen 3.4.1 t/m 3.4.3, is het bestuur bevoegd om passende maatregelen te nemen en de kosten te verhalen op de veroorzaker.

3.5 Bergingen

Het is niet toegestaan de bergingen voor een ander doel te gebruiken dan voor de opslag van huishoudelijke zaken. De bergingen mogen niet bedrijfsmatig of als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden.

3.6 Overige regels

De bewoners en hun gasten zijn verplicht de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten - zowel in als rondom het complex - te ontzien en in goede orde te houden.

Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan gemeenschappelijke zaken dienen terstond aan een der de bestuurders te worden gemeld.

Het is de bewoners verboden aan de gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren.

Stopcontacten in gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden aangewend voor privégebruik.

Bewoners zijn aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke eigendommen, welke door henzelf dan wel door verhuizers, installateurs, leveranciers, woninginrichters etc. is veroorzaakt die in opdracht van de betrokken bewoner(s) werkzaamheden uitvoeren.

Iedere bewoner ziet er op toe, dat de voorzieningen in de gemeenschappelijke gedeelten ten algemene nutte blijven.

Iedere eigenaar en gebruiker dient zich te onthouden van onnodig verblijf in gemeenschappelijke ruimten voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd.

Bij verontreiniging van de algemene gedeelten door morsen (bijvoorbeeld door een lekkende huisvuilzak), door huisdieren etc. dient dit meteen te worden opgeruimd. Indien vervuiling/verontreiniging geconstateerd wordt, kan de bestuurder dit laten opruimen en de kosten hiervan ten laste brengen van de veroorzaker.

Artikel 4

Gebruik van privégedeelten

4.1 Algemeen

Iedere bewoner is verplicht het privégedeelte te gebruiken als woonruimte c.q. bergruimte of parkeerplaats (een en ander conform de bestemming).

Het is absoluut verboden te boren in vloeren binnen het appartement in verband met de aanwezige vloerverwarming.

Het is niet toegestaan vette vloeistoffen, groenteresten, koffiedik en/ of andere verstoppende substanties door gootsteen of toiletten te spoelen.

De bewoner is verplicht, het plaatsen van steigermateriaal of andere hulpmiddelen (hangbakken) tegen diens appartement toe te staan ten behoeve van reinigings- of onderhoudswerkzaamheden.

4.2 Ventilatiesysteem

Behalve bij die appartementen waarvoor tijdens de bouw en in overleg met de aannemer wijzigingen in afzuiging van de keuken zijn aangebracht, dienen afzuigkappen motorloos te zijn; afzuigleidingen mogen niet afgeplakt of verwijderd worden.

Om problemen met de ventilatie te voorkomen, verdient het aanbeveling de instellingen van het balansventilatiesysteem alleen te wijzigen in overleg met de leverancier.

Regelmatige vervanging van de filters (advies eenmaal per twee maanden) wordt aangeraden om ongestoorde werking te garanderen.

4.3 Uitstraling van het gebouw

Ten behoeve van de uniformiteit mogen er geen veranderingen zowel in materiaal als kleurstelling aan de buitengevels worden aangebracht.

Aanbrengen van vlaggen of anderszins aan of op gevel, balkon of raampartijen bij appartementen is verboden.

Voordeuren van de appartementen mogen niet worden vervangen of in een andere uitvoering of kleur worden gebracht.

4.4 Gebruik balkon en balustrades

Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten het balkon of via de inpandige buitenruimtes te luchten of uit te kloppen. Op zon- en feestdagen is het niet toegestaan dat zich wasgoed etc. op het balkon of de balustrades bevindt.

Behoudens zitmeubilair en aanverwante zaken (leestafel) is het niet toegestaan, zichtbaar van buitenaf, kasten of andere voorwerpen op de balkons en inpandige buitenruimtes te plaatsen. Dit om een rommelig zicht van buitenaf te voorkomen.

Het gebruik van open vuur, barbecue, frituren en dergelijke, op balkons is niet toegestaan.

4.5 Afwezigheid

Bij afwezigheid langer dan één week (door vakantie of anderszins) wordt verzocht dit kenbaar te maken aan het bestuur en/of een van de medebewoners onder vermelding van een sleuteladres.

5.0 Machtiging bestuur

Het bestuur van de VvE is krachtens besluit van de Algemene Vergadering van 14-03-2014 gemachtigd tot het instellen van rechtsvorderingen, rechtsgedingen en het instellen van de nodige gerechtelijke procedures teneinde de belangen van de VvE veilig te stellen.

Conform besluit Algemene Ledenvergadering (ALV) kunnen jaarlijks toevoegingen, wijzigingen of verwijderingen uit het HR plaatsvinden. Wenselijkheid of noodzaak daartoe dient men schriftelijk kenbaar te maken, binnen het kalenderjaar, aan het bestuur.

H.R. staat ter beschikking van:

- leden VvE Neptunus
- administrateur
- huurders (via betreffende eigenaar)
- makelaars en notariaat (via bestuur)

Dit H.R. is goedgekeurd op de Algemene Ledenvergadering d.d. 04-03-2014 en derhalve vanaf die datum van kracht. Tevens vervallen hiermede eventuele eerder uitgebrachte Huishoudelijke Reglementen met betrekking tot de Neptunus.