

**HUISHOUDELIJK
REGLEMENT
appartementengebouw
WZC
De Churchillaan**

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

van het appartementsgebouw

WZC

De Churchillaan

ADRES:

kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie D, perceelnummer
2553

Vastgesteld in Algemene Vergadering van Eigenaars
d.d. 29 november 2017

Begripsbepalingen

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor iedere bewoner van een appartement in WZC De Churchillaan 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 appartement complex 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: 9 maart 2012

Kenmerk: 2008.2656.01/1/JPL/BK/ck

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

WZC De Churchillaan: appartementsgebouw,
kadastraal bekend als: Terneuzen sectie D, perceel
2553
plaatselijk bekend als: Pattistpark 105 t/m 178, 4532
HZ 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. Dergelijke vloeren dienen te worden gelegd door een erkend bedrijf onder afgifte van garantie dat aan deze wettelijke eisen wordt voldaan conform artikel 38 van het Modelreglement. Een TNO-rapport / certificaat met garantie van de toe te passen ondervloer dient vooraf aan het bestuur te worden overlegd (NEN-EN-ISO 140-8 / 717-2).

Plinten en andere randafwerkingen moeten volledig vrij worden gehouden van de wand of van de vloer.

Indien aan bovenstaande NIET wordt voldaan moet de harde vloer direct verwijderd worden, ook als nog geen geluidsoverlast is gemeld, dit is in overeenstemming met het modelreglement art 26, lid1.

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. In verband met de aanwezige vloerverwarming, is het niet toegestaan om te spijkeren, boren of te schroeven in de vloeren.

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 WZC De Churchillaan dient de lift aan de zeezijde van het gebouw te worden gebruikt. Tijdens de verhuizing dient de lift te worden beschermd. Het bestuur stelt hiertoe beschermende panelen ter beschikking. Indien blijkt dat tijdens een verhuizing geen bescherming in de lift is aangebracht, ontvangt de betreffende eigenaar/huurder een boete van € 200,00.

2.6.2

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.

2.6.3

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 c.q.. 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 in de betreffende containers. Grof huishoudelijk afval dient men zelf af te voeren dan wel door de gemeente te laten afhalen.

Voor het gebruik van de ondergrondse containers is een pas nodig. Bewoners kunnen deze pas aanvragen bij de gemeente.

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. Appartementsindex 1 en de ruimtes welke in de Akte van Splitsing (mede) benoemd zijn als commerciële ruimte, zijn conform Akte van Splitsing art. 22 lid 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, scootmobielen of andere voorwerpen is niet toegestaan, dit in verband met de veiligheid bij calamiteiten. Trappenhuizen en galerijen zijn uw vluchtweg bijvoorbeeld bij brand.

Behoudens in de daarvoor bestemde eigen berging 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 door/via de beheerder. 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 c.q. 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 tijdens de sluitingsuren van het gebouw alleen geopend worden voor eigen bezoek. Overtuigt u hiervan alvorens u met de intercom/videofoon 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

De eigen garageplaats(-en) mogen niet voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig worden gebruikt. En uitsluitend door de eigenaar/bewoner dan wel bezoekers en onderhoudsdiensten. Parkeren dient te gebeuren in de aangegeven vakken.

Een rollator of ander hulpmiddel dat nodig is om het voertuig in de garageplaats te bereiken mag op de garageplaats blijven staan. Deze mag in geen geval de doorgang versperren.

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 als werkplaats in gebruik zijn. In de bergingen is de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, ontvlambare of anderszins gevaarlijke stoffen ten strengste verboden. Het plaatsen van drogers, koelkasten, vriezers e.d. in de bergingen, is niet toegestaan.

3.6 Screens

De screens en zonwering aan de buitenkant van het gebouw zijn eigendom van de VvE en worden door de VvE onderhouden. De BEDIENING geschiedt door de individuele bewoners/eigenaren. De screens zijn bedoeld als zonwering overdag, gebruik in de avonduren en s 'nachts als zijnde verduistering is niet de bedoeling. De screens laten zakken bij (langdurige-) afwezigheid wordt ook afgeraden.

Bij hardere wind gaan de screens en zonweringen klapperen, en veroorzaken niet alleen geluidsoverlast, maar de doeken kunnen scheuren. De appartementseigenaar wordt aansprakelijk gesteld, indien er schade zou ontstaan aan de screen/zonwering bij zijn appartement.

3.7 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 van 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 dienen 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. bergingruimte of parkeerplaats (een en ander conform de bestemming).

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 motor loos te zijn; afzuigleidingen mogen niet afgeplakt of verwijderd worden.

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

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

4.3 CV

Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het periodiek onderhoud van de CV in zijn appartement(en). De ketel dient minimaal één maal per twee jaar door een erkend installateur onderhouden te worden.

4.4 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.

4.5 Gebruik balkon en balustrades

Het is niet geoorloofd kleden, matten, beddengoed of wasgoed buiten de loggia, balustrades of op galerijen te luchten of uit te kloppen. Behoudens zitmeubilair en aanverwante zaken (leestafel) is het niet toegestaan, zichtbaar van buitenaf, kasten of andere voorwerpen in inpandige buitenruimtes te plaatsen. Dit om een rommelig zicht van buitenaf te voorkomen.

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

Het is verboden om voorwerpen/etenswaren vanuit het complex naar buiten te werpen en dieren te voederen. Dit trekt ongedierte aan zoals bijvoorbeeld ratten, muizen, duiven enz.

4.6 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.

Artikel 5

Samenwerkingsovereenkomst VvE/SVRZ

De VvE heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met SVRZ met betrekking tot te verlenen zorg aan bewoners. Iedere eigenaar is hiervoor per appartement maandelijks een bijdrage verschuldigd. De VvE int maandelijks de betreffende kosten gelijktijdig met de servicekosten. De VvE zorgt vervolgens voor afdracht aan SVRZ.

In het pakket zijn de volgende diensten opgenomen:

- a. Bewaking zorgalarmering en de opvolging hiervan
- b. Gebruik zorginfrastructuur
- c. Deelname aan sociaal-culturele activiteiten
- d. Steunpunthulpverlening

Voor een aantal activiteiten genoemd onder b, c en d kan tevens per activiteit een eigen bijdrage van toepassing zijn.

Artikel 6

Door de ALV vastgestelde bedragen in het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten

6.1 Aanvulling Art. 52 lid 5, letter c Modelreglement 2006

Het bedrag als bedoeld in Art. 52, lid 5, letter c van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is vastgesteld op € 4.000,00 per jaar.

Artikel 7

Overige Bepalingen

7.1 Aanvulling op Art. 45 Modelreglement

Lid 10. Indien een eigenaar of schriftelijk gevolmachtigde hiermee instemt, kan de oproeping ter vergadering geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht (e-mail) aan het adres dat door hem voor dit doel is bekend gemaakt.

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 WZC De Churchillaan
- administrateur
- huurders (via betreffende eigenaar)
- makelaars en notariaat (via bestuur)

Dit H.R. is goedgekeurd op de Algemene Ledenvergadering d.d. 29 november 2017 en derhalve vanaf die datum van kracht. Tevens vervallen hiermede eventuele eerder uitgebrachte Huishoudelijke Reglementen met betrekking tot de WZC De Churchillaan.