



## VvE Oranjestation Oost en VvE Oranjestation West

VvE Willem van Oranjestraat 33 t/m 133 (oneven) (Oranjestation)

4931 NJ Geertruidenberg

Huishoudelijk Reglement, datum 05 april 2018.

### Huishoudelijk Reglement

#### Artikel 1. Definities en afkortingen

Voor een volledig overzicht van de definities en afkortingen wordt verwezen naar het Modelreglement bij ondersplitsing in appartementen bij akte verleden op 16 mei 2006 voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. In het kader van dit reglement zijn onderstaande definities en afkortingen relevant:

- “beheerder”: een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- “bestuur”: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- “eigenaar”: de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- “gebouw”: het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken;
- “gebruiker”: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- “gemeenschappelijke gedeelten”: die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijken de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- “gemeenschappelijke zaken”: alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten;
- “huishoudelijk reglement”: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het Modelreglement 2006 en van toepassing op eigenaars en gebruikers;
- “privé gedeelte”: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijken de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- “vereniging”: de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- “vergadering”: de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- “voorzitter”: de voorzitter van de Vergadering.
- “MR” Modelreglement 2006;
- “HR”: Huishoudelijk reglement.

**Artikel 2. Algemeen**

- a. Dit reglement heeft betrekking op de VvE Oranjebastion bestaande uit:
  - KvK- nummer 20169367: VvE Willem van Oranjestraat 33 t/m 133 (oneven) (Oranjebastion), kadastraal bekend Gemeente Geertruidenberg, sectie B nummers 3248, 3249, 3250, 3251.
  - KvK- nummer 20163120: VvE Oranjebastion Oost, kadastraal bekend Gemeente Geertruidenberg, sectie B nummer 3253, appartementsindex 2
  - KvK- nummer 20163126: VvE Oranjebastion West, kadastraal bekend Gemeente Geertruidenberg, sectie B nummer 3253, appartementsindex 1
- b. Leden zijn zij die, door koop, eigenaar zijn geworden van één der appartementsrechten van het gebouw.
- c. Daar waar in dit reglement rechten en plichten van de eigenaars worden omschreven, zijn deze eveneens van toepassing op gezinsleden en gebruikers van het appartementsrecht.
- d. Eigenaars en gebruikers dienen zich te houden aan de bepalingen uit de wet, de Aktes, het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement.

**Artikel 3. Bestuur**

- a. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van een of meer bestuurders, conform art. 53 lid 1 van het MR.
- b. De leden van het bestuur zijn herkiesbaar. Bij voorkeur treden de leden van het bestuur niet gelijktijdig af.
- c. De leden van het bestuur der afzonderlijke VvE's bestaat bij voorkeur uit dezelfde personen.

**Artikel 4. Commissies**

- a. De Vergadering kan één of meer commissies, met een omschreven taak, instellen. De leden worden benoemd door en uit de Vergadering. De leden van de commissies zijn verantwoording verschuldigd aan de Vergadering.
- b. De kascontrolecommissie bestaat uit tenminste twee leden en controleert jaarlijks het eindverslag van het bestuur. Zij biedt haar bevindingen in een schriftelijk verslag aan de Vergadering aan. De zittingsperiode bedraagt twee jaar. De leden treden afwisselend af. Ieder jaar treedt één lid af en wordt een nieuw lid benoemd door de Vergadering. Een aftredend lid kan zich herkiesbaar stellen. De kascontrolecommissie controleert tevens de uitgaven gedaan door het bestuur (de kleine kas).
- c. De (bouw)technische commissie bestaat uit tenminste één lid en ondersteunt en adviseert het bestuur en de beheerder met betrekking tot technische zaken. Enige specifieke taken zijn: het verhelpen van kleine storingen, het opvangen en begeleiden van onderhoudsmonteurs, het signaleren van gebreken en beschadigingen aan het gebouw en het uitvoeren van kleine reparaties. Eventueel hiervoor benodigde uitgaven vinden plaats in overleg met het bestuur.



## Artikel 5. Vergadering

- a. De Vergadering van eigenaars benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter van de Vergadering. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van de Vergadering van eigenaars en van voorzitter het bestuur in één persoon verenigd zijn.
- b. De vergaderingen van eigenaars der afzonderlijke VvE's worden bij voorkeur gezamenlijk gehouden met de andere VvE's, waarbij de besluiten zoveel als mogelijk eensluidend worden genomen.
- c. Stemmingen zijn geheim indien tenminste één der stemgerechtigden dat verzoekt.
- d. Stemmingen geschieden per VvE afhankelijk van het onderwerp op basis van respectievelijk art. 50 en 52 van het MR.
- e. Het quorum op basis van het MR art. 52 lid 5 bedraagt voor de VvE Oranjestad Oost 18 stemgerechtigden ( $66,66\% * 27$ ) en voor de VvE Oranjestad West 16 stemgerechtigden ( $66,66\% * 24$ ).
- f. Jaarlijks, tenminste vijftien dagen voor de Jaarvergadering, stelt het bestuur alle eigenaars in het bezit van:
  - de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering
  - het exploitatieoverzicht van het afgelopen boekjaar
  - de stand van zaken betreffende de reserveringen voor groot onderhoud en het reservefonds.
  - het verslag van de kascommissie
  - de conceptbegroting van het aangevallen boekjaar, voor zover deze niet reeds definitief is goedgekeurd in een vorige vergadering
  - overige door het bestuur noodzakelijk geachte stukken.

## Artikel 6. Financiën

### 6.1 Financiële middelen en zaken

- a. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag van € 1000,- te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- b. 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, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van € 10.000,- te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
- c. Het bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van € 1.000,- te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- d. Het bestuur is gemachtigd door de Vergadering tot het doen van uitgaven voor kleine huishoudelijke zaken tot een totaalbedrag van € 1000,- per boekjaar. Het Bestuur legt verantwoording af over de bestede middelen op de Jaarvergadering.
- e. De maandelijkse voorschotbijdrage (servicekosten) bestemd o.a. voor het dagelijks- en groot onderhoud, nutsvoorzieningen en beheerderskosten, wordt middels een machtiging tot automatische incasso aan de beheerder, bij vooruitbetaling op de eerste dag of uiterlijk de vijfde dag van iedere maand voldaan op een daartoe aangewezen rekening ten name van de Vereniging.
- f. Indien een eigenaar een door hem aan de Vereniging verschuldigd bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee procentpunten, met een minimum van € 10,-. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- g. Bij betalingsachterstand volgt een incassoprocedure, welke jaarlijks in de vergadering van eigenaars wordt vastgesteld.
- h. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Huishoudelijk reglement VvE Willem van Oranjestraat 33 t/m 133 (oneven) (Oranjestad)  
 VvE Oranjestad Oost en VvE Oranjestad West, vastgesteld op de Vergadering van Eigenaars  
 te Raamsdonksveer op 5 april 2018. Paraaf A.J.M. Metsaars:  en J. van Erp: 

## 6.2 Boeteregeling.

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement, van dit Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar/gebruiker kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar/gebruiker op de overtreding wordt gewezen.
2. Klachten over een eigenaar/gebruiker kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)eigenaar/gebruiker te bespreken. De VvE beroept zich bovendien op het fatsoen en de redelijkheid van eigenaren/gebruikers. De VvE speelt in beginsel geen rol bij het oplossen van klachten over en/of geschillen tussen individuele eigenaren/gebruikers.
3. Gezien artikel 41 lid 2 van het modelreglement 2006 is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:
  - a. € 500,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006;
  - b. € 500,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 21 lid 1 MR 2006;
  - c. € 500,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 21 lid 2 MR 2006;
  - e. € 2.500,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 22 lid 1 MR 2006;
  - f. € 1.000,00 voor het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van zaken als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 2006;
  - g. € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 2006;
  - h. € 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 25 lid 1 SA;
  - i. € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 26 lid 1 MR 2006;
  - j. € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26 lid 2 MR 2006;
  - k. € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 28 lid 3 MR 2006;
  - l. € 500,00 in geval van plaatsing van verboden objecten op het terras of balkon als bedoeld in artikel 31 lid 2 MR 2006;
  - m. € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 35 lid 1 MR 2006;
  - n. € 500,00 in het geval van ernstige verstoring van de vergadering van eigenaars, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006;
  - o. € 1.000,-- indien in strijd wordt gehandeld met de Huisregels, artikel 7 HR, behoudens hetgeen in HR art. 6.2.3.a. tot en met n. wordt vermeld.

## Artikel 7. Huisregels

### 7.1. Het is niet toegestaan:

- a. het in voorraad hebben van (licht)ontvlambare, explosieve, giftige en/of milieuonvriendelijke stoffen, zowel in de appartementen als in de bergingen, in hoeveelheden groter dan benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik.
- b. te roken in de gemeenschappelijke gedeelten (lift, trappenhuis, hal, bergingsgang en berging).
- c. in de vloeren te boren, te timmeren of te hakken.
- d. voor het openhouden van de automatisch sluitende (brand/vlucht)deuren gebruik te maken van spieën of andersoortige deurstoppers anders dan aangebracht door de VvE. Deze deuren langer dan strikt noodzakelijk open te houden of open te laten.
- e. aansluitingen van een mechanische afzuigkap, een droogtrommel of anderszins aan te brengen aan de bestaande afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen aanwezig in de keuken, badkamer, toilet en overige ruimten.
- f. stoffen door de verschillende afvoeren weg te spoelen die beschadigingen of verstoppingen kunnen veroorzaken (chemicaliën, vetten, vaste stoffen).
- g. aan de buitenzijde van de balkonleuningen om het even welk voorwerp te hangen of te laten groeien.
- h. wasgoed of beddengoed zichtbaar te drogen op balkon of terras. Het gebruik van kleine was en droogrekjes op balkon of terras is wel toegestaan.
- i. kleden, matten, beddengoed e.d. te kloppen of schoon te maken in de gemeenschappelijke gedeelten buiten de balkons, de terrassen of uit de ramen. Kleden mogen wel op de privé balkons en terrassen geklopt worden mits geen overlast wordt veroorzaakt.
- j. vogels te voederen op de balkons en terrassen of voedsel te werpen naar vogels of andere dieren.
- k. huisdieren te houden op de balkons of terrassen.
- l. de in de brievenbussen aangetroffen kranten en reclamedrukwerk in de hal of in de trappenhuisen te deponeren.
- m. gebruik te maken van een barbecue, grill of soortgelijke middelen in de gemeenschappelijke gedeelten.
- n. op de balkons en terrassen te barbecueën, te grillen of te gourmetten, of activiteiten van soortgelijke aard, wanneer daardoor overlast ontstaat voor andere bewoners. Het gebruik van open vuur is onder alle omstandigheden verboden.
- o. op de balkons, terrassen en in de gemeenschappelijke gedeelten voorwerpen te plaatsen die het aanzien van het gebouw schaden.
- p. de technische ruimten en de daken van het gebouw te betreden anders dan samen met of op verzoek van de daartoe bevoegde personen (onderhoudspersoneel, vertegenwoordigers van de beheerder of van het Bestuur en/of de bouwtechnische commissie).
- q. de parkeerplaats in de parkeergarage anders te gebruiken dan voor het parkeren van twee/drie/vierwielige motorvoertuigen en derhalve hierop geen aanhanger, boot caravan, camper, of soortgelijke zaken te plaatsen of te doen plaatsen. Het plaatsen van een scoot- of brommobiel, brom/snorfietsen en scooters binnen de lijnen van de eigen parkeerplek, evenals de motoren geplaatst tegen de buitenmuren aan de noord- en zuidzijde is toegestaan.
- r. rijwielen – met of zonder hulpmotor – te plaatsen in de parkeergarage, noch op de eigen parkeerplek, noch elders in de parkeergarage.
- s. rijwielen - met of zonder hulpmotor -, motorrijwielen of andere vervoermiddelen, uitgezonderd kinderwagens, kinderspeelgoed, rolstoelen en scootmobielen, met de lift te vervoeren.
- t. invalidenvoertuigen van bezoekers dienen in beginsel in de hal te worden geplaatst, mits zij de doorgang niet versperren. Invalidenvoertuigen van bewoners dienen in de eigen berging of in de eigen woning te worden geparkeerd. Beschadigingen aan gemeenschappelijke zaken ten gevolge van het verplaatsen van een invalidenvoertuig komen voor rekening van de eigenaar.
- u. de naamplaatjes op het bellenbord te vervangen; het Bestuur draagt op verzoek zorg voor vervanging.

- v. sleutels of cilinders te laten bijmaken; het bestuur draagt op verzoek zorg voor extra sleutels. Zij draagt zorg voor het bijwerken van het sleutelplan. Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen en van toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke gedeelten. Verlies van sleutels dient te worden gemeld aan het bestuur.
- w. de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de lift, te gebruiken voor sport of spel.
- x. voor of in de gemeenschappelijke gedeelten georganiseerde onderhandse of openbare verkopeningen te houden of te laten houden.
- y. het dak – behoudens de bij de appartementen behorende dakterrassen – van het appartementencomplex te betreden anders dan in geval van calamiteiten.
- z. de vrije doorgang via de trappenhuisen en de hal te belemmeren.
- aa. eigenaren en bewoners zijn, ten behoeve van onderhoud of reparatie, verplicht om in opdracht van het bestuur of de beheerder van de Vereniging van Eigenaren toegang te verlenen tot hun woning, balkons of terrassen. Over de werkzaamheden wordt, indien deze geen spoedeisend belang hebben, de bewoner en of eigenaar vooraf door het bestuur of de beheerder van de VvE geïnformeerd
- bb. overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken jegens medebewoners. Elke daad of handeling van een eigenaar of gebruiker en elke gebeurtenis in een privé of gemeenschappelijk gedeelte, die aanleiding geeft tot hinder of overlast jegens medebewoners, kan in de Vergadering ter discussie worden gesteld en de Vergadering kan hierover een bindende uitspraak doen.
- cc. werkzaamheden, bijvoorbeeld reparaties, van welke aard ook te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke gedeelten of parkeergarage, tenzij van beperkte omvang of korte duur.
- dd. lekkende motorvoertuigen, anders dan water van de airco, dienen direct gerepareerd te worden of uit de garage te worden geweerd.
- ee. om in de bergingen elektrische apparatuur aan te sluiten op de elektrische installatie welke langdurig stroom verbruiken, zoals koel- en vrieskasten. Deze regel geldt niet voor automatische deursystemen en oplaadsystemen voor accu's van elektrische fietsen en scootmobielen.
- ff. op de elektrische installatie in de bergingen en de aansluitpunten in de gemeenschappelijke gedeelten apparatuur aan te sluiten en te gebruiken, welke een groter aansluitvermogen heeft dan 450 Watt.
- gg. om op de elektrische installatie van de parkeergarage en de bergingen laadinrichtingen voor hybride- of elektrische voertuigen aan te sluiten.

## 7.2. Het is niet toegestaan:

overlast te veroorzaken voor de andere eigenaars middels de vloerbedekking.

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om (harde) vloerbedekking aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit gebeurt met toestemming van de Vergadering van Eigenaars ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen:

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) van  $I_{co} = + 15 \text{ dB}$  ( $L_{nTA}$  kleiner of gelijk aan 44) wordt bereikt. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen" of vergelijkbare norm. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande basisvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- b. Indien één van de eigenaars/gebruikers het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar/gebruiker gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privégedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar/gebruiker gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanig voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar/gebruiker gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of de vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- i. Het bepaalde in artikel 7.2.a. is van toepassing op alle vloeren die vanaf 10 juli 2014 nieuw worden aangelegd en is niet van toepassing op bestaande situaties.

### **7.3. Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vergadering niet toegestaan:**

- a. in de appartementen en/of de bergingen een bedrijf uit te oefenen of een kantoor te houden.
- b. open vuur / haardinstallaties aan te leggen; de constructie en onderhoud van een dergelijke voorziening is voor kosten van de eigenaar en dient vóór plaatsing door de Vergadering te zijn goedgekeurd.
- c. bouwkundige wijzigingen van constructieve aard in de appartementen of de bergingen aan te brengen.
- d. de cv-ketel met mechanisch ventilatiesysteem te verwijderen of te vervangen, tenzij van tevoren aan de beheerder een schriftelijke verklaring van een erkend installatiebureau is overgelegd dat de nieuwe installatie geschikt is voor aansluiting op het bestaande systeem.
- e. veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
- f. wijzigingen aan te brengen aan de buitenzijde van de privé gedeelten (waar onder valt het schilderen van de voordeur, balkondeur, balkonvloeren en -plafondplaten). Het aanbrengen van licht- en zicht doorlatende windschermen op de balkons en buitenverlichting en elektrische terrasverwarming op de balkons en terrassen is toegestaan. Permanente doorzichtbelemmering van de balkons is niet toegestaan.  
De balkons en terrassen behorende bij een privé gedeelte worden voor het gebruik beschouwd als zijnde een onderdeel van het privé gedeelte en zijn – met inachtneming van bovenstaande – vrijelijk in te richten.
- g. de berging te gebruiken als bedrijfswerkplaats.
- h. werkzaamheden van welke aard ook te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur en met uitzondering van herstelwerkzaamheden aan de gedeelten zelf.
- i. van buitenaf zichtbaar antennes of schotels te plaatsen of te hangen. Voor zichzelf of voor derden voorwerpen te plaatsen of te bevestigen aan de buitenzijde van het gebouw, in de hal, de trappenhuis, de galerijen en/of de gang naar de bergingen met uitzondering van de vanwege en/of door de VvE geplaatste zaken. Hieronder vallen ook reclameaanduidingen, spandoeken, vlaggen, aankondigingen, schijnwerpers, meubilair en huisvuil. Alleen wanneer de direct betrokken aanwonende bewoners van de gemeenschappelijke gedeelten vooraf schriftelijk aan het bestuur kenbaar maken geen bezwaren te hebben, is het toegestaan planten en/of meubilair te plaatsen, schilderijen of andere soort (wand-) versiering op te hangen, aan te brengen of te doen aanbrengen, een en ander onder de strikte voorwaarde dat deze zaken geen obstakel mogen vormen in geval het gebouw snel ontruimd dient te worden (bijv. bij brand) en het buitenaanzicht van het gebouw niet geschaad wordt. Het is in ieder geval niet toegestaan aankleding aan te brengen op de vloeren, trappen en wanden in de trappenhuisen.

- j. bij verkoop van een appartement dient de verkopende eigenaar en huurders bij het beëindigen van de huur de in f. en i. genoemde veranderingen behorende tot zijn/haar appartement – voor zover een verklaring van overname ontbreekt – te verwijderen. Het gemeenschappelijke gedeelte dient door hem/haar – bij het ontbreken van een overnameverklaring – in de originele staat te worden teruggebracht. Spijker-/schroefgaten en andere beschadigingen dienen naar genoegen van het bestuur vakkundig te worden hersteld.
- k. affiches, naamborden en dergelijke van buiten zichtbaar te hangen voor deuren of ramen of te plaatsen op de balkons. Affiches en borden ter bevordering van de verkoop van de woning zijn toegestaan, alsmede in een periode van 4 weken voor tot 1 week na verkiezingen en/of referenda georganiseerd door Nederlandse of EU (semi)overheden.
- l. huisdieren te houden die overlast veroorzaken. Het houden van gevaarlijke, uitheemse en bij de wet beschermde of voor de volksgezondheid schadelijke dieren is niet toegestaan. Het houden van duiven is niet toegestaan. In het algemeen wordt gesteld dat één hond of poes is toegestaan. Bij gebleken overlast dient de eigenaar maatregelen te treffen. De Vergadering kan een eerder verstreekte toestemming herroepen indien voortdurende overlast wordt geconstateerd. Aangezien bijna alle dieren overlast kunnen veroorzaken, wordt aangeraden in alle gevallen te verzoeken om toestemming van de Vergadering.
- m. in voorkomende gevallen kan het bestuur – tot aan de besluitvorming in de eerstvolgende vergadering van eigenaars – met betrekking tot artikel 7.3.a t/m 7.3.m tijdelijk toestemming verlenen.

#### **7.4. Iedere eigenaar / gebruiker is verplicht:**

- a. het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en galerijen door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien en ruiten, toe te staan.
- b. toegang te verlenen aan personeel ten behoeve van onderhoud aan installaties waarvoor door de VvE onderhoudscontracten zijn afgesloten.
- c. toe te staan dat de stand van de individuele watermeter door een door de Vergadering of bestuur aangewezen persoon wordt opgenomen of gecontroleerd.
- d. voor het aanbrengen van horren, zonneschermen en windschermen zich te beperken tot de typen en uitvoeringen zoals die zijn vastgesteld door de Vergadering. En bij het aanbrengen daarvan of bij het boren anderszins zoveel als mogelijk de boorgaten aan te brengen in de voeg. Het aanbrengen van rolluiken is niet toegestaan.
- e. huisvuil in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Huisvuil inclusief gft dient in zakken verpakt te worden. Papier wordt maandelijks opgehaald en dient op de betreffende dagen gebundeld nabij de afstortcontainer gereed te worden gezet. Glas en plastic afval dient men zelf af te voeren naar de hiertoe binnen de gemeente geplaatste containers of naar de milieustraat. Voor overig huisvuil (tapijt, meubels, huishoudelijke apparaten en chemisch afval) dient voor het ophalen een afspraak met de gemeente te worden gemaakt of zelf naar de milieustraat te worden gereden.
- f. honden (en eventuele andere huisdieren) in de gemeenschappelijke gedeelten aangelijnd te houden.
- g. eventuele vervuiling of schaden in of aan het gebouw veroorzaakt door een huisdier dat onder zijn verantwoordelijkheid valt, onmiddellijk zelf op te ruimen dan wel te (laten) herstellen.
- h. elke vervuiling of beschadiging van de gemeenschappelijke gedeelten veroorzaakt door de eigenaars dan wel door personen of dieren die onder zijn verantwoordelijkheid vallen, te herstellen of te doen herstellen.
- i. zorg te dragen voor rust in het gebouw. Dit houdt in dat het maken van harde geluiden niet is toegestaan tussen 22.00 uur en 08.00 uur. Bij installatie van beveiligingsinstallaties dient ervoor zorg gedragen te worden dat de sirene na maximaal 5 minuten uit eigen beweging stopt.
- j. te letten op de veiligheid in het complex:
  - ongewenste personen te signaleren
  - ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren
  - te controleren of de algemene toegangsdeuren goed gesloten zijn
  - alle deuren van de gemeenschappelijke gedeelten na gebruik te sluiten



- geen toegang te verlenen aan onbekenden en niet op het eerste signaal, zonder informatie te vragen, de algemene toegangsdeur te openen
  - geen toegang te verlenen aan colporteurs en collectanten, tenzij men met legitimatie aantoont dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling
  - beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of gedeelten te melden aan het bestuur of de technische commissie. Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de elektrische leidingen en/of verlichting in de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten.
- k. zijn privégedeelte in goede staat te houden.
- l. veranderingen of verbouwingen in het privégedeelte van tevoren te melden aan het bestuur, die aanvullende voorwaarden kan stellen. Aangeraden wordt tenminste 30 dagen voor de aanvang van de benodigde werkzaamheden een schriftelijke verklaring van geen bezwaar te vragen.
- m. dusdanige voorzorgsmaatregelen te treffen dat de wind geen grip kan krijgen op de op de balkons aanwezige zaken.
- n. verhuizingen minimaal 2 weken van te voren te melden aan de Technische Commissie of het Bestuur, opdat maatregelen kunnen worden getroffen ter bescherming tegen beschadiging van de lift.

### 7.5. Overige bepalingen:

- a. alle eigenaars/gebruikers dienen klachten met betrekking tot het wonen binnen het gebouw te melden aan het bestuur en bij het constateren van onregelmatigheden of gebreken deze onverwijld te melden aan de leden van de Technische Commissie of het Bestuur.
- b. het is eigenaren en gebruikers niet toegestaan om eigenhandig aanpassingen aan de binnen- en buitenzijde van het appartementencomplex aan te brengen, tenzij:
- de betreffende eigenaar toestemming heeft gevraagd en verkregen van de Vergadering van Eigenaars, en
  - toestemming is verkregen van de Architect, en
  - toestemming is verkregen van de Gemeente en Schoonheidscommissie indien dit voor de betreffende aanpassing van toepassing is.
- c. het is wenselijk dat, indien men voor langere tijd niet in het appartement aanwezig is, de eigenaar c.q. de gebruiker aan het bestuur kenbaar maakt, waar in het geval van nood de sleutel van het appartement kan worden bekomen om toegang te krijgen in het geval van: het algemeen belang van veiligheid. Denk hierbij b.v. aan: brand, bevriezing, lekkage van gas en/of water.

### Artikel 8. Oplaadpunten elektrische voertuigen in de parkeergarage.

- a. Aanleg, onderhoud, vervanging en verwijdering van het oplaadpunt.  
Het is een eigenaar toegestaan onder de voorwaarden als opgenomen in het Huishoudelijk Reglement ter plaatse van de hem toebehorende parkeerplaats in de parkeergarage een oplaadpunt aan te laten brengen, waarvan de plaatsing in overleg met het Bestuur wordt vastgesteld. Een aansluiting op het elektriciteitsnet van de VvE bestaat uit:
- een groepsuitbreiding op de elektrische installatie van de VvE, inclusief aardlekschakelaar
  - een elektra tussenmeter ter plaatse van de elektrische installatie van de VvE
  - afgaande bedrading inclusief de behuizing daarvoor vanaf de groepsuitbreiding en tussenmeter naar de betreffende parkeerplaats
  - een vergrendelbare wandcontactdoos ter plaatse van de betreffende parkeerplaats
- b. Kosten aanleg, onderhoud, vervanging en verwijdering van het oplaadpunt, waartoe ook gerekend worden de groepsuitbreiding, de tussenmeter en de bedrading met de behuizing, etc.:  
De kosten voor de aanleg, het onderhoud, de vervanging en de eventuele verwijdering komen volledig voor rekening van de betreffende eigenaar. Alle werkzaamheden het oplaadpunt betreffende worden op basis van een voorschot – door de eigenaar vooruit te betalen aan de VvE – in opdracht van de VvE uitgevoerd door een erkend installateur en op basis van nacalculatie volledig door de betreffende eigenaar aan de VvE vergoed.
- c. Gebruik: Het oplaadpunt is enkel bestemd en bedoeld voor voertuigen die op basis van de akte van levering en het huishoudelijk reglement in de parkeergarage gestald mogen worden.

Huishoudelijk reglement VvE Willem van Oranjestraat 33 t/m 133 (oneven) (Oranjestation)  
VvE Oranjestation Oost en VvE Oranjestation West, vastgesteld op de Vergadering van Eigenaars  
te Raamsdonksveer op 5 april 2018. Paraaf A.J.M. Metsaars:  en J. van Erp: 

- d. Verbruikskosten elektriciteit: Jaarlijks in week 50 wordt de tussenmeter door- of in opdracht van het Bestuur uitgelezen. Het daardoor vast te stellen verbruik wordt op basis van de overeenkomst van de VvE met een leverancier van de elektriciteit, inclusief alle bijkomende kosten, zoals belastingen, heffingen, de kosten van transport etc., verhoogd met een bedrag van € 10,- aan handelings- en administratiekosten bij de betreffende eigenaar door- of namens de VvE in rekening gebracht. Incasso bij betalingsachterstand geschiedt op basis van de betreffende bepalingen uit dit Huishoudelijk Reglement.

#### Artikel 9. Slotbepalingen

- a. Schade ten gevolge van het niet naleven van de bepalingen van de wet, van het Modelreglement of van dit reglement komt voor rekening van de veroorzaker.
- b. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade en/of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade en/of hinder te voorkomen.
- c. In alle gevallen, waarin het Burgerlijk Wetboek, de Akte, het Modelreglement of dit Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Vergadering.
- d. Dit reglement vervangt het Huishoudelijk reglement van 6 april 2017.

Dit reglement is aangenomen en in werking getreden tijdens de Vergadering van eigenaars van VvE Willem van Oranjestraat 33 t/m 133 (oneven) (Oranjestation), VvE Oranjestation Oost en VvE Oranjestation West te Geertruidenberg op 5 april 2018 te Raamsdonksveer.

VvE Willem van Oranjestraat 33 t/m 133 (oneven) (Oranjestation) Geertruidenberg  
 VvE Oranjestation Oost Geertruidenberg  
 VvE Oranjestation West Geertruidenberg

Raamsdonksveer, 5 april 2018

A.J.M. Metsaars  
 Voorzitter

J. van Erp  
 Ingenieursbureau Ibotec b.v.  
 beheerder