



Huishoudelijk Reglement

VVE CEDERSTRAAT TILBURG 7 – 157

Bestuur

VVE CEDERSTRAAT TILBURG 7 – 157

VERSIE 2.6



Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	2
ARTIKEL 1 Inleidende bepalingen.....	3
	Gebuikersvoorschriften
ARTIKEL 2 Gemeenschappelijke gedeelten.....	3
ARTIKEL 3 Veiligheid.....	5
ARTIKEL 4 Lift.....	5
ARTIKEL 5 Privé gedeelten.....	5
ARTIKEL 6 Geluidshinder.....	7
ARTIKEL 7 Vloeren.....	7
ARTIKEL 8 Datacommunicatie.....	8
ARTIKEL 9 Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht.....	8
	Administratie
ARTIKEL 10 Algemene ledenvergadering	9
ARTIKEL 11 Kascommissie.....	9
ARTIKEL 12 Betalingen.....	9
ARTIKEL 13 Ingangsdatum, bekendmaking.....	10



VOORWOORD

Iedereen wil woongenot!

- Probeer normale leefgeluiden van elkaar te accepteren.
- Informeer uw buren over (incidentele) herrie. Hierdoor zal de ergernis veel minder groot zijn dan wanneer uw buren niet ingelicht zijn, bijvoorbeeld:
 - ✓ Doe van tevoren een briefje in de bus als u eens (luidruchtig) moet klussen of een keer een feestje geeft en laat weten tot wanneer het geluidsoverlast ongeveer duurt.
 - ✓ Als u een muziekinstrument bespeelt, maak dan afspraken op welke tijden u dit wel en niet doet.
- Ga als u overlast ervaart eerst eens rustig het gesprek aan met elkaar en probeer goede afspraken te maken. Met een goed gesprek is vaak heel veel mogelijk, te weinig mensen nemen de moeite, maar ergeren zich onnodig lang.
- In dit huishoudelijk reglement staan richtlijnen en afspraken om de woonomgeving prettig te maken en te behouden.
- Kom je er niet uit, neem dan contact met buurtbemiddeling om tot een goede oplossing te komen.
<https://www.buurtbemiddelingbrabant.nl/tilburg/24581/buurtbemiddeling.html>



HUISHOUELIJK REGLEMENT (HR)

Dit huishoudelijk reglement geschiedt onder toepassing van artikel 128 van boek 5 BW en artikel 28 van het Reglement van Splitsing van Eigendom van 22 februari 1973 (hierna genoemd RSE).

Evenals bij het RSE vallen de garages onder de werking van het huishoudelijk reglement.

ARTIKEL 1 INLEIDENDE BEPALINGEN.

1. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen.
2. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel dan ook.
3. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt, hebben dezelfde betekenis als die, welke in het RSE worden gehanteerd.
4. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht van de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
5. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan de akte van splitsing, het RSE en het Modelreglement van splitsing (februari 1973). Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.
6. In alle gevallen waarin de akte van splitsing, het RSE, het Modelreglement van splitsing (februari 1973) en het huishoudelijk reglement niet voorzien, beslist de vergadering.

Gebruikersvoorschriften

ARTIKEL 2 GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

1. Het is verboden daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen ten alle tijden schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden.
3. Het is niet toegestaan om in gemeenschappelijke ruimten zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, kasten, planten, schotelantennes, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke. De eigenaar, die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Als het ongedaan maken door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is, kan het bestuur professionele derden inschakelen, waarbij de kosten op de eigenaar verhaald worden.
4. E-bikes, (brom-)fietsen, scooters mogen niet door de centrale hal naar het souterrain en ze mogen niet in de lift en op de galerijen.
5. Scootmobielen mogen, na goedkeuring van het bestuur, geplaatst worden in de centrale hal om opgeladen te worden.



6. De beugels aan de overkant van de straat zijn bedoeld voor het kort plaatsen/stallen van een (brom-)fiets of scooter, met name bedoeld voor bezoekers. Het is de bedoeling dat eigenaren hun fiets of scooter in hun berging in het souterrain plaatsen/stallen, dus niet permanent in de beugels.
7. De eigenaren van (brom-)fietsen of scooters die langere tijd aan een beugel geplaatst zijn en waarvan blijkt dat ze niet frequent worden gebruikt, worden door de beheerder gemaand. Bij geen adequate reactie worden de vervoermiddelen geruimd. Dit geldt ook voor (brom-)fietsen en scooters, die in en rond het complex gestald worden, op plaatsen waar geacht wordt te weten dat het hier niet is toegestaan.
8. Het is eigenaren verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan waarvoor ze zijn bestemd. Ook is het niet toegestaan stopcontacten te plaatsen in bergingen/garages of om energie af te nemen van de gemeenschappelijke energievoorziening, met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.5 en stopcontacten die voor het vaststellen van dit reglement al zijn aangebracht.
9. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen te worden aangeboden. Er mag geen afval in de gemeenschappelijke ruimtes (dus o.a. geen huisafvalzak op de galerij) worden geplaatst, ook niet tijdelijk. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Karton en verpakkingsmateriaal dient klein gemaakt te worden, zodat het in de papierbak past. Grof huisvuil en (klein) chemisch afval dient door de gebruiker zelf te worden afgevoerd naar het grofvuil depot.
10. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, vlaggen, reclame-uitingen, (schotel-)antennes, zonnepanelen, zonneschermen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Uitzondering hierop is het aanbrengen van een afvoerpijp van geiser of afzuigkap (zie ook artikel 2.14).
11. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van balkons en galerijen is niet toegestaan. Terwille van het aanzicht van het gebouw is het niet toegestaan om op balkons wasgoed aan waslijnen te drogen, wasgoed op een wasrekje is wel toegestaan. Ook dekens, lakens, matten e.d. aan de galerijzijde hangen is niet toegestaan. Bloembakken en bloempotten dienen van een normale afmeting te zijn en mogen geen vaste constructie hebben met vloer of balustrades. Bloembakken die buiten de gevel hangen zijn om veiligheidsredenen verboden. Dit geldt alleen aan de galerijzijde.
12. Het is verboden om op- aan-of onderbouw te plegen zonder toestemming van de vergadering.
13. Het aanbrengen van rolluiken voor ramen aan de galerijzijde is toegestaan mits de rolluiken direct aan de gevel worden aangebracht en in de kleur van het standaard buitenschilderwerk worden uitgevoerd.
14. Het aanbrengen van veranderingen in het gebouw dat kan leiden tot wijzigingen in hechtheid, architectonisch uiterlijk of constructie van het gebouw is verboden. Indien dragende delen moeten worden doorboord dient men vooraf een aanvraag in te dienen bij de vergadering. Een bouwtechnisch onderzoek komt voor rekening van de aanvrager.
De afvoerpijp van een geiser of afzuigkap mag dus niet door de betonnen balk geboord worden, maar mag uitsluitend door de stenen muur, direct onder de betonnen balk. De afvoerpijp moet uitmonden voorbij het galerijplafond.



15. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimtes. Sigaretten- of sigarenpeuken mogen niet vanaf de galerij op de parkeerplaatsen worden gegooid. En ook niet vanaf de balkons in het parkje.
16. Het voeren van dieren vanaf galerij of balkon is niet toegestaan.

ARTIKEL 3 VEILIGHEID.

1. Iedere eigenaar is gehouden ramen en deuren van de berging steeds afgesloten te houden en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.
6. Alvorens de toegangsdeur te openen via de intercom, dient men te overtuigen van de identiteit van diegene, die toegang tot het gebouw verzoekt. Er worden geen colporteurs, enquêteurs of verkopers toegelaten.

ARTIKEL 4 LIFT.

1. Het is niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en bezoekers van het gebouw te onttrekken.
2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het liftinterieur of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.
3. Schade aan de lift door ondeskundig of verkeerd gebruik zullen worden verhaald op de veroorzaker.

ARTIKEL 5 PRIVÉ GEDEELTEN.

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig (minimaal twee weken vooraf) en schriftelijk te informeren over verkoop, in gebruik geven of verhuur van een privé gedeelte. Bij verkoop dient de vertrekkende eigenaar alle administratie aangaande de VvE over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Bij verhuur of bewoning door een niet-eigenaar dient de gebruikersverklaring, ondertekend door de gebruiker en eigenaar, **vóór** het in gebruik nemen van het privé gedeelte te worden ingeleverd bij het bestuur.
2. Indien de gebruikersovereenkomst niet is ingeleverd vóór het in gebruik nemen van het privé gedeelte, óf het beheer constateert dat men een privé gedeelte heeft betrokken zonder dat er een gebruikersverklaring is ingeleverd zal het bestuur € 150,00 administratiekosten in rekening brengen. De eigenaar ontvangt in beide gevallen een schriftelijke aanmaning. Als het bestuur binnen 5 werkdagen ná de aanmaning nog



geen gebruikersverklaring heeft ontvangen, zal worden overgegaan tot het blokkeren van de tags. Voor het deblokkeren van de tags zijn er € 10,00 administratiekosten verschuldigd.

3. Indien men wil verhuren aan 3 personen of meer is een kamerhuurvergunning (omzettingsvergunning) van de Gemeente Tilburg verplicht.
4. Commerciële exploitatie van een appartement met bestemming “woning” of commerciële exploitatie van een garage met bestemming “garage” is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan ten behoeve van bedrijfsdoelinden (gebruik van de ruimte met als doel levering aan derden), het bieden van short stay, bed en breakfast en logiesverblijf.
5. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
6. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke stoffen en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
7. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische of gasinstallaties in het privé gedeelten aan te brengen.
8. Open vuur in het privé gedeelten is niet toegestaan. Op balkons is het gebruik van barbecues, bakplaten of andere vormen van verwarmen van etensgerechten niet toegestaan. Het is evenmin niet toegestaan om een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering, echter hieraan kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.
9. Er is een centrale afzuiging per 6 boven elkaar geplaatste woningen. Het aansluiten van afzuigkappen e.d. met externe motor op de centrale afzuiging is niet toegestaan omdat daarmee de onderdruk uit het centrale afzuigstelsel verdwijnt en er overlast voor medebewoners kan ontstaan. Tevens moet de pijp van de eigen mechanische afzuiging minimaal 5 cm buiten het galerijplafond steken om reukoverlast te voorkomen.
10. In verband met mogelijke onverwachte storingen in de lithium-accu's van elektrische auto's, vormen deze een groot risico. Als de accu vlamvat, is de brandontwikkeling razendsnel. Tijdens het laden kunnen auto's bijvoorbeeld in brand vliegen door gebruik ondeugdelijke kabels, technische storingen in de accu's of het laadstation. Daarom is het verboden een laadpunt in de garages te laten aanbrengen en de elektrische auto's op te laden. Laadpunt voor een elektrische auto moet men aanvragen bij de gemeente Tilburg.
11. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het hebben en houden van duiven, bijen en kippen is niet toegestaan. Als een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na 4 weken in werking. De eigenaar kan durende 4 weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift aan de vergadering, in te dienen



bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nader voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 6 GELUIDSHINDER.

1. Tussen 22:00 u 's avonds en 08:00 u 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen niet toegestaan. Zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen geluidsoverlast te voorkomen.
2. Tussen 22:00 u 's avonds en 08:00 u 's morgens is het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's, en muziekinstrumenten en het maken van herrie verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen geluidsoverlast te voorkomen.

ARTIKEL 7 VLOEREN.

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), keuken(s) en de toiletruimte(s), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 db(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077" geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer, dus geheel vrij, van de betonvloer c.q. wandconstructie te worden uitgevoerd.
2. Als een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te doen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzende privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatst hebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd..
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanig voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.



-
8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking, die na de vaststelling van dit reglement, wordt aangebracht.

ARTIKEL 8 DATACOMMUNICATIE.

1. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaren. Het is strafbaar onder artikel 350b en c strafrecht: het opzettelijk verstoren van de werking van telecommunicatie of apparatuur.
2. Ingeval het vermoeden van een storing als bedoeld in lid 1 bestaat, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek te laten instellen door een deskundige.
3. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in lid 1 en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de storing veroorzaakte.

ARTIKEL 9 OVERTREDINGEN, AANSPRAKELIJKHEID EN PROCESVOLMACHT.

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 van dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. De vergadering stelt het bedrag der boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van dit reglement. Uitgezonderd artikel 5 lid 2, dit is geregeld in het huishoudelijk reglement.
3. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete tot het maximum krachtens van het vorige lid door de vergadering bepaalde boetebedrag.
4. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars, die de schade vergoeden, Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

Administratie

ARTIKEL 10 ALGEMENE LEDENVERGADERING (vergadering)

1. Vergaderingen zullen niet voor 10:00 u en niet na 21:00 u aanvangen en zullen plaatsvinden op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering en bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.
3. Tijdens de vergadering dienen mobiele communicatiemiddelen uit te staan.
4. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering om worden uitgebracht.



-
5. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijze:
 - Schriftelijk met stembiljetten op naam
 - Per handopsteking
 - Op afroep
 6. Volmachten worden door de voorzitter slecht geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd.
 7. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie, te geven.

ARTIKEL 11 KASCOMMISSIE.

1. De vergadering moet een kascommissie benoemen bestaande uit tenminste twee personen die geen deel uitmaken van het bestuur en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE zijn belast.
2. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en eventuele beheerder.
3. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de VvE en beoordeelt jaarlijks de conceptbegroting en exploitatierekening van de VvE. De kascommissie brengt schriftelijk verslag omtrent haar bevindingen uit aan de vergadering.
4. De administrateur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verstrekken, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE op eerste verzoek ter beschikking te stellen.

ARTIKEL 12 BETALINGEN.

1. De maandelijks bijdrage dient vooraf betaald te worden.
2. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichtingen om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende eigenaar schriftelijk aanmanen om binnen een termijn van 10 werkdagen het verschuldigde te voldoen. Het bestuur is dan gerechtigd een bedrag aan administratiekosten van ten hoogste € 30,00 of een ander door de vergadering te bepalen bedrag per verschuldigde (termijn)betaling in rekening te brengen in aanvulling op het verschuldigde bedrag.
3. Indien de betreffende eigenaar na 20 werkdagen na schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of een incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

