

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS WONINGEN DE PRINS

### Hoofdstuk 1

#### Artikel 1

Conform artikel 128 van het Burgerlijk Wetboek (boek 5) en artikel 44 uit de akte van onder splitsing in appartementsrechten is de vergadering van de ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins bevoegd regels betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het splitsingsreglement daarover geen bepalingen bevatten.

#### Artikel 2

Dit huishoudelijk reglement bindt een ieder, zowel eigenaar als gebruiker van de Ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins, als ook hun aangestelde en de personen en dieren die aan hun hoede zijn toevertrouwd, onverminderd de wetgeving en de splitsingsakte.

#### Artikel 3

De eigenaars en gebruikers zijn verantwoordelijk voor het naleven van de regels uit dit reglement door hun bezoekers.

### Hoofdstuk 2

#### Artikel 4 - Bestuurder

De vereniging kan een bestuurder aanstellen welke een register aanlegt van eigenaars, de middelen van de vereniging beheert, de boekhouding voert in de meest uitgebreide zin, de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur verstrekt en de besluiten van de algemene vergadering uitvoert.

#### Artikel 5 - Commissies

Naast de bestuurder, de voorzitter, de vicevoorzitter en de secretaris kunnen als bijstand functioneren:

- Een kascommissie
- Een technische commissie
- Verder, zoals de algemene ledenvergadering wenst.

#### Artikel 6 - Kascommissie

De kascommissie wordt jaarlijks gekozen door de algemene ledenvergadering

#### Artikel 7 - Declaraties commissieleden

De commissieleden kunnen hun onkosten voor verplaatsingen, telefoon, vergadering en aankoop van zaken ten behoeve van de Ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins declareren bij de bestuurder binnen nadere afspraken welke geaccordeerd dienen te worden door de algemene ledenvergadering.

#### Artikel 8 - Klachten

Alle klachten, verzoeken en vragen betreffende de vereniging dienen schriftelijk te worden ingediend bij het bestuur.

## Hoofdstuk 3

### Artikel 9 - Voorschriften brandweer

Volgens de voorschriften van de brandweer is het verboden:

- a. Om het even welk voorwerp, waaronder ook begrepen vuilnis, te plaatsen in de gangen, trappenhuisen en galerijen;
- b. Lucifers, sigaretten- en/of sigarenpeuken, e.a. zwerfvuil, zoals reclaimedrukwerk en kauwgom op de grond te werpen;
- c. Om het even welk vast voorwerp te plaatsen voor, op of aan het tussenschot op de balkons;
- d. De blusmiddelen anders te gebruiken dan ter bestrijding van brand;
- e. Bij brand gebruik te maken van de lift;
- f. Het in voorraad hebben van benzine, petroleum, spiritus, butagas en andere licht ontvlambare stoffen, zowel in de woningen als in de bergingen in hoeveelheden groter dan voor normaal huishoudelijk gebruik.

### Artikel 10 - Colporteurs, collectanten e.d.

Elke eigenaar of gebruiker dient er voor te waken dat onbevoegden geen toegang krijgen tot het gebouw. Kooplieden, venters, vertegenwoordigers, colporteurs en collectanten mogen niet toegelaten worden in het gebouw.

### Artikel 11 - Roken

Het is niet toegestaan in de algemene ruimten te roken.

### Artikel 12 - Liften

Liften bestemd voor alle appartementsrechten

- a. Iedere eigenaar is medeverantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de schade en/of extra onderhoud als gevolg van onoordeelkundig gebruik van de lift, tenzij de veroorzaker van deze schade onomstotelijk kan worden aangewezen.
- b. Het is verboden de lift met meer dan het aangegeven maximum aantal personen te betreden en/of de lift zwaarder dan maximaal toelaatbaar te belasten.
- c. Men is verplicht de lasten gelijkmatig over het gehele vloeroppervlak van de lift te verdelen (veiligheidsvoorschrift).
- d. Bij verhuizing e.d. dient de lift beschermd te worden tegen beschadigingen.
- e. Het is toegestaan de fiets in de lift te vervoeren om te stallen in de privéruimte .

### Artikel 13

Het schoonmaken van de zich in privé-gedeelten bevindende afzuigmonden van mechanische ventilatie systeem behoort tot het onderhoud van de bewoners.

### Artikel 14

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur is het verboden:

- a. Veranderingen aan te brengen in de aan de gemeenschap behorend ruimten en aan de aan de gemeenschappelijk toebehorende installaties, waaronder leidingen en lozingen;
- b. Aan, bij en/of op het gebouw platen, naamborden, letters, schilderwerk, reclames, lichtreclame en/of welke andere voorwerpen dan ook voor zichzelf of voor derden aan te brengen of aan te laten brengen;
- c. Voor of in de gemeenschappelijke ruimten georganiseerd onderhandse of openbare verkopeningen te houden of te laten houden;

- d. Toestellen voor draadloze communicatie en/of antennes aan te brengen op of aan de gemeenschappelijke gedeelten. Onder antennes worden ook schotelantennes verstaan (op de privé-gedeelten mag dit wel worden aangebracht);
- e. Om bloembakken aan de buitenzijde van de balkons en galerijen aan te brengen.

#### **Artikel 15 - Wasgoed**

Het is verboden om wasgoed, kledingstukken, kledjes e.d. zodanig buiten te hangen dat zij buiten de gevellijn hangen.

#### **Artikel 16 - Huisdieren**

Het houden van dieren is toegestaan, indien ze geen overlast veroorzaken. Elke begeleider van een dier dient er voor te zorgen, dat wanneer het aan zijn of haar zorgen toevertrouwde dier het gebouw of zijn omgeving vervuult en/of beschadigt, deze bevuilding en/of beschadiging ongedaan wordt gemaakt. Onverminderd de plaatselijke reglementering moet men in en om het gebouw, de dieren aangelijk houdend. Elke schade aan- en extra kosten van schoonmaken of reparatie van de gemeenschappelijke ruimten, veroorzaakt door een huisdier, zullen door de eigenaar van het dier moeten worden vergoed.

#### **Artikel 17 - Werktuigen**

Het is verboden motoren, werktuigen, gereedschappen of dergelijke, welke door geluid, trilling of stank, overlast bezorgen langdurig te gebruiken in het gebouw.

#### **Artikel 18 - Balkons**

Het is verboden op, voor of aan het tussenschot van de balkons en aan de buitenzijde van de balkonleuning om het even welk voorwerp te hangen of te laten groeien.

#### **Artikel 19 - Ruiten**

Het is niet toegestaan ruiten ondoorzichtig te maken.

#### **Artikel 20 - Overlast en hinder**

Het is te allen tijde verboden overlast of hinder te bezorgen aan de medebewoners.

Van maandag tot en met zaterdag tussen 22:00 en 08:00 uur en op zon- en christelijke feestdagen dient de rust van de medebewoners te worden gerespecteerd.

Het is verboden: muziek of andere geluiden te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel en dergelijke, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor omwonenden.

#### **Artikel 21 - Vuilnis**

Het huishoudelijk vuil dient behoorlijk te worden verpakt en te worden gedeponneerd in de daarvoor bestemde containers. Men dient ervoor te waken dat dit huishoudelijk vuil geen vuur bevat. Het af te voeren vuil mag geen gif of andere schadelijke bestanddelen voor het milieu bevatten.

#### **Artikel 22 - Verfraaiing gemeenschappelijke ruimten**

Voor elke vorm van verfraaiing van de gemeenschappelijke ruimten is voorafgaand een schriftelijke toestemming vereist van de vergadering. Hiervoor dient een schriftelijk verzoek ingediend te worden bij het bestuur voorafgaande aan een ledenvergadering.

#### **Artikel 23 - Dak**

Het is verboden het dak te betreden.

## **Artikel 24 - Boren, spijkeren, schroeven e.d.**

Het boren, spijkeren en/of kappen in de vloeren en plafonds is, met het oog op de daarin bevindende leidingen en buizen, voor eigen risico. Eveneens is het verboden om te boren spijkeren en/of kappen en schroeven aan de buitenzijde van de buitenmuren en balustrade, met het oog op de zich daarin bevindende isolatielaag. Eventuele toch ontstane schade is geheel voor risico en rekening van de veroorzaker.

### **Artikel 24.1 Aanbrengen roerende zaken**

Ten behoeve van het bevestigen van roerende goederen aan de buitenschil (gemeenschappelijk eigendom) van het complex is vooraf schriftelijke toestemming nodig van de Ondervereniging van Eigenaars De Prins (O.v.E.). Het verzoek voor toestemming dient gedocumenteerd (o.a. tekeningen / schetsen van voorgenomen bevestigingsmethode) schriftelijk te worden ingediend bij het bestuur van de O.v. E.. Het verzoek zal door het bestuur van de O.v.E. worden getoetst aan de, door de ledenvergadering van de O.v.E. vastgestelde criteria.

Binnen acht weken na indiening krijgt de eigenaar/indiener schriftelijk een gemotiveerd antwoord inzake het al dan niet verlenen van toestemming. Bij het niet verlenen van toestemming is de eigenaar/indiener gerechtigd om hiertegen bezwaar aan te tekenen bij de ledenvergadering van de O.v.E..

De eigenaar/indiener blijft te allen tijde verantwoordelijk en aanspreekbaar voor de materiële en financiële gevolgen van het aanbrengen van roerende goederen aan het gemeenschappelijk eigendom. Zonder toestemming van de O.v.E. aangebrachte roerende goederen dienen op de eerste aanzegging van het bestuur van de O.v.E. onverwijld te worden verwijderd binnen de daartoe vastgestelde termijn. Indien na de vastgestelde termijn de roerende goederen niet zijn verwijderd is het bestuur van de O.v.E. gerechtigd de roerende goederen te doen verwijderen voor rekening van de eigenaar, inclusief alle bijkomende kosten.

Bij wijziging van de met toestemming aangebrachte roerende goederen dient dit gemeld te worden aan de O.v.E.. Bij het aanbrengen van wijzigingen van een reeds goedgekeurde en aangebrachte bevestiging is wederom toestemming nodig van de O.v.E..

Bij het niet nakomen van bovenvermelde regels is het bestuur van de O.v.E. gerechtigd om binnen 4 weken na melding hiervan bij de eigenaar van enig bevestigd roerend goed een boete op te leggen van maximaal € 250 per onrechtmatig aangebracht roerend goed. Deze boete kan bij en herhaling van melding verhoogd worden tot maximaal € 100 per dag per onrechtmatig aangebracht roerend goed.

## **Artikel 25 - Vloerbedekking**

Het is niet toegestaan geluid overbrengende, zogenaamde "harde" vloerbedekking toe te passen, zonder dat hiervoor een passende voorziening wordt aangebracht.

- De iko-waarde moet minimaal 10 dB zijn in alle vertrekken in het appartement, dus inclusief de keuken.

- Bij ieder merk (onder)tapijt is een technisch rapport aanwezig met vermelding van de iko-waarde.

Het is voldoende als men alleen een verklaring van de dB-waarde kan overleggen.

## **Artikel 26 - Wasem-/afzuigkappen**

Het is verboden om wasemkappen of afzuigkappen met motor aan te sluiten op het mechanisch afzuigstelsel.

## **Artikel 27 - Voeren van dieren**

Het is verboden vogels en andere dieren vanuit het appartement te voeren of voedsel op het terrein van het gebouw te deponeren.

## **Artikel 28 - Gebruik gemeenschappelijke ruimten**

De eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de overige appartementseigenaren. De eigenaar of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsnemen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden eveneens de galerijen gerekend. Alle gemeenschappelijke ruimten mogen alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor ze zijn gebouwd en ingericht. Zulks is tevens van toepassing op de bezoekers en/of gebruikers. Eigenaars of gebruikers zijn bij overtreding verantwoordelijk.

### **Artikel 28.1 - Stalling en oplaadpunten elektrische fietsen**

- In de ruimte aan de zijde van de Nieuwe Prinsenkade (ingang hoek Nw. Prinsenkade / Nijverheidssingel) is de mogelijkheid voor het stallen en opladen van maximaal 7 fietsen (tweewielers) met trapondersteuning / elektrische fietsen.
- De bewoners van het appartementencomplex De Prins, in het bezit van een fiets (tweewieler) met trapondersteuning / elektrische fiets, komen in aanmerking voor een plaats in deze ruimte voor het stallen en opladen.
- Per appartement wordt slecht 1 plaats in de ruimte worden toegekend.
- De aanvragen voor een plaats zullen worden geregistreerd op datum en tijd van binnenkomst.
- De eerste 7 toewijzingen zullen geschieden middels een openbare loting tijdens de algemene ledenvergadering.
- De loting geschiedt door het trekken van een getal wat overeenkomt met een huisnummer van de appartementen welke zich hebben aangemeld voor een plaats.
- De toegangsdeuren naar deze ruimte zullen zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het complex zijn voorzien van een speciale slotcilinder, opdat de ruimte alleen toegankelijk is voor de gebruikers van deze ruimte.
- De kosten voor het gebruik van de ruimte voor het stallen en opladen van fietsen (tweewielers) met trapondersteuning / elektrische fietsen zullen jaarlijks worden vastgesteld door de algemene ledenvergadering. Het verschuldigde bedrag wordt in maandelijkse termijnen middels een automatische incasso geïnd als onderdeel van de maandelijks verschuldigde "servicekosten".
- Voor het verkrijgen van een sleutel is een bedrag van € 25,00 vastgesteld. Dit bedrag wordt terugbetaald indien men geen gebruik meer maakt van de ruimte en na inlevering van de verkregen sleutel.
- De plaats in de ruimte en de sleutel zijn niet overdraagbaar.
- Bij het niet naleven van bovenstaande is het bestuur van de Ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins gerechtigd met onmiddellijke ingang de toegang tot de ruimte te ontzeggen en de vrijkomende plaats aan een andere bewoner toe te kennen.

## **Artikel 29 - Bestemming appartementen**

De appartementen hebben als bestemming wonen.

## **Hoofdstuk 4**

### **Artikel 30 - Opdrachtverstrekking Ondervereniging van Eigenaars**

Iedere opdracht voor werkzaamheden, welke vallen onder de verantwoordelijkheid van de Ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins, mogen en kunnen alleen door de bestuurder worden opgedragen. Dit houdt in dat een opdracht afwijkend van bovenstaande door de opdrachtgever zelf zal dienen te worden voldaan.

### **Artikel 31 - Toegang tot het gebouw**

De afsluitbare toegangsdeuren, alsmede die naar de fietsenberging, dienen na uitgaan en binnenkomen goed te worden afgesloten. U voorkomt hiermee dat onbevoegden zich kunnen ophouden in het gebouw.

Indien er wordt gebeld via de schelinstallatie dient u zich ervan te overtuigen dat het bezoek daadwerkelijk voor u is bestemd. In andere gevallen behoort u te verwijzen naar het juiste adres.

Mocht u een sleutel van de voordeur willen laten bijmaken, dan dient u ervoor te zorgen dat de sleutel van de juiste legering is gemaakt. De sloten zouden anders onherstelbaar kunnen worden vernield.

### **Artikel 33 - Toegang tot appartementen**

Alle bewoners van het complex zijn verplicht het bestuur toegang te verschaffen, wanneer dit voor vervulling van zijn taak noodzakelijk is, op een voor partijen geschikt moment, tijdens kantooruren.

### **Artikel 34 - Servicekosten**

De voorschotbijdragen verschuldigd aan de Ondervereniging van Eigenaars moeten door middel van bank- of giro-overschrijving, of bij voorkeur door middel van een automatische incasso bij vooruitbetaling worden voldaan zonder korting of compensatie.

Indien en voorzover het bedrag der voorschotbedragen, dan wel het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen een maand na de daarvoor bepaalde datum is voldaan, wordt van het niet betaalde bedrag een rente verschuldigd van 2% boven het promesse disconto van de Nederlandsche Bank NV gerekend vanaf de datum die voor betaling werd bepaald tot en met de datum van betaling. Voor deze renteberekening wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend.

In alle gevallen waarin de bestuurder van de Ondervereniging van Eigenaars een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan de eigenaar van een appartementsrecht doet uitbrengen is de eigenaar verplicht alle daaraan gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de Ondervereniging van Eigenaars te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door een gerechtsdeurwaarde wordt gehanteerd.

### **Artikel 35 - Gelden reservefonds**

Ten behoeve van toekomstig groot onderhoud is er een reservefonds gevormd. De gelden in dit reservefonds worden risicovrij belegd dan wel beheerd, met in achtneming hetgeen bepaald in artikel 32.4 van de akte "Ondersplitsing Woonappartementen De Prins".

### **Slotbepaling**

Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, de akte van ondersplitsing in appartementsrechten of van het huishoudelijk reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 27 van het splitsingsreglement worden toegepast.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van de Ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins van 8 mei 2003

Alle wijzigingen en veranderingen van dit huishoudelijk reglement mogen alleen plaatsvinden met de formele instemming van de algemene ledenvergadering van de Ondervereniging van Eigenaars Woningen De Prins te Breda, conform het stemrecht van akte van ondersplitsing in appartementsrechten.

### **Aanvullende slotbepaling**

Bij overtreding van een der bepalingen van de Wet, de Splitsingsakte of het Huishoudelijk Reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door de gebruiker, hetzij door bezoekers, kan het bestuur, conform artikel 29.2 van de akte "Ondersplitsing Woonappartementen De Prins", is de eigenaar aansprakelijk. Voor elke overtreding kan het bestuur de eigenaar een boete van maximaal € 500,00 of bij voortdurende overtreding een boete van maximaal € 100,00 per week van overschrijding, ten bate van de kas van de Vereniging opleggen. Eventueel beroep bij de vergadering is mogelijk. Tevens kan artikel 27 van het de akte "Ondersplitsing Woonappartementen De Prins" worden toegepast.

*Vastgesteld in de ledenvergadering d.d. 8 mei 2003*

*wijziging art.14 & art.24.1, d.d. 27 april 2004*

*wijziging art. 28.1 & art. 35, d.d. 27 maart 2013*