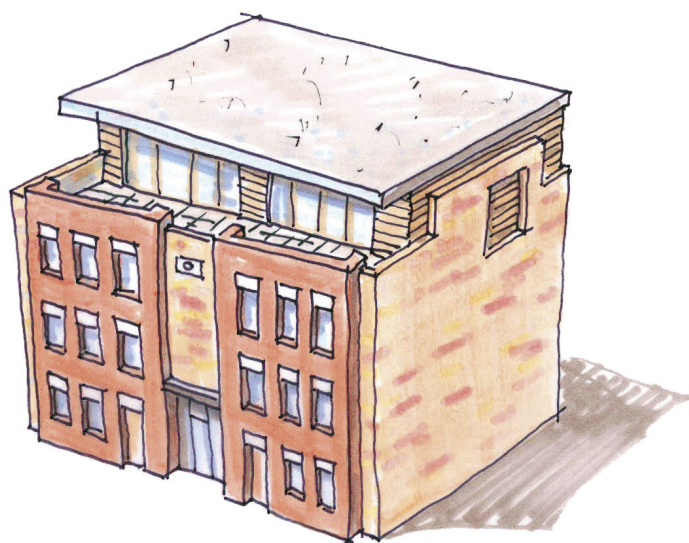


HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Lage Rijn
te Leiden



Het Huishoudelijk Reglement is vooral bedoeld om in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en gebruikers te behartigen. Niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en het aanzien van het complex, zodat daarmee een optimaal woongenot voor iedereen kan worden gewaarborgd.

Huishoudelijk Reglement

Inleiding

Dit reglement is bestemd voor de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van een appartement en/of een parkeerplaats deel uitmakend van appartementencomplex VvE De Lage Rijn te Leiden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K nummer 5972 hierna te noemen "het appartementencomplex".

Waar gesproken wordt van "eigenaars" wordt bedoeld de eigenaars van de appartementsrechten.

Waar gesproken wordt van "gebruikers" worden steeds alle eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Waar gesproken wordt van "terrein" wordt bedoeld, het afgesloten buitengedeelte aan de achterkant van het appartementencomplex waarop zich de parkeerplaatsen en bergingen bevinden.

Artikel 1

Algemeen

1. Het appartementencomplex bestaat uit totaal 8 appartementen met parkeerplaats en berging en 3 afzonderlijke parkeerplaatsen: de privégedeelten.
2. In totaal is het gehele appartementencomplex eigendom van 11 appartementsrechten. De eigenaars van deze appartementsrechten vormen tezamen de leden van de Vereniging van Eigenaars De Lage Rijn (hierna te noemen "de VvE"). De VvE zal in ieder geval eenmaal per jaar bijeenkomen voor de jaarvergadering.
3. U bent als gebruiker van een appartement en/of een parkeerplaats deel uitmakend van het appartementencomplex, tevens gebruiker van de gemeenschappelijke ruimten van dit complex. Dit brengt met zich mee dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement en/of parkeerplaats, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gebouw en/of terrein. De gebruikers van het appartementencomplex moeten zich er altijd van bewust zijn dat het dicht op elkaar wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.

Artikel 2

Bestemming appartement en parkeerplaats

1. Een appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning en mag derhalve alleen voor deze bestemming worden gebruikt. Het is niet toegestaan in de privégedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen op het gebied van horeca, erotiek en/of gokspelen. Ook mogen de privégedeelten niet geëxploiteerd worden als pension- of kamerverhuurbedrijf, noch verhuurd voor shortstay, airbnb en dergelijke.
2. Een parkeerplaats is bestemd om personenauto's of motoren op te parkeren en mag derhalve alleen voor deze bestemming worden gebruikt. Het is niet toegestaan om er aanhangwagens, caravans, vouwwagens, autohomes, bedrijfsbusjes, (brandstof-)tanks en dergelijke op te plaatsen.

Artikel 3

Gemeenschappelijke ruimten

1. De eigenaar van een appartement en/of parkeerplaats heeft als gebruiker van het appartementencomplex het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de overige gebruikers. De gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke binnenruimten en het daarin of op de gemeenschappelijke buitenruimte plaatsen van fietsen, bromfietsen en dergelijke en/of andere roerende goederen. Dit is eveneens van toepassing op de bezoekers van de gebruikers. De betrokken gebruiker is dan ook verantwoordelijk voor overtredingen door zijn/haar bezoekers.
2. De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, of voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke zonder toestemming van de vergadering van eigenaars.

3. Het houden van huisdieren binnen het appartementencomplex is toegestaan onder voorbehoud dat dit geen overlast voor andere bewoners zal veroorzaken. Het houden van duiven is verboden. Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in of op de gemeenschappelijke ruimten ontstaan, dan is de eigenaar van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen.
4. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten te roken en alcohol of drugs te gebruiken.
5. Het gebruik (laten) maken van de parkeerplaats van een andere eigenaar/gebruiker mag alleen met zijn/haar uitdrukkelijke toestemming.
6. Het is niet toegestaan buiten de parkeerplaatsen op het terrein te (laten) parkeren, tenzij van korte duur met als doel aflevering van goederen en zonder hinder te veroorzaken.
7. Privé-feestjes, -bijeenkomsten en dergelijke op het terrein zijn niet toegestaan, behoudens met toestemming van het bestuur. Tussen 22.00 uur en 8.00 uur dient geluidsoverlast door auto's, motoren, brommers en dergelijke en door het afscheid nemen van gasten op het terrein voorkomen te worden, in verband met de slaapkamers die hieraan grenzen.
8. De afvoerputten op het terrein zijn uitsluitend bedoeld voor het afvoeren van regenwater. Het is verboden hierin iets anders dan water te storten. Chemische stoffen zoals verf dienen door de gebruiker zelf naar de milieustraat gebracht te worden.
9. Een goed onderhouden terrein draagt bij aan het aanzien van het appartementencomplex. De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het onderhoud, waaronder het onkruidvrij houden, van hun parkeerplaats. Het onderhouden en schoonmaken van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt periodiek door de bewoners gezamenlijk aangepakt. Het bestuur regelt dit. Voor de duur van deze werkzaamheden moeten de parkeerplaatsen vrij toegankelijk zijn en zijn de eigenaars en gebruikers gehouden om geparkeerde voertuigen buiten het terrein te stallen. Dit komt de voortgang en veiligheid van de werkzaamheden ten goede.
10. Het betreden van het dak is voorbehouden aan het bestuur, de technische commissie en (onderhouds-)bedrijven die werken in hun opdracht.
11. Gelieve ongewenste of verkeerd bezorgde post of pakketten niet in de algemene ruimten achter te laten, maar zelf zorg te dragen voor juiste bezorging, retour afzender of recycling.
12. In het belang van uw eigen veiligheid en die van uw medebewoners verzoeken wij u geen onbekende personen toegang te verlenen tot gebouw en terrein. Als er bij u aangebeld wordt vraag dan altijd wie er voor de deur staat. Is het een voor u onbekend persoon, of krijgt u geen antwoord, doe dan niet open. Als verdachte personen zich in het gebouw of op het terrein ophouden, waarschuw dan uw medebewoners en/of de politie (0900-8844).

Artikel 4

Bescherming woongenot

1. Het is verboden geluidsoverlast te veroorzaken, waaronder het doen (af)spelen van audio(visuele)apparatuur, muziekinstrumenten, of anderszins geluid te produceren dat hinderlijk is voor de eigenaars/gebruikers van de andere appartementen. Informeer uw buren tijdig als u een feestje geeft.
2. Het is verboden op maandag t/m zaterdag tussen 20.00 uur en 08.00 uur werkzaamheden te verrichten die hinderlijk kunnen zijn voor de andere eigenaars/gebruikers zoals boren, zagen, kloppen, timmeren, schuren e.d. Op zon- en feestdagen dienen deze werkzaamheden zo weinig mogelijk, en alleen tussen 12.00 uur en 17.00 uur te worden uitgevoerd.
3. Iedere gebruiker dient erop toe te zien dat de toegangsdeuren tot het gebouw en het toegangshek tot het terrein na gebruik in het slot zijn gevallen. Het vastzetten van een deur is alleen tijdelijk toegestaan bij transport van goederen. De gebruikers wordt verzocht te letten op het goed functioneren van de sluitingen. Indien dat niet het geval is, informeer dan bestuur en/of technische commissie hierover.
4. Het aanbrengen van naam- en uithangborden, reclameaanduidingen, spandoeken, vlaggen, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen uitstekende voorwerpen mag, voor zover dit een uitzondering is op de voorschriften in de Akte van Splitsing, slechts geschieden met toestemming van de vergadering van eigenaars. Uitgezonderd zijn in privégedeelten aangebrachte TE KOOP-aanduidingen, voor zolang het privégedeelte te koop staat.
6. Met het oog op de gewenste uniformiteit, dient het aanbrengen van zonweringen te geschieden overeenkomstig de door de vergadering vastgestelde kleur, vorm en constructie. Besluit buitenzonwering VvE 02-05-2007: De VvE beslist n.a.v. de vergelijking tussen uitvalschermen en

screens in het voordeel van screens aan de straatzijde van het appartementencomplex. De kleur voor de geleiders is RAL wit 9001. De kleur voor het doek is 71716 (parelglas) voor de penthouses en 71313 (donkerbruin) voor de tussenappartementen en de appartementen op de begane grond. Eigenaars zijn niet verplicht zonwering aan te schaffen. Willen zij dit wel, dan dienen zij zich te houden aan dit besluit. De kosten voor aanschaf, montage en onderhoud komen voor eigen rekening. Voor de achterzijde van het appartementencomplex (op het noorden) is buitenzonwering niet nodig. Besloten is deze niet aan te schaffen. Mochten eigenaars dit in de toekomst toch willen, dan is hiervoor een nieuw besluit van de ledenvergadering nodig.

7. Het bevestigen van schotel(antennes) of andere zend-, ontvangst- en/of communicatieapparatuur tegen buitengevels of op daken, terrassen, balkons en dergelijke is niet toegestaan.
8. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten, is het niet toegestaan zogenaamde harde vloerbedekking (onder andere parket of stenen vloeren) aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10dB) verbeteren zijn toegestaan. De bewijslast hiervoor ligt bij de eigenaar/gebruiker.
9. Voor het bepalen van het percentage van geluidsoverdracht, zal indien partijen het onderling niet eens worden, door de VvE een professioneel bureau worden ingeschakeld, dat op kosten van de in het ongelijk gestelde partij, een rapport zal opstellen. De uitslag van dit rapport is bindend voor partijen.
10. Het is de bewoners/gebruikers verboden een open vuur te maken of een open haard te installeren.
11. De gemeente draagt zorg voor de plaatsing van centrale vuilcontainers. Het huisvuil moet hierin worden gedeponneerd. Om stankoverlast te voorkomen mogen vuilniszakken e.d. niet in de gemeenschappelijke ruimten worden geplaatst.
12. In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen is het niet toegestaan op de balkons en terrassen te barbecueën waarbij gebruik gemaakt wordt van open vuurroosters (met bijvoorbeeld hout, steen- of houtskool) of anderszins. Het op andere manier bereiden van spijzen dient niet hinderlijk te zijn voor de andere eigenaars en gebruikers.
13. Het is verboden de privégedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen die hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken. Afsteken van vuurwerk op balkons, terrassen en op het terrein is niet toegestaan.
14. Activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, mogen niet uitgevoerd worden in de privégedeelten en in of op de gemeenschappelijke ruimten.
15. Het is niet toegestaan vaste of vloeibare materialen waaronder etenswaren van de balkons en terrassen of vanuit de ramen te gooien.

Artikel 5 **Gemeenschappelijke zaken**

Het is niet toegestaan:

1. Afzuigkappen of wasemkappen voorzien van een motor, alsmede keukenventilators en wasdrogers, aan te sluiten op het mechanisch afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen. Het is evenmin toegestaan via dit stelsel en kanalen verbrandingsgassen af te voeren.
2. Voor privégebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.
3. Te zware voorwerpen met de lift te vervoeren en de liftdeuren te blokkeren. Bij vervoer van zware goederen moet extra gelet worden op de juiste gewichtsverdeling om verstoring van de balans van de liftkooi te voorkomen. Leunen of stoten tegen de liftdeuren kan ontzette deuren veroorzaken wat storing tot gevolg kan hebben. Neem bij twijfel contact op met bestuur of technische commissie.
4. De naambordjes op het bellenbord dienen uniform te zijn. Ze worden op verzoek door de technische commissie aangebracht. De kosten zijn voor de eigenaar. Voor het aanzien van het gebouw en de duidelijkheid voor gasten en leveranciers, dienen de naambordjes altijd de naam te vermelden van de huidige bewoner. De eigenaar die zijn privéruimte in gebruik geeft aan een andere gebruiker draagt hiervoor zorg.

5. Aan de huistelefoon- en belinstallatie mogen eigenhandig geen reparaties worden verricht. Het risico dat de installaties van andere eigenaars/gebruikers daardoor onklaar raken is dan aanwezig. Informeer bij storingen bestuur of technische commissie.
6. Het (laten) verrichten van werkzaamheden aan de buitenmuren, de balkons en ramen en kozijnen is zonder toestemming van het bestuur niet toegestaan. Dit geldt ook voor het (laten) uitvoeren van **buitenschilderwerk**.

Artikel 6

Privé-buitenruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte voor zover bestemd tot balkon (van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping), terras (van de appartementen op de begane grond en de 3^e verdieping) en/of andere buitenruimte, is verplicht deze voor zijn rekening als zodanig aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen van de appartementen op de begane grond.
2. De terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt, maar hierop mogen ter voorkoming van schade aan die balkons, terrassen en onderliggende daken, nooit zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen ervan te boven gaan.
3. Tevens mogen op de terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. De balkons en terrassen mogen zonder toestemming van het bestuur niet gebruikt worden als stalling, opbergplaats of voor het plaatsen van dierenhokken.
5. Het is niet toegestaan bloembakken en wasrekken aan de buitenzijde van het balkon of terras aan te brengen c.q. te hangen. Ook mogen geen waslijnen over de lengte van het balkon of terras gespannen worden.
6. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 7

Onderhoud

1. Onderhoudsklachten aangaande de gemeenschappelijke ruimten en zaken kunnen door de gebruikers worden gemeld aan de Technische Commissie.
2. De eigenaar/gebruiker is verplicht werkzaamheden t.b.v. onderhoud en/of reiniging van gemeenschappelijke ruimten en zaken, zowel aan de binnen- als aan de buitenkant van zijn/haar privégedeelte toe te staan en mag deze niet hinderen.
3. Indien en voor zover van overheidswege dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in het privégedeelte afzonderlijk dan wel in het gebouw of het appartementencomplex, zijn de eigenaars gehouden deze toe te staan.

Artikel 8

Communicatiemiddelen VvE

Belangrijke mededelingen voor de gebruikers zullen, uitsluitend door het bestuur, op het publicatiebord in de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond bekend gemaakt worden en/of in de groepsapp van de gebruikers.

Artikel 9

Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker

1. Een eigenaar kan zijn privégedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement, het Huishoudelijk Reglement en besluiten zal naleven, alsmede toekomstige wijzigingen in het Huishoudelijk Reglement. Een blanco verklaringsformulier kan de eigenaar opvragen bij de administrateur.
2. De gebruiker die een privégedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt zonder de verklaring ondertekend te hebben of zijn verplichting die volgt uit de verklaring niet nakomt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem/haar kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Eigenaars zijn te allen tijde verantwoordelijk voor het navolgen door gebruikers van de onder a. genoemde verklaring. Klachten over het niet naleven hiervan worden hen schriftelijk kenbaar gemaakt door het bestuur, waarop door hen onverwijld de in de brief genoemde actie ondernomen dient te worden.

Artikel 10

Betalingen

1. De betaling van de servicekosten geschiedt maandelijks per automatische incasso.
2. Indien een eigenaar niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden, de verschuldigde voorschotbijdragen 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
3. De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur en de administrateur om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/aanmaningen de vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-) bijdragen ter incasso aan een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur en de administrateur naar hun oordeel nodig achten.
4. Kosten die aan de vereniging in rekening worden gebracht, veroorzaakt door misbruik van de gemeenschappelijke ruimten en zaken worden op de veroorzaker verhaald.
5. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. Bovendien zal de administrateur een standaardbedrag voor de aanvullende incassokosten rekenen.
6. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administrateur, komt deze ten laste van de oude eigenaar en wordt dit bedrag via de notaris verrekend.
7. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

Artikel 11

Slotbepaling

1. Bij overtreding van één der bepalingen van:
 - het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992;
 - de Akte van Splitsing in appartementsrechten gepasseerd op 10-03-2006 bij notariskantoor Teekens Karstens notarissen te Leiden of;
 - het Huishoudelijk Reglement van VvE De Lage Rijn te Leidendoor een eigenaar en/of gebruiker, zal de administrateur de betrokkene per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem/haar op de overtreding wijzen. Afhankelijk van de soort overtreding stelt het bestuur hierbij een termijn. Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven kan het bestuur een boete opleggen voor elke overtreding van **EUR 500,00 (zegge:**

vijfhonderd Euro) per overtreding dan wel per dag zolang de overtreding voortduurt en van ten hoogste EUR 5.000,00 (zegge: vijfduizend Euro); onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding indien daartoe termen aanwezig zouden zijn en onverminderd de andere maatregelen die door de vergadering kunnen worden genomen krachtens de wet of het reglement. De te verbeuren boetes komen ten bate van het reservefonds van de VvE.

2. Voor het aanbrengen van een verandering waarin voorgaande richtlijnen niet voorzien, dient vooraf een schriftelijk verzoek ingediend te worden bij het bestuur.
3. In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het Reglement van Splitsing niet voorziet, beslist het bestuur na overleg met vergadering van eigenaars.

Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in overleg met de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex.

DEFINITIES

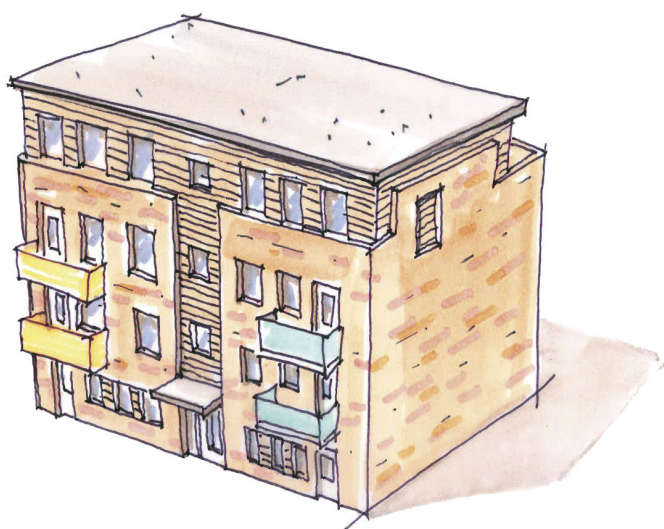
1. Kascommissie

Deze commissie verifieert alle financiële zaken betrekking hebbende op de vereniging. Bij deze controle dienen aangegane contracten mede in ogenschouw te worden genomen. Toetsing aan de Algemene Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement dient hierbij eveneens plaats te vinden.

2. Technische Commissie

De technische commissie adviseert het bestuur ten aanzien van alle voor gemeenschappelijke rekening te treffen voorzieningen, de toestand waarin de gemeenschappelijke ruimten zich bevinden en controleert de daarop betrekking hebbende rekeningen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaars De Lage Rijn, 15-11-2022



Bijlage 1 bij Huishoudelijk reglement VvE De Lage Rijn te Leiden
VOORWAARDEN HARDE VLOEREN

Ondergetekende, optredend namens (naam bedrijf),
Verklaart hierbij als verantwoordelijke, dat de te leveren vloer aan:
..... (naam koper),
lid van de Vereniging van Eigenaars De Lage Rijn te Leiden, voldoet aan de bepalingen m.b.t.
contactgeluiden die dienaangaande zijn opgesteld in het Huishoudelijk Reglement van voornoemde
vereniging.

De vloer heeft een geluidsisolatiewaarde van meer dan $ICO + 10\text{dB}$ (gemeten volgens NEN-NE-ISO 717-2).

Wij verklaren hierbij dat de koper gevrijwaard zal blijven van gegronde klachten van de medebewoners aangaande geluidsoverlast bij gebruik van de door ons geleverde vloer.