

"APPARTEMENTENGEBOUW DE WITTE BALLON"

Luttik Oudorp 107, Alkmaar

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

conform artikel 44 van het bij na te melden akte van toepassing verklaarde Modelreglement, van de Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw "De Witte Ballon" gevestigd te Alkmaar, behorende bij de akte van splitsing op 1 september 1989 voor notaris Nr G.J. van Leersum te Alkmaar verleden.

Algemeen.

Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaren, bewoners en gebruikers van het Appartementengebouw "De Witte Ballon" te Alkmaar en berust onder meer op artikel 876 e.v. en artikel 875f lid 1 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1.

1. Zonder toestemming van de administrateur mogen de gemeenschappelijke ruimten niet voor privé-doeleinden worden gebruikt.
Iedere eigenaar, bewoner en gebruiker is verplicht bij het binnenkomen en het verlaten van de gemeenschappelijke ruimten, de deuren te sluiten. Bij het verlaten van de gemeenschappelijke ruimten dient iedere eigenaar, bewoner en gebruiker ook de ramen te sluiten.
2. In geen der tot het gebouw behorende ruimten mogen openbare verkopeningen worden gehouden;
regelmatige of frequente openbare bekendmakingen, inzonderheid door advertenties, van onderhandse verkoop in enige tot het gebouw behorende ruimte is niet toegestaan dan na verkregen schriftelijke toestemming van de administrateur.
3. van het bepaalde in lid 2 zijn uitgezonderd de appartementsrechten 1 en 2.

Artikel 2.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en installaties geschiedt onder verantwoordelijkheid van de administrateur.

Artikel 3.

1. Bewoners dienen zelf zorg te dragen voor het plaatsen van afval, vuilnis enzovoorts, aan of nabij de openbare weg, conform de hiervoor geldende voorschriften van de gemeente Alkmaar. Indien vanwege de gemeente vuilcontainers zijn voorgeschreven dient hiervan gebruik te worden gemaakt.
Ook plaatsting van grofvuil dient te geschieden op de wijze en de tijden door de gemeente opgegeven.
2. In de brievenbussen aangetroffen, niet gewenste drukwerken enzovoorts, mogen niet in de trappenhuisen of hal, dan wel in de brievenbussen van een andere bewoner, worden gedeponeerd.

Artikel 4.

1. De toestemming van de administrateur is vereist voor het

- betreden van de ruimten, waarin zich gemeenschappelijke installaties bevinden.
2. De aansluiting op het centrale kabel-antennesysteem voor radio- en/of televisieontvangst mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven contactdozen en snoeren met toebehoren.
 3. Het plaatsen of aanbrengen van een, niet tot een centraal systeem behorende, antenne (met mast) of schotel op of aan het gebouw, voor de ontvangst van radio of televisie, is -zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering van de vereniging van eigenaars- niet toegestaan.
 4. Het is verboden de daken van het gebouw te betreden, anders dan voor het onderhoud en de reparatie van die daken of daarop -met toestemming van de vereniging van eigenaars- aangebrachte apparatuur, met alle daartoe behorende geleidingen.

Artikel 5.

1. De lift is geschikt voor het gebruik van maximaal zes personen, hefvermogen 450 kilogrammen.
2. De gebruikers van de lift mogen niet worden gehinderd door het vervoer van voorwerpen of door verhuizingen.

Artikel 6.

In de gemeenschappelijke ruimten, zoals gang, trappen, bordessen, lift en dergelijke, mag -om overlast en beschadiging te voorkomen- niet (door kinderen) worden gespeeld.

Artikel 7.

1. Wasgoed mag niet aan de buitenzijde van het gebouw worden opgehangen en gedroogd.
2. Er mogen geen kleden, beddegoed enzovoorts over de balkons/loggia's worden geklopt, gereinigd of gedroogd.
3. Ter voorkoming van ongedierte en om verontreiniging van het gebouw en de omgeving tegen te gaan, is het niet toegestaan voor voeding gebruikte voorwerpen (bijvoorbeeld verpakkingsmateriaal), voedsel of andere zaken welke aan bederf onderhevig kunnen zijn, over de balkons/loggia's of dergelijke te werpen of te laten waaien. Het voeren van vogels op de balkons/loggia's, vanuit de ramen, op de grond en/of in de lucht is mede hieronder begrepen.
4. Het hebben van open vuren op de tot de betreffende appartementsrechten behorende balkons/loggia's zal in het algemeen niet toegestaan zijn. Het bereiden van maaltijden met behulp van open vuur op de balkons/loggia's dient te geschieden met gesloten apparatuur, welke vooraf is goedgekeurd door de vereniging van eigenaars. Rook- en stankoverlast dienen voor medebewoners en omwonenden te worden vermeden.
5. Om beschadiging en vervuiling van uitstaande zonneschermen te voorkomen, is het verboden brandende peuken of andere brandende of smeulende voorwerpen, vanaf de balkons/loggia's of uit de ramen te gooien, terwijl bij het water geven van de planten in aan te brengen bakken, lekken dient te worden voorkomen.

Artikel 8.

1. Het is niet toegestaan om -behalve in de toiletruimte (WC) en badkamer- parketvloeren, tegelvloeren en/of vloeren van ander hard materiaal (anders dan bij eerste oplevering geleverde vloeren) aan te brengen in de privé-ruimten behorende tot de appartementsrechten 3 tot en met 7, tenzij hiervoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de vergadering van de vereniging van eigenaars is verkregen.
2. Het is niet toegestaan een toestel of andere gas- of rookafvoerende apparaten aan te sluiten op een ventilatiesysteem, tenzij hiervoor door de vergadering van eigenaars toestemming is verleend.
3. Het aanbrengen of installeren van apparatuur met aandrijfmotoren in de woningen is niet toegestaan.

Artikel 9.

1. Geluidsoverlast, van welke aard ook, zowel in de woningen, de bergingen, de algemene ruimten als op de balkons/loggia's, dient te worden vermeden, waaronder begrepen voor de omwonenden, middels audio-, video- en/of televisieapparatuur voortgebrachte hinderlijke muziek of hinderlijk geluid.
2. In geen der tot het gebouw behorende woon- en gemeenschappelijke ruimten mogen muzieklessen worden gegeven, of uit hoofde van beroep muziek oefeningen worden gehouden.

Artikel 10.

Zonneschermen mogen alleen na overleg met het bestuur van de vereniging en op vakkundige wijze worden aangebracht. De te plaatsen zonweringen en spandoeken dienen van gelijke kleur te zijn en de constructie moet zodanig zijn, dat er geen schade en/of beschadigingen aan het gebouw worden veroorzaakt.

Artikel 11.

1. Bij langdurige afwezigheid is men verplicht alle normale voorzorgsmaatregelen te nemen tegen bevriezing, diefstal enzovoorts.
2. De bewoners, casu quo gebruikers van de appartementsrechten zijn verplicht om de temperatuur in de privé-ruimten te handhaven op minimaal vijf graden Celcius.
3. Het verdient aanbeveling om, ingeval van langere afwezigheid aan de administrateur of een medebewoner mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen. (brand, gaslekkage, waterlekkage, bevriezing, diefstal enzovoorts)

Artikel 12.

Het schilderwerk aan de buitenzijde van voor- en achtergevels is, wat de kleur en soort verf betreft, bij de oplevering vastgesteld. Buiten-verfwerk behoort tot de algemene voorzieningen. De vereniging van eigenaars bepaalt wanneer schilderwerk zal worden verricht.

Artikel 13.

1. Huisdieren moeten in de gemeenschappelijke ruimten, dus ook

- in de liften, aan de lijn worden gehouden.
2. Verontreiniging door mens en/of huisdier veroorzaakt in de gemeenschappelijke ruimten moet onmiddellijk door de verantwoordelijke eigenaar, bewoner of gebruiker worden verwijderd.
 3. Het is verboden om dieren te houden die naar het oordeel van het bestuur last of ongerief veroorzaken.

Artikel 14.

1. De bij goedkeuring van de begroting vastgestelde bedragen voor de bestrijding van de algemene kosten moeten bij vooruitbetaling vóór de tiende van iedere maand zijn voldaan op één van de door de administrateur op te geven rekeningen ten name van de Vereniging van Eigenaars "De Witte Ballon" te Alkmaar.
2. Het rentepercentage als bedoeld in artikel 6 lid 1 van het model-reglement is gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente.
3. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de termijn, als bedoeld in artikel 6 van het model-reglement, het door hem verschuldigde bedrag aan de vereniging heeft voldaan, is hij daarover vanaf de datum waarop hij door de administrateur tot betaling van dit tekort is aangeschreven een rente verschuldigd, die gelijk is aan de op dat moment geldende wettelijke rente.
4. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, die in verband met het niet, niet-behoorlijk of niet-tijdig nakomen door een eigenaar van zijn uit de wet of akte van splitsing voortvloeiende verplichtingen, voor de vereniging en/of andere eigenaren zijn ontstaan, waaronder met name begrepen de kosten van rechtskundige bijstand, komen voor rekening van de nalatige eigenaar.
De buitengerechtelijke kosten worden bij inschakeling van een advocaat gesteld op het op dat moment geldend declaratietarief van de Nederlandse orde van advocaten, waaronder begrepen het incassotarief ingeval geldvorderingen ter incasso aan een advocaat uit handen worden gegeven, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en verschotten, terwijl ingeval van een gerechtelijke procedure deze aldus berekende buitengerechtelijke kosten verschuldigd zullen zijn naast en onverminderd de gerechtelijke kosten.

Artikel 15.

Bij verkoop van een appartementsrecht worden, voor aanspraak van gelden, casu quo verrekening van voorschotbijdragen en/of het aandeel in de reservefondsen, de artikelen 2, 3, 5 en 6 van het model-reglement, voorzover bij de akte van splitsing niet gewijzigd, toegepast.

Artikel 16.

Voor het in gebruik geven van een appartementsrecht gelden de regels als opgenomen in de artikelen 24 tot en met 26 (hoofdstuk H) van het model-reglement.

Artikel 22.

Voor alle gevallen, waarin dit huishoudelijk reglement of het model-reglement niet voorzien, beslist de ledenvergadering van de vereniging van eigenaars. In spoed gevallen nemen voorzitter, commissarissen en administrateur de nodige maatregelen en leggen deze aan de ledenvergadering van de vereniging van eigenaars voor ter goedkeuring.