



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten

Algemeen

Artikel 1

Het Huishoudelijk Reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van Vereniging van Eigenaars Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp te Voorschoten en is vastgesteld op de Algemene Ledenvergadering gehouden op @@-@@- 202@ . Elke mede-eigenaar is automatisch lid van Vereniging van Eigenaars Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp te Voorschoten. Dit brengt met zich mee dat elke Eigenaar niet alleen verantwoordelijk is voor het eigen appartementsrecht, maar ook medeverantwoordelijk is voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele Gebouw. Het doel van dit Huishoudelijk Reglement is het verstrekken van helderheid over regels, afspraken en omgangsvormen, die te maken hebben met het gebruik van het Gebouw. Door zoveel mogelijk helderheid te geven en de afspraken zo duidelijk mogelijk te omschrijven, wordt redelijkerwijs voorkomen dat onduidelijkheden of conflicten zouden kunnen ontstaan. Het Huishoudelijk Reglement is niet een vervanging van de Akte van Splitsing maar een aanvulling daarop; de Akte van Splitsing is leidend.

Definities

Artikel 2

- a. **Eigenaren:** alle eigenaren, bewoners en gebruikers, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven;
- b. **Gebouw:** het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing in/zijn betrokken;
- c. **Privé-gedeelten:** het/de gedeelte(n) van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. **Gemeenschappelijke ruimten:** de gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de Akte van Splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Tevens wordt tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend de in de privé-gedeelten aanwezige delen van de voorzieningen voor elektriciteit, warm en koud water, riolering alsmede eventuele centrale verwarmingsinstallatie zonder welke het geheel of andere delen daarvan niet of niet naar behoren kunnen functioneren;
- e. **Vereniging:** de Vereniging van Eigenaars (VvE) als bedoeld in artikel 112, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- f. **Vergadering:** de Vergadering van Eigenaars als bedoeld in artikel 112, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- g. **Het Bestuur:** de voorzitter, secretaris en penningmeester van de vereniging of, indien het bestuur uit één persoon bestaat, de bestuurder.
- h. **Commissie:** een door het bestuur ingestelde ondersteunende commissie met een specifiek aandachtsgebied.
- i. **Beheerder:** de aangestelde en door het bestuur aangestuurde (rechts)persoon die namens de vereniging administratieve taken vervult.



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

**Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten**

Gebruik algemene ruimten

Artikel 3

- a. Het gebruik van elk Privé-gedeelte en de gemeenschappelijke ruimten door Eigenaren dient zodanig te geschieden, dat elke Eigenaar rekening houdt met Eigenaren van andere Privé-gedeelten en het recht op ongestoord gebruik van een ieder wordt gerespecteerd.
- b. De Eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de Gemeenschappelijke ruimten zo schoon en netjes mogelijk worden gehouden. Tevens moeten zij de nodige maatregelen nemen ter voorkoming van schade in en aan deze gemeenschappelijke ruimten.
- c. Het is niet toegestaan privéspullen (waaronder ook schoeisel, deurmatten, etc.) in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.
- d. De gemeenschappelijke ruimten dienen onaangetast te blijven; het is niet toegestaan enige verandering (ook kleurstelling) hierin aan te brengen, behoudens door de Vergadering besloten wijzigingen.
- e. Het is niet toegestaan op eigen gezag reparaties of andere werkzaamheden te (laten) verrichten aan alles wat tot de Vereniging behoort, zoals de leidingen en voorzieningen in de gemeenschappelijke ruimten of trappenhuis en de verlichting.
- f. De Gemeenschappelijke ruimten zijn geen parkeerplaats voor fietsen, kinderwagens, winkelwagens, scootmobielen en dergelijke. De Vergadering kan besluiten planten te plaatsen, mits rekening wordt gehouden met een voldoende brede vluchtweg en toegankelijkheid voor mindervaliden. De hier zonder toestemming geplaatste voorwerpen worden verwijderd. Zulks voor rekening van de betrokkene, zonder dat deze zich op enige schadevergoeding kan beroepen.
- g. Het is niet toegestaan de Gemeenschappelijke ruimten als speelplaats te gebruiken. Vanwege de ernstige overlast is hier ook het lopen op rolschaatsen en skeelers niet toegestaan.
- h. Zonder toestemming van de Vergadering is het verboden in de Gemeenschappelijke ruimten voorwerpen en reclamemateriaal te plaatsen.
- i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken en dergelijken mogen niet in de hal, trappenhuisen of andere Gemeenschappelijke ruimten worden gedeponereerd.
- j. De naamplaatjes bij de brievenbussen moeten van een door de Vergadering voor te schrijven uniform model zijn. De kosten van de naamplaatjes zijn voor de Eigenaar.
- k. Het is niet toegestaan te roken in de Gemeenschappelijke ruimten.
- l. Het is niet toegestaan om huisvuil(zakken) in de Gemeenschappelijke ruimten of aan de stoeprand te plaatsen. Huisvuil dient in de daarvoor bestemde voorzieningen gedeponereerd te worden. Het is tevens niet toegestaan om grof vuil in de hallen en gangen op te slaan of te deponeren. Voor grof vuil dient de Eigenaar zelf de afspraak te maken met de inzamelaar.
- m. In de Gemeenschappelijke ruimten mogen zich geen huisdieren ophouden, tenzij deze aangelijnd zijn en worden begeleid door de eigenaar of bezitter daarvan, met de bedoeling het huisdier mee te nemen naar een plaats buiten het object, welke volgens dit reglement niet aan te merken is als een gemeenschappelijke ruimte. Mocht verontreiniging in de Gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, is de betrokken Eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen en schoon te maken.
- n. Om schade bij gebruik van de lift en algemene ruimten bij verhuizingen en verbouwingen te voorkomen zijn eigenaren verplicht voldoende beschermende maatregelen te nemen. Eventuele schade zal op kosten van de betrokken eigenaar worden hersteld.



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten

Bestemming en verhuur Prive-gedeelten

Artikel 4

- a. Het Privé-gedeelte is bestemd om te worden gebruikt als woning. Het is de Eigenaar verboden in het Privé-gedeelte pension te houden of op enige wijze een bedrijf te voeren, anders dan met schriftelijke toestemming van de Vergadering, die aanvullende voorwaarden kan stellen.
- b. Verhuur van het Privé-gedeelte is slechts toegestaan indien de huurder zich door ondertekening verplicht tot naleving van de Akte van Splitsing en dit Huishoudelijk Reglement. Dit betekent dat de verhuurder ervoor verantwoordelijk is dat de bestuurder van de Vereniging voor de aanvang van de eerste huurtermijn in tweevoud een door de huurder ondertekende verklaring ontvangt, waarin de huurder verklaart dat hij de Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement, voor zover de bepalingen op hem zijn betrokken, zal naleven.
- c. Short-stay (waaronder Air-BNB) is niet toegestaan.
- d. Als een huurder niet aan zijn financiële of andere verplichtingen jegens de Vereniging voldoet, is de Eigenaar hiervoor aansprakelijk.

Binnenzijde appartementsrechten

Artikel 5

- a. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de Vergadering enigerlei verandering aan de in het privé-gedeelte aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen aan te brengen, noch zelfstandig opdrachten te geven tot reparaties daaraan, tenzij calamiteiten dit vereisen. In dit geval moet de bestuurder en/of beheerder onmiddellijk daarvan in kennis worden gesteld.
- b. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de Vergadering installaties aan te brengen die op centrale voorzieningen of gemeenschappelijke leidingsystemen aangesloten dienen te worden.
- c. Het herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in het privé-gedeelte, zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.
- d. Eigenaren zijn verplicht de door de Vereniging aangestelde onderhoudsdiensten of beheerder toe te laten tot het privé-gedeelte voor reparaties en/of onderhoud aan de gemeenschappelijke voorzieningen.
- e. Het is niet toegestaan om ramen die van buitenaf zichtbaar zijn dicht te plakken of op dergelijke wijze langdurig af te dekken.



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

**Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten**

Buitenzijde appartementsrechten

Artikel 6

- a. Het is de eigenaren niet toegestaan om eigenhandig het uitwendig schilderwerk van de tot het privé-gedeelte te rekenen raam- en deurkozijnen te schilderen. Indien van toepassing.
- b. Eigenaren zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en dergelijke ten behoeve van reiniging en onderhoud van de gevels toe te staan, als ook het bevestigen van gemeenschappelijke voorzieningen als afwatering en dergelijke aan de gevel.
- c. Het is de Eigenaren zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan om een zonnescherm en/of windscherm en/of schotelantennes aan te brengen. Aan een eventuele toestemming worden voorschriften omtrent kleur, vormgeving, het aanbrengen en de wijze van onderhoud verbonden. Bij onderhoudswerkzaamheden moeten de schermen, indien nodig, op eerste aanzegging verwijderd worden.
- d. Het is de Eigenaren zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan om naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, vlaggen en dergelijke uitstekende voorwerpen aan te brengen. Evenmin is op-, aan- of onderbouw toegestaan.

Gebruik balkons en terrassen

Artikel 7

- a. Op de balkons mogen geen voorwerpen en materialen worden geplaatst, opgehangen of aangebracht die storend zijn voor het uiterlijke aanzien van het Gebouw.
- b. Het is niet toegestaan om wasgoed, beddengoed, kleding buiten de balkons of op de terrassen te hangen.
- c. Het is niet toegestaan afval of ander zaken over balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems of andere zaken buiten de balkons dan wel in de Gemeenschappelijke ruimten schoon te maken/te kloppen.
- d. Open vuur door middel van houtkachels/open haard of houtskool BBQ is niet toegestaan. Gasgestookt of elektrisch is wel toegestaan.
- e. Ter voorkoming van de bevuiling van de gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels en andere dieren.
- f. Eigenaren dienen erop toe te zien dat buitenactiviteiten op het balkon niet leiden tot overlast voor de andere eigenaren.
- g. Het is niet toegestaan bij de begane grond woningen erfscheidingen te plaatsen. Anders dan de aanwezige haagbeuken. Deze dienen in stand te worden gehouden. Ze mogen niet hoger groeien dan 1,20m1 boven van het terras.

Gebruik entree

Artikel 8

- a. Eigenaren dienen er zorg voor te dragen dat de entree netjes wordt gebruikt op een zodanige wijze dat deze een verzorgde indruk maakt.
- b. Het is niet toegestaan elektrische fietsen op te laden door gebruik van de gemeenschappelijke stroomvoorziening.
- c. Het is niet toegestaan de fietsenstalling en bergingen voor enig ander doel te gebruiken dan het stallen van fietsen en de opslag van goederen.
- d. Afval, brand- en explosiegevaarlijke zaken mogen niet in de fietsenstalling en in de bergingen worden opgeslagen.
- e. Het is verboden de ingang van het Gebouw te belemmeren door het plaatsen van automobielen, rijwielen en dergelijke. Genoemde ingangen zijn niet bedoeld als reparatieplek.
- f. Het is niet toegestaan om fietsen en dergelijke tegen de gevels te plaatsen. Fietsen dienen uitsluitend te worden geplaatst in de hiervoor bedoelde voorzieningen te worden geplaatst.
- g. Het is niet toegestaan fietsen in de buitenruimte te plaatsen op locaties die daar niet voor zijn bestemd. Indien dit toch gebeurt, is de eigenaar en/of erfpachter van Buitenplaats Bijdorp bevoegd de betreffende fietsen te (doen) verwijderen. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zullen volledig worden doorberekend aan de eigenaar van de desbetreffende fiets.

(Huis-)dieren

Artikel 9

- a. Het is niet toegestaan dieren te houden die redelijkerwijs niet in het privé-gedeelte kunnen worden gehuisvest. Het hebben of houden van duiven, kippen, hanen, bijen, konijnen, ratten en muizen, reptielen, spinnen, slangen en andere exotische dieren en het oprichten van volières en hokken, buitenshuis is niet toegestaan.
- b. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de medebewoners, met name -maar niet uitsluitend- daaronder begrepen:
 - honden die zowel 's- nachts als overdag bij het minste of geringste blaffen;
 - het niet regelmatig onderhoud/verzorgen van de leefomgeving van de honden of katten met als gevolg katten en/of hondenvlooiën, stinkende kattenbakken enzovoorts.
- c. Honden, katten e.d. mogen niet in de algemene ruimten los rondlopen en het gebouw, de terrassen en tuinen niet bevuild. Zij dienen op bovengenoemde plaatsen aan de lijn te worden gehouden. Dierlijke uitwerpselen dienen door de eigenaar van het dier zelf verwijderd te worden.
- d. Het houden van dieren op de balkons of terrassen is nimmer toegestaan. Indien 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 vier weken in werking.
- e. Brood, etenswaren e.d. mogen niet naar buiten worden gegooid. Ook het plaatsen van voedsel- of waterbakken of het los uitstrooien van voer op de balkons, de terrassen, in de tuin en op de daken is niet toegestaan.



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten

Voorkomen van schade

Artikel 10

Iedere Eigenaar is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het Gebouw respectievelijk het mede-eigendom van andere, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw en vorst.

Veiligheid

Artikel 11

- a. De Eigenaren zijn verplicht de deuren van de entree en de Gemeenschappelijke ruimten niet langer open te houden dan noodzakelijk is. Ook moeten zij bezoekers, leveranciers en onderhoudsbedrijven hierop attenderen.
- b. In de Gemeenschappelijke ruimten mogen geen objecten worden aangebracht of voorwerpen worden geplaatst die vluchtwegen blokkeren.

Geluidsoverlast

Artikel 12

- a. Tussen 22:00 uur 's avonds en 7:00 uur 's ochtends zal het voortbrengen van muziek en andere (boor- of klop-)geluiden, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat zij niet hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
- b. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van computer-, audio-, en videoapparatuur, alsmede bij het gebruik van muziekinstrumenten en dergelijke, daarvan door de omwonenden geen hinder wordt ondervonden.
- c. De statuten van de Vereniging dient te worden gevolgd inzake de vloerafwerkingen.
- d. Het is niet toegestaan om in eventueel aanwezige woningscheidende voorzetwanden gaten te maken voor bijv. wandcontactdozen, tenzij hiervoor door het bestuur schriftelijke toestemming vooraf is verleend. Het bestuur zal toestemming niet onthouden indien door de aanvrager voldoende is aangetoond dat afdoende maatregelen zullen worden getroffen om de aanwezig geluidsisolatie van de wand te waarborgen.

Riolering

Artikel 13

Het is niet toegestaan frituur- en bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbakkorrels en dergelijke via de wc, gootsteen of andere afvoerpijpen te lozen.

Dak

Artikel 14

Het is verboden de daken van de Gebouwen te betreden behoudens door de bestuurder aangestelde personen t.b.v. inspecties en het plegen van onderhoud.



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten

Parkeerplaatsen

Artikel 15

- a. Parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt ter stalling van een motorvoertuig, zijnde een auto of motorfiets. Het stallen van andere objecten, waaronder fietsen, scooters, aanhangwagens, caravans, campers en etc. is verboden.
- b. Het Bestuur is bevoegd aanwijzingen te geven over het gebruik van gemeenschappelijke parkeerplaatsen en daarbij te bepalen dat enkele daarvan uitsluitend kunnen worden gebruikt door invalide bewoners.
- c. Er dient te allen tijde te worden geparkeerd op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen.
- d. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel wordt de overtreder gewaarschuwd. Het Bestuur van de VvE of een door haar aangewezen commissie c.q. derde houdt toezicht op nakoming van dit artikel. Waarschuwingen worden door het Bestuur van de VvE bijgehouden. Na een 3e waarschuwing verbeurt de overtreder een boete als bedoeld in artikel 26 lid 2 van de akte van splitsing.

Zonwering

Artikel 16

- a. Het aanbrengen van zonwering, screens aan de buitenzijde van het gebouw is uitsluitend toegestaan na schriftelijke goedkeuring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.
- b. De kleur, vorm en plaatsing van de zonwering worden bepaald door de architect van het gebouw en ter goedkeuring voorgelegd aan de Vereniging van Eigenaars.
- c. Zonwering dient te worden uitgevoerd conform het door de architect vastgestelde model en kleurstelling, om een eenduidige uitstraling van het gebouw te waarborgen.
- d. Indien zonwering wordt vervangen, dient dit te gebeuren overeenkomstig het vastgestelde ontwerp en de goedgekeurde specificaties.
- e. Zonwering mag geen hinder of gevaar opleveren voor andere bewoners of het gevelbeeld van het gebouw aantasten.
- f. Onderhoud en herstel van de aangebrachte zonwering zijn voor rekening en risico van de eigenaar die deze heeft geplaatst.
- g. Bij verkoop van het appartement blijft de verplichting tot onderhoud van de aanwezige zonwering op de nieuwe eigenaar rusten

Bestuur

Artikel 17

- a. Het bestuur van de Vereniging bestaat uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Het bestuur kan terzijde worden gestaan door enkele commissies, zoals een kascontrolecommissie en een technische commissie. Bij het ontbreken hiervan neemt de voorzitter deze functies waar. De leden van het bestuur kunnen geen lid zijn van de kascontrolecommissie.
- b. De taak van het bestuur is zich bezig te houden met kwesties inzake het algemeen belang van het Gebouw en zijn eigenaren. In deze onderhoudt het bestuur nauw contact met de commissies en de (groot)eigenaren.



Vlietpoort

BUITENPLAATS BIJDORP

Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars
Vlietpoort Buitenplaats Bijdorp
te Voorschoten

- c. De leden van het bestuur waken tegen (de schijn van) belangenverstrengeling. Daar waar er een risico is op (de schijn van) belangenverstrengeling zullen zij daar transparant over communiceren en een ad-hoc commissie samenstellen uit niet-bestuursleden. Die ad-hoc commissie zal waken tegen mogelijke belangenverstrengeling en hierover rapporteren aan de Vergadering.
- d. Het bestuur heeft het mandaat om verplichtingen aan te gaan binnen de grenzen van het door de Vergadering goedgekeurd meerjarenonderhoudsplan en de begroting voor het betreffende exploitatiejaar.
- e. Het bestuur heeft het mandaat om verplichtingen die niet zijn opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan of de begroting aan te gaan tot een bedrag van € 5.000,= per jaar.

Nakomen van regels en boeteclausule

Artikel 18

- a. De Eigenaar kan zich niet beroepen op onwetendheid ten aanzien van de inhoud van de Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement. De Eigenaar blijft jegens de Vereniging en haar eigenaren aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortkomen uit de Akte van Splitsing en Reglementen.
- b. Het bestuur is bevoegd bij niet of niet volledig in acht nemen van de bepalingen in de statuten en reglement een lid een boete op te leggen die gelijk is aan de veroorzaakte schade. Eigenaren kunnen hier een verzekering voor afsluiten welke de aansprakelijkheid voor eigen daden dekt.
- c. Bij overtreding van een bepaling van de Akte van Splitsing of het Huishoudelijk Reglement door een Eigenaar, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op overtreding.
- d. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de Vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag van €100,00 voor elke overtreding of niet nakoming. Daarnaast is de betrokkene gehouden tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn. Tot slot gelden onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of de Akte van Splitsing. De opgelegde boete(s) komen ten bate van de Vereniging.

Slotbepaling

Artikel 19

- a. Voor alle gevallen waarin de Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Vergadering.
- b. Iedere Eigenaar is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Indien dit niet gebeurt komen de extra kosten die hieruit voortvloeien voor rekening van de betrokkene.
- c. Iedere Eigenaar is verplicht bij vervreemding (verkoop) van zijn appartementsrecht daarvan binnen 14 dagen schriftelijk mededeling te doen aan het bestuur met vermelding van de naam van de nieuwe Eigenaar.