



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

1. Algemeen

Dit is het *Huishoudelijk Reglement* (HHR) van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Newport Nesselände Copenhagen Tower. Het doel van het HHR is om het complex veilig en leefbaar te houden voor iedereen. Het HHR is een aanvulling op de regels die in de wet of de splitsingsakten staan. Het HHR wordt door de *Vergadering van Eigenaars* (hierna te noemen: *Vergadering*) vastgesteld en kan ook door de *Vergadering* gewijzigd worden.

Regels voor het gebruik van de parkeergarage zijn vastgelegd in het HHR van de VvE Newport Nesselände Parkeren dan wel de VvE Newport Nesselände Parkeren Blok C en maken dus geen deel uit van dit HHR.

In dit reglement wordt de term *Bewoner* gebruikt voor zowel eigenaren, huurders als bewoners. De term *Bestuur* wordt gebruikt voor het bestuur van de VvE.

2. Naleving en handhaving

Iedere *Bewoner* is verplicht de bepalingen van dit HHR na te leven. Bij overtreding of niet-nakoming door een *Bewoner* zal het *Bestuur* de *Bewoner* een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. Indien de *Bewoner* geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het *Bestuur* hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige en/of dagboete opleggen. Dagboetes gelden voor elke kalenderdag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, tot een maximum van € 5.000,-.

De *Vergadering* mandateert het *Bestuur* alle (gerechtelijke) stappen te nemen teneinde de boete(s) geïncasseerd te krijgen. Boetes komen ten gunste van de VvE.

Voor alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist het *Bestuur* na overleg met de leden.

De volgende boetes zijn in voorkomend geval van toepassing:

- a. € 100,- in geval van hinder, als bedoeld in artikel 1.1, 1.2, 1.3, 1.4.
- b. € 50,- per dag in het geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 1.6 en 1.7 en 2.3.
- c. € 50,- voor het veroorzaken van overlast op de manieren zoals bedoeld in artikel 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14 en 1.15.
- d. € 100,- in geval van overtreding van de verhuisregels, als bedoeld in artikel 1.9.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

- e. € 250,- in het geval van het aanbrengen van wijzigingen en/of decoraties aan het *Gebouw*, de *Grond*, de *Gemeenschappelijke Gedeelten* en de tot de *Privé-gedeelten* behorende buitenruimten, als bedoeld in artikel 2.1, 2.2 en 2.4 en 2.7.
- f. € 500,- voor het niet volgen van de procedures ten aanzien van zonwering en balkonbeglazing, zoals bedoeld in de artikel 2.5 en 2.6.
- g. € 50,- per dag in geval van het veroorzaken van overlast door afval, zoals bedoeld in artikel 4.1, 4.2, 4.3 en 8.2.
- h. € 100,- in geval van oneigenlijk gebruik van de daktuin, als bedoeld in artikel 5.1 t/m 5.3.
- i. € 100,- voor de bepalingen ten aanzien van het gebruik van open vuur en barbecue, als bedoeld in artikel 6.1 en 6.2.
- j. € 50,- in geval van onjuist gebruik van elektriciteitsaansluitingen in de *Gemeenschappelijke Gedeelten*, zoals bedoeld in artikel 7.1.

3. Bepalingen

Artikel 1 Hinder

1.1 De *Bewoner* van een appartementsrecht heeft als gebruiker van het complex het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. De *Bewoner* mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de overige gebruikers. De *Bewoner* is verplicht zich te onthouden van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere roerende goederen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de *Bewoner*. De betrokken *Bewoner* is dan ook verantwoordelijk voor overtredingen door zijn/haar bezoekers.

1.2 De *Bewoners* en hun bezoekers dienen zich te onthouden van luidruchtigheid in het appartement, privé buitengedeelten zoals terras en balkon en de gemeenschappelijke gedeelten. Alle muziek en elk ander geluid - op welke wijze dan ook voortgebracht - moet op kamersterkte zijn afgestemd, zodat geen geluidsoverlast aan omwonenden veroorzaakt wordt en is geheel verboden van 's avonds 22.00 tot 's morgens 7.00 uur. In de weekenden is dit van 's avonds 22:00 tot 's morgens 9.00 uur.

1.3 Het is de *Bewoners* verboden na 20.00 uur reparaties uit te voeren of te doen uitvoeren die contactgeluid veroorzaken. Hieronder worden begrepen alle werkzaamheden met betrekking tot het appartement of de zich in het appartement bevindende voorwerpen. Noodwerkzaamheden (calamiteiten), zoals bijvoorbeeld bij een lekkage, zijn hiervan uitgezonderd.



HUISHOUELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

1.4 In de appartementen mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daarin muziekkuitvoeringen worden gehouden.

1.5 *Bewoners* en bezoekers zien er op toe dat kinderen de *Gemeenschappelijke Ruimten* en met name de liftinstallaties niet als speelplaats gebruiken. Kinderen beneden 6 jaar mogen niet zonder begeleiding in de lift.

1.6 Het trappenhuis en de galerijen (vluchtwegen) moeten altijd worden vrijgehouden. Eventuele goederen die hier neergezet worden zullen dan ook direct verwijderd worden.

1.7 Dit geldt ook voor het (tijdelijk) parkeren van rolstoelen, scootmobielen, kinder- en wandelwagens of andere vervoersmiddelen in de trappenhuisen en/of galerijen. Deze moeten worden geparkeerd op een daarvoor aangewezen plaats of in de woning.

1.8 De *Bewoners* dienen er voor te zorgen dat de centrale toegangsdeuren bij binnenkomst en vertrek wordt gesloten. Tevens dienen zij ervoor te zorgen dat geen onbekenden binnen gelaten worden en dat alleen bezorgers en leveranciers toegang verleend worden die voor de *Bewoner* in kwestie op bezoek komen.

1.9 *Bewoners* dienen verhuizingen uitsluitend via de voordeur en portieken te laten uitvoeren, en geen verhuishagen op de parkeerplaats te laten staan in verband met de bereikbaarheid van de overige eigenaren/gebruikers, alsmede hiervoor uitsluitend één lift te gebruiken. *Bewoners* dienen bij verhuizingen gebruik te maken van de beschikbare liftbeschermingsset. Het Bestuur biedt hiervoor een aanvraagprocedure. De set wordt aangebracht en verwijderd door leden van de Technische Commissie.

1.10 Het houden van huisdieren binnen het appartementsrecht is toegestaan onder voorbehoud dat dit geen overlast voor andere gebruikers zal veroorzaken. Het houden van duiven is verboden. Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten ontstaan, dan is de eigenaar van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen.

1.11 Het is niet toegestaan vuurwerk af te steken in of vanaf *het Gebouw*, de *Gemeenschappelijke Ruimten* en de *Privé-gedeelten*.

1.12 Fietsen, brommers/scooters of motoren mogen alleen gestald worden in de eigen berging, dan wel op/in de daarvoor toegewezen plaatsen/rekken in de *Gemeenschappelijke Gedeelten*. Het is niet toegestaan om dergelijke voertuigen te vervoeren met de lift.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

1.13 In alle *Gemeenschappelijke Gedeelten* (waaronder de daktuin) geldt een rook- en alcoholverbod.

1.14 Het is niet toegestaan winkelwagentjes het Gebouw in mee te nemen, ook niet voor tijdelijk gebruik.

1.15 Het is niet toegestaan om vogels vanaf het balkon te voeren i.v.m. mogelijke overlast.

1.16 Het is niet toegestaan om het intercom-/videofoonpaneel in de *Privé-gedeelten* los te koppelen omdat dit storingen bij andere *Bewoners* kan veroorzaken.

Artikel 2 Wijzigingen aan Gebouw, Grond en Gemeenschappelijke Ruimten en tot Privé-gedeelten behorende buitenruimten en uitingen

2.1 Het is niet toegestaan om de volgende zaken aan te brengen in/aan het *Gebouw*, de *Grond*, de *Gemeenschappelijke Gedeelten* en de tot de *Privé-gedeelten* behorende buitenruimten: naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, span-/zeildoeken, schijnwerpers, (schotel-)antennes en antennes van zendamateurs en vlaggen.

2.2 De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten 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*.

2.3 Het plaatsen van privé-eigendommen in de gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.

2.4 Het aanbrengen van “te koop” en “te huur” biljetten in/op de *Privé-gedeelten* is toegestaan, mits niet buiten het profiel van het *Gebouw* stekend.

2.5 Voor het plaatsen en onderhouden van zonwering gelden de volgende regels:

- a) Zonneschermen zijn niet toegestaan als deze buiten het balkon steken.
- b) Voor wat betreft de kleurstelling van zonneschermen en screens geldt dat de kleur van de kast en de rails uitgevoerd in de kleur RAL 7043, conform de kozijnen. Het screendoek dient te worden uitgevoerd in de kleur 70801 of vergelijkbaar en het zonneschermdoek dient te worden uitgevoerd in de Sattler kleur 314028 of vergelijkbaar.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

- c) De kosten voor aanleg, schoonmaak, onderhoud, vervanging, herstelling, vernieuwing en tijdelijke verwijdering (ten behoeve van plegen van onderhoud aan de gevel) van de zonwering zijn voor rekening en risico van de *Bewoner*.

2.6 Voor het plaatsen en onderhouden van balkonbeglazing gelden de volgende regels:

- a) Vooraf een individuele constructieberekening laten uitvoeren door Van Rossum Raadgevende Ingenieurs. Uit deze berekening moet blijken dat plaatsing van de constructie niet zal leiden tot overschrijding van de toegestane belasting.
- b) Te bestellen bij en te installeren door de firma Metalura.
- c) Kleur van het frame uitgevoerd in RAL 7043, conform de kozijnen.
- d) De kosten voor aanleg, schoonmaak, onderhoud, vervanging, herstelling, vernieuwing en tijdelijke verwijdering (ten behoeve van plegen van onderhoud aan de gevel) van de balkonbeglazing zijn voor rekening en risico van de *Bewoner*.

2.7 Alle overige wijzigingen aan *Gebouw, Grond, Gemeenschappelijke Gedeelten* en de tot de *Privé-gedeelten* behorende buitenruimten, zoals balkons, zijn niet toegestaan tenzij anders is besloten door de *Vergadering*. Dit betreft bijvoorbeeld vast aangebrachte zaken als wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, van buitenaf zichtbaar geplaatste bloembakken, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen uitstekende voorwerpen.

Artikel 3 Vloeren

3.1 Om geluidsoverlast te reduceren, dienen vloeren altijd vrij te liggen van muren en puien. Er mogen ook geen harde verbindingen zijn via bijvoorbeeld plinten. Bij gebruik van ondervloeren (op de Anhydriet vloer) moet er op gelet worden dat er geen klankkast ontstaat omdat de Anhydriet dekvloer ook al zwevend is gelegd. Voor wat betreft geluiddempende werking gelden de normen uit de *Splitsingsakte*. Is er toch sprake van geluidsoverlast, dan mogen *Bewoners* van aangrenzende *Privé-gedeelten* de kosten van een eventueel gehouden geluidsonderzoek verhalen op de veroorzaker.

Artikel 4 Afval

4.1 Afval en vuilnis dient deugdelijk verpakt te worden gedeponeerd in de daarvoor aanwezige voorzieningen.

4.2 Grof afval dient de *Bewoner* zelf af te (laten) voeren.

4.3 Het is niet toegestaan om afval tijdelijk in de *Gemeenschappelijke Gedeelten* op te slaan. Ook is het niet toegestaan om afval (waaronder, doch niet uitsluitend, kauwgom of sigaretten) vanaf het balkon, de trappenhuisen of de galerijen naar beneden te gooien. De



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

kosten van de opruimwerkzaamheden die door het *Bestuur* in voorkomend geval worden opgedragen aan een derde partij, komen voor rekening van de veroorzaker.

Artikel 5 Gebruik daktuin

5.1 Het is niet toegestaan om in de daktuin te barbecueën of enige andere vorm van (open) vuur te hebben of te gebruiken.

5.2 Het is niet toegestaan om feesten te organiseren in de daktuin. Wel kan de *Vergadering* besluiten om maximaal 2 maal per jaar een gezamenlijke feestelijke bijeenkomst te organiseren.

5.3 *Bewoners* mogen alleen gebruik maken van het gedeelte van de daktuin dat behoort tot het Newport Nesselände Copenhagen *Gebouw*.

Artikel 6 Gebruik Privé-gedeelten

6.1 Het is niet geoorloofd om op een dakterras of balkon in een houtkachel of op een andere wijze vuur te stoken.

6.2 Barbecueën op elektriciteit is toegestaan, mits dit geen overlast voor andere *Bewoners* oplevert. Barbecueën op houtskool, briketten of gas is niet toegestaan.

Artikel 7 Nutsaansluitingen

7.1 Elektriciteitsaansluitingen in de *Gemeenschappelijke Gedeelten*, waarvan het verbruik ten laste komt van de *Vereniging*, mogen niet voor privé-doeleinden (bijv. opladen fiets) worden gebruikt. Hetzelfde geldt voor eventuele water- en internetaansluitingen.

Artikel 8 Beheer en onderhoud

8.1 Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de *Gemeenschappelijke Gedeelten* moeten direct doorgegeven worden. Het *Bestuur* of de *Beheerder van de huurappartementen* biedt hiervoor een meldingsprocedure.

8.2 Het is niet toegestaan voorwerpen of stoffen (zoals olie, vetten, frituurvet en verpoflossers e.d.) via het watercloset, aanrecht e.d. af te voeren waardoor verwacht kan worden dat ze verstoppingen of milieuschade kunnen veroorzaken.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselände Copenhagen Tower

Artikel 9 Kleur en Materiaalgebruik

9.1 Voor verfwerk van het *Gebouw*, de *Gemeenschappelijke Ruimten* en de tot *Privé-gedeelten* behorende buitenruimten (bijv. balkon, buitenzijde gevels/deuren) geldt dat de kleur alleen kan worden gewijzigd door de *Vergadering*.

9.2 Het is *Bewoners* niet toegestaan om het verfwerk van de ruimten zoals genoemd in artikel 9.1 zelf uit te (laten) voeren. De kosten voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat, komen voor rekening van de *Bewoner*.

Artikel 10 Overige bepalingen

10.1 Vervanging van de naamplaatjes op de brievenbussen gaat altijd via de *Technische Commissie*. Dit om de eenduidige uitvoering en presentatie te waarborgen. Het is niet toegestaan om zelf naamplaatjes te plaatsen.

10.2 Verontreinigingen aan of in de Gemeenschappelijke Gedeelten dienen terstond door de veroorzaker te worden opgeruimd dan wel gereinigd. Blijft de veroorzaker na twee aanmaningen van het Bestuur in gebreke, dan zal het Bestuur voor rekening en risico van de veroorzaker aan een extern bedrijf opdracht geven om de vervuiling te laten opruimen.

10.3 *Bewoners* zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud aan gevels en ramen toe te staan. Tevens moeten *Bewoners* voor eigen rekening en risico dit voor onderhoudspartijen bereikbaar maken. Denk hierbij bijvoorbeeld in relatie tot het tijdelijk verplaatsen van terrasmeubels, plantenbakken etc.

10.4 De ventilatieopeningen van garages/bergingen zowel in de buitengevels als aan de binnenzijde dienen te allen tijde geopend te blijven. Het is nadrukkelijk verboden deze openingen af te sluiten.

10.5 De daken van het Gebouw mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van door het Bestuur noodzakelijk geachte werkzaamheden.

10.6 Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen, die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken)ventilatoren en wasdrogers, aan te sluiten op mechanische afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen.

10.7 Ten aanzien van het drogen van wasgoed op de balkons geldt: toegestaan mits niet zichtbaar van buitenaf én voor andere *Bewoners*.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Newport Nesselande Copenhagen Tower

10.8 Schade aan de lift of andere Gemeenschappelijke Gedeelten moet worden gemeld en wordt verhaald op (de verzekering van) de veroorzaker. De noodzakelijke herstelwerkzaamheden worden altijd via een daarvoor door het Bestuur gecontracteerd bedrijf uitgevoerd.