



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselande Kopenhagen Lakefront

1. Algemeen

Dit is het *Huishoudelijk Reglement* (HHR) van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Newport Nesselande Kopenhagen Lakefront. Doel van het HHR is om ons complex veilig en leefbaar te houden. Het HHR is een aanvulling op de regels die in de wet of de splitsingsakten staan. Het HHR wordt door de *Vergadering* vastgesteld en kan ook door de *Vergadering* gewijzigd worden. De in dit HHR gebruikte cursieve definities zijn terug te vinden in van de Akte van Hoofdsplitsing (AvH) artikel 1.1.

Voor de VvE Newport Nesselande Kopenhagen Tower wordt c.q. is een eigen HHR opgesteld. Regels voor het gebruik van de parkeergarage worden c.q. zijn vastgelegd in het HHR van de VvE Newport Nesselande Parkeren Blok C.

2. Naleving en handhaving

Iedere *Eigenaar/Gebruiker* is verplicht de bepalingen van dit HHR na te leven (AvH artikel 2.1). Indien ze niet worden nageleefd, is het *Bestuur* (na schriftelijke waarschuwing) bevoegd de volgende maximale boetes voor overtredingen of niet-nakoming op te leggen: vijfhonderd euro (€500) eenmalig, honderdvijftig euro (€150) dagboete, met een maximum van vijfduizend euro (€5.000). Ultimo kan de *Vergadering* besluiten tot ontzegging van het gebruik van het *Privé-gedeelte* dat aan de *Eigenaar* toekomt en de *Gemeenschappelijke Gedeelten*. De *Eigenaar* blijft te allen tijde aansprakelijk voor het naleven van dit HHR, dus ook als deze het *Privé-gedeelte* aan een ander in gebruik heeft gegeven (AvH artikel 37).

3. Bepalingen

Artikel 1 Bestuur en Commissies

1. Het *Bestuur* wordt door de *Vergadering* gekozen voor de duur van drie jaar, tenzij de *Vergadering* anders beslist.
2. Het *Bestuur* is bij calamiteiten of in anderszins spoedeisende situaties bevoegd tot een bedrag van € 5.000 (AvH artikel 57.6). Een besluit als hier genoemd wordt schriftelijk vastgelegd. De voorzitter ondertekent dit besluit.
3. Kascommissie: de leden van de Kascommissie worden jaarlijks gekozen door de *Vergadering*. Deze Kascommissie zal bestaan uit minimaal twee personen, niet tot het *Bestuur* behorende en zal als taak hebben het uitoefenen van controle op de financiën. De Kascommissie zal jaarlijks verslag uitbrengen aan de *Vergadering*.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Newport Nesselande Kopenhagen Lakefront

4. Technische Commissie: de leden van de Technische Commissie worden gekozen door de *Vergadering*. De commissie heeft tot taak het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden en het verhelpen van storingen. De Technische Commissie is bevoegd een probleem via de *Beheerder* door te melden naar een gecontracteerde onderhoudspartij.

Artikel 2 Hinder

In aanvulling op AvH artikel 2.2 onthoudt iedere *Eigenaar/Gebruiker* zich van luidruchtigheid, met inachtnaam van de volgende regels:

1. Het is verboden op onderstaande tijden werkzaamheden te verrichten die hoorbaar zijn voor de andere *Eigenaars/Gebruikers*:
 - a. Op werkdagen tussen 22:00 uur 's avonds en 07:00 uur 's morgens.
 - b. In het weekend en op feestdagen tussen 22:00 uur 's avonds en 10:00 uur 's morgens.
2. Noodwerkzaamheden, zoals bijvoorbeeld bij een lekkage, zijn hiervan uitgezonderd.
3. Bijeenkomsten die (mogelijk) veel geluid produceren, moeten vooraf worden aangemeld op een door het *Bestuur* aangeboden algemene publicatievoorziening.
4. *Eigenaars/Gebruikers* en bezoekers zien er op toe dat kinderen de *Gemeenschappelijke Ruimten* en met name de liftinstallaties niet als speelplaats gebruiken.
5. Het trappenhuis en de galerijen (vluchtwegen) moeten te allen tijde worden vrijgehouden. Eventuele goederen die hier neergezet worden zullen dan ook direct verwijderd worden.
6. Dit geldt ook voor het (tijdelijk) parkeren van rolstoelen, scootmobielen of andere vervoersmiddelen in de trappenhuisen en/of galerijen. Deze moeten worden geparkeerd op een daarvoor aangewezen plaats of in de woning. Hierbij blijft AvH artikel 23.4 van kracht.

Artikel 3 Wijzigingen aan Gebouw, Grond en Gemeenschappelijke Ruimten en tot Privé-gedeelten behorende buitenruimten en uitingen

1. Op grond van AvH artikel 24.3 is het 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 (met uitzondering van de nationale driekleur op erkende feestdagen).



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Newport Nesselande Copenhagen Lakefront

2. Uitwendige wijzigingen aan het *Gebouw*, de *Grond*, de *Gemeenschappelijke Gedeelten* (zoals galerijen) en de tot de *Privé-gedeelten* behorende buitenruimten (zoals balkons) moeten te allen tijde aan onderstaande voorwaarden voldoen:
- a. Kleuren en materiaalgebruik moeten overeenkomen met hetgeen vastgelegd in artikel 10 lid 3.
 - b. Er mag niets buiten het profiel van het *Gebouw* uitsteken.
 - c. De *Eigenaar* is aansprakelijk jegens de VvE tijdens en na realisatie van de aanpassing voor schade als gevolg van de werkzaamheden.
 - d. De kosten voor aanleg, schoonmaak, onderhoud, herstel, vervanging, vernieuwing en tijdelijke verwijdering (bv. ten behoeve van plegen van onderhoud aan het *Gebouw*) zijn voor rekening en risico van de *Eigenaar*.
 - e. Er is toestemming van de *Vergadering* vereist bij alle uitwendige wijzigingen aan *Gebouw*, *Grond*, *Gemeenschappelijke Gedeelten* en de tot de *Privé-gedeelten* behorende buitenruimten. Het *Bestuur* biedt hiervoor een aanvraagprocedure.
 - f. In de *Vergadering* van 6 april 2023 is toestemming gegeven voor de volgende uitwendige wijzigingen, onder onderstaande aanvullende voorwaarden:
 - i. Balkonbeglazing: er moet vooraf een individuele constructieberekening uitgevoerd worden door een gecertificeerd bouwkundig ingenieursbureau, waaruit moet blijken dat plaatsing van de constructie niet zal leiden tot overschrijding van de toegestane belasting. Tevens moet er een vergunning door de gemeente verleend zijn.
 - ii. Airconditioner: maximaal 40 dB(A) op de perceelsgrens met de burens (desnoods in een kast), niet van buitenaf zichtbaar.
 - iii. Elektriciteit: aanleg door een gecertificeerd elektricien, niet van buitenaf zichtbaar.
 - iv. Verticale screens, knikarm zonneschermen, rolluiken, raam- en deurhorren, balkonkast, “te koop/te huur”-biljetten: geen aanvullende voorwaarden.

Artikel 4 Vloeren

Om geluidsoverlast te reduceren dienen vloeren altijd vrij te liggen van muren en puin. 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. Is er toch geluidsoverlast, dan mogen *Eigenaars* van aangrenzende *Privé-gedeelten* een geluidsonderzoek laten uitvoeren (AvH artikel 28.2).



HUISHOUDELIJK REGLEMENT Newport Nesselande Copenhagen Lakefront

Artikel 5 Afval

Afvoer van afval en vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de plaatselijk geldende richtlijnen en het gestelde in AvH artikel 23.7. Dus geen huisvuil in de *Gemeenschappelijke Gedeelten*. Het is ook niet toegestaan om afval vanaf het balkon, de trappenhuisen of de galerijen naar beneden te gooien (bijv. sigarettenpeuken).

Artikel 6 Gebruik daktuin

1. Conform AvH artikel 23A.8 is het niet toegestaan om in de daktuin te barbecueën of enige andere vorm van (open) vuur te hebben of te gebruiken. Ook geldt hier een rook- en alcoholverbod.
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.
3. *Eigenaars/Gebruikers* mogen alleen gebruik maken van het gedeelte van de daktuin dat behoort tot het Newport Nesselande Copenhagen *Gebouw*.

Artikel 7 Gebruik Privé-gedeelten

1. Het is niet geoorloofd om op een dakterras of balkon in een houtkachel of op een andere wijze vuur te stoken (AvH artikel 33.4).
2. Barbecueën op elektriciteit is toegestaan, mits dit geen overlast voor andere *Eigenaars/Gebruikers* oplevert. Barbecueën op houtskool, briketten of gas is niet toegestaan.

Artikel 8 Nutsaansluitingen

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 water- en internetaansluitingen.

Artikel 9 Beheer en onderhoud

1. Geconstateerde mankementen of andere tekortkomingen in de *Gemeenschappelijke Gedeelten* moeten direct doorgegeven worden. Het *Bestuur* of de *Beheerder* biedt hiervoor een meldingsprocedure.
2. Het is niet toegestaan voorwerpen of stoffen (zoals olie, vetten, frituurvet en verfoplossers 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 Nesselande Copenhagen Lakefront

Artikel 10 Kleur en Materiaalgebruik

Ten aanzien van de kleur- en materiaalgebruik gelden de volgende bepalingen:

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*.
2. Het is *Eigenaars/Gebruikers* niet toegestaan om het verfwerk van de ruimten zoals genoemd in lid 1 zelf uit te (laten) voeren.
3. Ten aanzien van de kleurstelling van de zaken die in het kader van artikel 3 uit dit HHR kunnen worden aangevraagd, gelden de volgende kleuren en materialen:
 - a. Frame: goed passend bij de kozijnen (RAL 9002), de betonnen constructie (RAL 9010) of, voor balkonbeglazing, bij de hekwerken en schuifschermen (RAL 7043).
 - b. Doek screens: Serge 70801, Serge 600-002007 of goed vergelijkbaar (grijs/wit).
 - c. Doek zonneschermen: Sattler 314028, Tibelly T138 of goed vergelijkbaar (uni grijs).
 - d. Bergkast: western red cedar horizontaal.
 - e. Zaken die niet in bovenstaande opsomming voorkomen dienen v.w.b. kleurstelling aan de *Vergadering* te worden voorgelegd.

Artikel 11 Overige bepalingen

1. *Eigenaars/Gebruikers* dienen ervoor te zorgen dat de centrale toegangsdeuren bij binnenkomst en vertrek worden gesloten. Tevens dienen zij ervoor te zorgen dat geen onbekenden binnengelaten worden en dat alleen bezorgers en leveranciers toegang verleend worden die voor de *Eigenaar/Gebruiker* in kwestie op bezoek komen.
2. 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.
3. Verontreinigingen, morsingen e.d. aan of in de *Gemeenschappelijke Gedeelten* dienen terstond door de veroorzaker te worden opgeruimd dan wel gereinigd. Blijft veroorzaker na twee aanmaningen van het *Bestuur* in gebreke, dan zal het *Bestuur* aan extern bedrijf opdracht geven om de vervuiling te laten opruimen en indien nodig te laten reinigen op kosten van de veroorzaker.
4. Huisdieren moeten buiten het *Gebouw* en de *Grond* uitgelaten worden. Eventuele "ongelukjes" dienen direct opgeruimd en schoongemaakt te worden.
5. Het is niet toegestaan winkelwagentjes het *Gebouw* in mee te nemen, ook niet voor tijdelijk gebruik.
6. Het is niet toegestaan om een fiets mee te nemen in de liften.
7. Het is niet toegestaan om vogels vanaf het balkon te voeren i.v.m. mogelijke overlast.
8. *Eigenaars/Gebruikers* zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud aan gevels en ramen toe te staan.



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Newport Nesselande Kopenhagen Lakefront

9. *Eigenaars/Gebruikers* dienen i.v.m. calamiteiten, lekkages, e.d., binnen 24 uur bereikbaar te zijn per telefoon of e-mail of vooraf een alternatief sleuteladres door te geven.
10. In alle *Gemeenschappelijke Gedeelten* (inclusief de daktuin) geldt een rookverbod.
11. Het is niet toegestaan vuurwerk af te steken in of vanaf het *Gebouw* of in de parkeergarage.
12. 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.
13. Fietsen/scooters mogen alleen gestald worden in de eigen berging, dan wel op/in de daarvoor toegewezen plaatsen/rekken in de *Gemeenschappelijke Gedeelten*.
14. De daken van het *Gebouw* mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van door het *Bestuur* noodzakelijk geachte werkzaamheden.
15. Het is niet toegestaan om het intercom-/videofoonpaneel in de *Privé-gedeelten* los te koppelen omdat dit storingen bij andere *Eigenaars/Gebruikers* kan veroorzaken.
16. Het is niet toegestaan om het CERA ventilatiesysteem in de *Privé-gedeelten* uit te zetten, de verzegeling van de kast te verbreken of de stand van de plafondventielen te wijzigen omdat dit storingen in het centrale ventilatiesysteem kan veroorzaken. Indien plafondventielen tijdelijk verwijderd moeten worden (bv. schoonmaak, plafond verven), trek ze dan recht naar beneden, onthoud welke waar zit (zet aan de binnenkant eventueel met stift een naam of nummer) en plaats ze recht omhoog terug, zonder ze te verdraaien.
17. 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.
18. Ten aanzien van het drogen van wasgoed op de balkons geldt: toegestaan mits niet zichtbaar van buitenaf én voor andere *Eigenaars/Gebruikers*.
19. *Eigenaars/Gebruikers* dienen verhuizingen en aan-/afvoer van grote voorwerpen die de liften zouden kunnen beschadigen aan te melden. Het *Bestuur* biedt hiervoor een meldingsprocedure. Het gebruik van de liftbeschermingsset is verplicht om beschadigingen aan de lift te voorkomen. De set wordt aangebracht en verwijderd door leden van de Technische Commissie. De *Eigenaar/Gebruiker* blijft aansprakelijk voor eventuele schade.
20. 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* gecontracteerde bedrijf uitgevoerd.
21. De wet bepaalt dat de Vergadering bevoegd is om regels op te stellen ten aanzien van het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (artikel 5:128 BW).