

CONCEPT - 22 oktober 2020

Zie ook het wijzigingsdocument voor de ALV van 9 november 2020

Inhoudsopgave

[Artikel 1 Inleidende bepalingen](#)

[Artikel 2 Gemeenschappelijke gedeelten](#)

[Artikel 3 Veiligheid](#)

[Artikel 4 Lift](#)

[Artikel 5 Privé gedeelten](#)

[Artikel 6 Geluidshinder](#)

[Artikel 7 Vloeren](#)

[Artikel 8 Datacommunicatie](#)

[Artikel 9 Overtredingen](#)

[Artikel 10 Algemene ledenvergadering](#)

[Artikel 11 Mogelijkheid tot beroep](#)

[Artikel 12 Verzekeringen in geval van meerwerk](#)

[Artikel 13 De orde van de Vergadering](#)

[Artikel 14 Instructie aan het Bestuur](#)

[Artikel 15 Bepalingen inzake kosten voor rekening van de Eigenaar](#)

[Artikel 16 Uiterlijk van het Gebouw](#)

[Bijlage 1 HHR Boeteregeling complex VvE 't Raveleyn Groenlo](#)

[Bijlage 2 Onderhoud voor eigen rekening of voor VvE](#)

[Bijlage 3 Raamovereenkomsten versies 9 november 2020](#)

[Overeenkomst gebruik gemeenschappelijke dak \(terras\).](#)

[Halletje](#)

[Sedumdaken](#)

[Bijlage 4 Uiterlijk van het Gebouw](#)

[Scherf/glaswanden](#)

[Zonneschermen](#)

Artikel 1 Inleidende bepalingen

1. Het Huishoudelijk Reglement (hierna: HHR) geldt voor alle Eigenaars en Gebruikers van Privé Gedeelten en Gemeenschappelijke Gedeelten van het Gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in het HHR van Eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de Gebruiker krachtens welke titel ook.
2. De termen die in het HHR worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het bij Akte vastgestelde reglement van splitsing worden gehanteerd. Het reglement van splitsing is integraal opgenomen in de akte van splitsing (hierna: SR).
3. Eigenaars en Gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van het HHR op de hoogte te zijn.
4. Het HHR is in rang ondergeschikt aan de akte van splitsing. Eventuele bepalingen uit het HHR die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
5. Als een woord in het HHR met een hoofdletter wordt geschreven, dan kan er een definitie van gevonden worden in artikel 1 van het SR.
6. Bijlage 2 bij het HHR bevat een overzicht met onderhouds- en reparatiekosten die voor rekening van de Eigenaar dan wel voor de VvE zijn.
7. Bijlage 3 bij het HHR bevat de Raamovereenkomsten die de Vergadering heeft vastgesteld voor het gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten.

Artikel 2 Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is verboden daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiels, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.
Met betrekking tot scootmobiels is het bepaalde in de vorige zin van toepassing mits dit niet in strijd is met artikel 23 van het SR.
3. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De Eigenaar die

- daarmee in strijd handelt, wordt door het Bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het Bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de Eigenaar naar het oordeel van het Bestuur niet afdoende is.
4. Het is Eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Op verzoek van een Eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
 5. Afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen buiten het complex te worden geplaatst en aangeboden. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het Bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
 6. Het is in aanvulling op het bepaalde in artikel 24 lid 3 van het SR niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen.
 7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
 8. Het publicatiebord mag alleen worden gebruikt voor algemene mededelingen van Bestuur en commissies. Gedurende beperkte tijd mogen persoonlijke berichten, zoals bijvoorbeeld kerstkaarten geplaatst worden.
 9. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel is het Eigenaars toegestaan om een etage "aan te kleden" mits de Eigenaars van de appartementen van de etage het onderling eens zijn over de voorwerpen die geplaatst of opgehangen zijn. Het Bestuur kan de Eigenaars opdragen voorwerpen te verwijderen indien de veiligheid en/of de vrije doorgang door de plaatsing in het geding zijn.
 10. De Eigenaars van de toren bepalen de aankleding van de centrale hal en het trappenhuis als bedoeld in lid 9. Het bepaalde in de tweede zin van het vorige lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3 Veiligheid

1. De bewoner moet bij het binnenlaten van personen zeer zorgvuldig zijn; dit opdat geen ongewenste bezoekers toegang krijgen tot het complex. Bij twijfel dient men naar de toegangsdeur te gaan en zich persoonlijk te overtuigen.
2. Bij het gebruik van buitendeuren dient men, alvorens zijn pad te vervolgen, zich ervan te overtuigen, dat de betreffende deur goed

- gesloten is en dat geen ongewenste bezoekers tegelijkertijd naar binnen komen.
3. Diegene die een collectant/colporteur binnenlaat, moet zich altijd persoonlijk overtuigen dat dit een bonafide zaak betreft (met vergunning van de gemeente e.d.).

 4. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.

 5. Iedere Eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.

 6. Iedere Eigenaar is gehouden het Bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

Artikel 4 Lift

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/Gebruikers ongestoord te laten. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift zonder overleg met de VvE te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere Eigenaars en Gebruikers van het gebouw te onttrekken.

2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.

Artikel 5 Privé gedeelten

1. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur tijdig en schriftelijk te informeren bij ingebruikgeving of verhuur van een privé-gedeelte. Het bepaalde in artikel 37 van het SR is onverkort van toepassing.

2. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.

Boven de parkeerplaats en in de kelder zijn uitsluitend de daar aangebrachte lichtpunten toegestaan. Deze situatie mag niet worden gewijzigd, behalve met schriftelijke toestemming van het Bestuur.

3. Barbecues zijn toegestaan indien geen hinder voor de andere Eigenaars en bewoners wordt veroorzaakt.

4. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken. Het is niet toegestaan campers, caravans, travelsleepers, aanhangwagens en dergelijke op een parkeerplaats te stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 96 uur.

Het Bestuur kan onder voorwaarden toestemming verlenen om af te wijken van deze bepaling. Het Bestuur weigert de toestemming om een aanhangwagen te mogen stallen uitsluitend vanuit het oogpunt van hinder en/of aanzien, orde en netheid.

5. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen op het kanaal van het centrale afzuigsysteem (indien aanwezig).

6. Eigenaars van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het hebben of houden van duiven, bijen of kippen is niet toegestaan.

Het is eveneens niet toegestaan dieren te houden waarvan het bekend is dat ze gevaarlijk kunnen zijn als ze zich vrij kunnen bewegen.

7. 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 en/of de verplichting om het gebouw via de garage te betreden met huisdieren die haren achterlaten of de vloerbedekking kunnen bevuilden.

Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het Bestuur aan de Eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking. De Eigenaar kan gedurende vier weken na de dag waarop de Eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het Bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nader voorwaarden te verbinden.

8. Het is verboden huisdieren te houden, die door lawaai of anderszins bewoners van de andere appartementen tot overlast zijn.

In de gemeenschappelijke ruimten dienen huisdieren aangelijnd te zijn.

Bij het uitlaten van huisdieren dient verontreiniging van de gevels van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en het gemeenschappelijk terrein te worden voorkomen.

Duiven en andere op enigerlei wijze aan bewoners last veroorzakende vogels mogen noch op het balkon, noch in de vlucht gevoerd of op andere wijze naar het gebouw worden gelokt.

Ook overigens is, ter voorkoming van ratten en ander ongedierte, het strooien van brood en ander voer op de balkons en of het terrein van het complex niet toegestaan.

9. Het plaatsen van fietsen en andere tweewielige voertuigen mag uitsluitend geschieden in de privé-bergingen en in de daarvoor bestemde klemmen of onder door het Bestuur te stellen voorwaarden op de eigen parkeerplaats.

10. Bij het plaatsen van voorwerpen en zaken op de terrassen en balkons moet rekening gehouden worden met de berekende veranderlijke belasting; voor de terrassen is dat 250 kg/m². Indien deze voorwerpen of zaken in verband met werkzaamheden of controle op verzoek van het Bestuur verplaatst moeten worden dan geschiedt deze verplaatsing door de Eigenaar of voor rekening en risico van de Eigenaar.

Het is niet toegestaan planten te laten groeien aan of tegen de buitengevels/balustrades en terras- en balkonafscheidingsen.

De inrichting en het gebruik van terrassen en balkons moet zodanig zijn dat onderhoud aan de gevels en afvoerleidingen zonder extra handelingen mogelijk is.

Artikel 6 Geluidshinder

Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke Eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

Indien overlast wordt verwacht, wordt de veroorzaker geacht de VvE of de mede-bewoners hiervan op de hoogte te stellen.

Artikel 7 Vloeren

1. De normen met betrekking tot vloerbedekking als omschreven in artikel 28 lid 1 van het SR zijn van toepassing.

2. Indien een van de Eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De Eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen of om de vloer van vloerbedekking te voorzien die wel aan de eisen voldoet.
8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit HHR wordt aangebracht.
9. Het bepaalde in dit artikel is voor wat het toegestane niveau van de contactgeluiden betreft en het uitvoeren van een eventueel geluidsonderzoek van overeenkomstige toepassing indien geen vloerbedekking is aangebracht of andere dan harde vloerbedekking.

Artikel 8 Datacommunicatie

1. Ieder Eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige Eigenaars.

2. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het Bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek in te laten stellen door een deskundige.
3. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de Eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

Artikel 9 Overtredingen

1. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming en de gevolgen daarvan.
2. Op bijlage 1 bij dit HHR zijn boetes vermeld die het Bestuur kan opleggen in de vermelde gevallen. Voor het overige gelden de bepalingen van artikel 45 van het SR.
3. Het bepaalde in artikel 68 van het SR (Indexering) is van overeenkomstige toepassing op de bedragen die voor overtredingen zijn vastgesteld in het SR en het HHR.

Artikel 10 Algemene ledenvergadering

1. Vergaderingen zullen niet voor 10:00 en na 21:00 aanvangen zullen plaatsvinden op een locatie in of in de directe omgeving van het gebouw.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.
3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatieapparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen.
4. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Indien twee of meer stemgerechtigden uiterlijk 48 uur voor het begin van de vergadering een

verzoek hebben ingediend om schriftelijk te stemmen op alle of bepaalde onderwerpen, dan dient de voorzitter dat verzoek te honoreren.

Ter vergadering kan – onverminderd het bepaalde in artikel 53 van het SR - op de volgende wijzen gestemd worden:

- Schriftelijk met stembiljetten op naam;
- Per handopsteking;
- Op afroep;

5. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter overhandigd worden.
6. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.

Artikel 11 Mogelijkheid tot beroep

Een Eigenaar en/of Gebruiker kan, indien ten aanzien van hem door het Bestuur een beslissing is genomen, waardoor hij zich gegriefd of benadeeld voelt en welke beslissing hem mondeling is medegedeeld, verlangen dat deze beslissing schriftelijk bevestigd wordt binnen tien dagen na de datum waarop hem de mededeling is gedaan. Binnen een maand na de datum van de schriftelijke bevestiging, kan beroep op de vereniging worden ingesteld, door middel van een brief gericht aan het Bestuur.

Het beroep zal op de eerstvolgende ledenvergadering worden behandeld.

Artikel 12 Verzekeringen in geval van meerwerk

Meerwerk met betrekking tot een appartement wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van het SR door de vereniging op basis van een opgave door de Eigenaar, verzekerd via de algemene opstalverzekering van het complex. De kosten worden op een door de vergadering van Eigenaars vast te stellen wijze doorberekend aan de Eigenaar(s). De Eigenaar is verplicht wijzigingen waarop de verzekeringsplicht van toepassing is te melden aan de administrateur.

Artikel 13 De orde van de Vergadering

1. De Voorzitter bepaalt de spreektijd die Eigenaars en/of hun vertegenwoordigers ter Vergadering ter beschikking staat.
2. De Voorzitter meldt de Vergadering aan het begin van de vergadering of de agendapunten die Eigenaars ter behandeling hebben aangemeld, op de juiste wijze en binnen de gestelde termijn zijn aangemeld.
3. Agendapunten die niet op de juiste manier zijn aangemeld worden niet behandeld tijdens de vergadering.

Artikel 14 Instructie aan het Bestuur

1. De Vergadering besluit jaarlijks over de instructie aan het Bestuur voor wat betreft het incassobeleid in geval van wanbetaling van servicekosten, gebruiksvergoedingen en boetes.
2. De Vergadering bepaalt jaarlijks of de boetelijst in het volgende boekjaar zal worden toegepast en of de bedragen aanpassing behoeven anders dan in verband met indexatie.

Artikel 15 Bepalingen inzake kosten voor rekening van de Eigenaar

1. Op basis van het bepaalde in Artikel 12 lid ii sub n van het SR heeft de Vergadering met de in het SR bepaalde meerderheid besloten, dat met betrekking tot onderstaande onderdelen van het Gebouw, de kosten van onderhoud, herstel en vervanging voor rekening van de Eigenaar zijn:
 - a. (er zijn bij het vaststellen van het HHR nog geen besluiten genomen als
2. Over een besluit als bedoeld in het eerste lid van dit artikel wordt door het bestuur vooraf juridisch advies ingewonnen.

Artikel 16 Uiterlijk van het Gebouw

1. Het uniforme uiterlijk van het appartementencomplex dient gehandhaafd te blijven. Dit betreft o.a. het schilderwerk, de deuren, de zonwering e.d. Op bijlage 4 zijn richtlijnen opgenomen op basis waarvan het Bestuur toestemming kan verlenen om wijzigingen aan te brengen als in dit artikel bedoeld.
2. Het gebruiken van ramen of deuren voor reclaimedoeleinden of propaganda is niet toegestaan anders dan in het tijdsbestek van 10 dagen voorafgaande aan politieke verkiezingen.
3. Het is verboden wasgoed en beddengoed over de balkons te hangen. Het behandelen en drogen van wasgoed e.d, op de balkons en terrassen dient zodanig te geschieden, dat deze niet hoger wordt opgehangen dan de hoogte van de balkon- en of terrasmuren.
4. Droogrekjes of andere hulpmiddelen mogen niet hoger zijn dan 1 meter; dit geldt zowel voor de appartementen op de begane grond als op de verdiepingen.
Het bovenstaande geldt ook ten aanzien van een eventueel te plaatsen kast of andere voorwerpen. Het is toegestaan tuinmeubilair te plaatsen, tenzij het bestuur van oordeel is dat het aanzien van het complex wordt geschaad. Met name kan dat het geval zijn als de plaatsing een permanent karakter heeft.

Bijlage 1 HHR Boeteregeling complex VvE 't Raveleyn Groenlo

HHR = Huishoudelijk Reglement

SR = reglement van splitsing zoals integraal opgenomen in de splitsingsakte

a) € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2 SR.

b) € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 23 lid 1 SR.

- c) € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten,
als bedoeld in artikel 23 lid 2 SR.
- d) € 50,00 per geval van overtreding van het bepaalde in artikel 2 van het HHR, zoals het gebruik van het publicatiebord in strijd met het bepaalde in het HHR, het betreden van bepaalde ruimtes binnen het Gebouw ,
als bedoeld in artikel 2 van het HHR.
- e) € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex,
als bedoeld in artikel 24 lid 1 SR.
- f) € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken,
als bedoeld in artikel 24 lid 4 SR.
- g) € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming,
als bedoeld in artikel 27 lid 1 SR.
- h) € 100,00 in geval van geluidshinder,
als bedoeld in artikel 27 lid 4 SR.
- i) € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte,
als bedoeld in artikel 28 lid 1 SR.
- j) € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie,
als bedoeld in artikel 28 lid 2 SR.
- k) € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken,
als bedoeld in artikel 30 lid 3 SR.
- l) € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin,
als bedoeld in artikel 33 lid 4 SR.
- m) € 50,00 voor het hebben c.q. houden van dieren in strijd met het bepaalde in het HHR
als omschreven in artikel 5 van het HHR.
- n) € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring,
als bedoeld in artikel 37 lid 1 SR.

o) € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars en onbehoorlijk gedrag,
als bedoeld in artikel 41 lid 1 SR.

p) € 200,00 ingeval het Bestuur en door haar aangewezen personen, door toedoen van een eigenaar, geen tijdige en onbelemmerde toegang hebben tot gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw om aangekondigde reparaties en/of noodzakelijk (planmatig) onderhoud te kunnen uitvoeren.

Bijlage 2 Onderhoud voor eigen rekening of voor VvE

Onderhoudsplicht

Afvoeren

Schoonhouden, ontstoppen, reparatie en vervangen van afvoeren binnen de woning (keuken, bijkeuken, badkamer, toilet) – **Eigenaar**

Schoonmaken, ontstoppen, reparatie en vervangen van dakgoten en hemelwaterafvoeren – **VvE**

Onderhoud en reparatie van de standleidingen van het riool e.d. – **VvE**

Alarm

Onderhoud, reparatie en vervanging van brand-, rook- inbraak- en CO-alarminstallaties en brandblusvoorzieningen in gemeenschappelijke ruimtes – **VvE**

Onderhoud, reparatie en vervanging van individuele alarm- en beveiligingsinstallaties – **Eigenaar**

Balkons en terrassen

Onderhoud, reparatie en vervanging van privébestrating e.d. van balkons en terrassen – **Eigenaar**

Beglazing

Reparatie en vervanging van beglazing in de buitengevels van de appartementen en in de gezamenlijke ruimtes – **VvE**

Centrale verwarming /centrale afzuiging

Treffen van voorzieningen om bevrozing tegen te gaan, bijvullen en ontluchten, verhelpen van storingen, schoonmaken, reparaties en vervanging van leidingen, radiatoren, kranen, ketel, thermostaat en rookgasafvoer voor zover die zich binnen het privégedeelte bevindt – **Eigenaar**

Reparaties, schoonmaken en vervanging van de motor van de centrale afzuiging van het privégedeelte en van de afvoerleiding voor zover die zich binnen het privégedeelte bevindt – **Eigenaar**

Daken

Onderhoud, reparatie en vervanging van dakbedekking (waaronder het deel van de terrassen dat onder de afwerklaag ligt), isolatie, constructie, dakbeschot, dakgoten en hemelwaterafvoeren – **VvE**

Elektra

Onderhoud, reparatie en vervanging van schakelaars, wandcontactdozen en lampen in gemeenschappelijke ruimtes – **VvE**

Onderhoud, vervanging en reparatie van bellenplateau met intercomverbinding bij de entree – **VvE**

Onderhoud, vervanging en reparatie van elektrische deuropeners en drangers in gemeenschappelijke ruimtes – **VvE**

Onderhoud, reparatie en vervanging van elektrische leidingen, telefooncentrale, zekeringen, aansluitingen voor internet, telefoon en televisie, schakelaars en wandcontactdozen, voordeurbel en mechanische afzuiging – **Eigenaar**

Hang- en sluitwerk

Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimtes en in de gevelementen – **VvE**

Onderhoud en reparatie van scharnieren, sloten, uitzetters, drangers, dievenklauwen, hendels, klinken, tochtstrippen en draaimechaniek van ramen en deuren die ten

dienste staan van de individuele bewoner in het privégedeelte van het appartement, behalve als die zich in de gevelementen bevinden – **Eigenaar**

Lift

Periodiek onderhoud en verhelpen van storingen – **VvE**

Ongediertebestrijding

Bestrijding van houtworm, boktor, faraomier of zwam bij aantasting van de constructie – **VvE**

Bestrijding van vlooiën, huismijt, luizen, kakkerlakken, wespen, bijen, ratten e.d. – **Eigenaar**

Privacyschermen

Schilderwerk en reparaties aan privacyschermen – **VvE**

Schoonhouden van privacyschermen – **Eigenaar**

Schilderwerk

Schilderwerk van houten wandbedekking, deuren, kozijnen en ramen aan de buitenkant van de appartementen en in de gemeenschappelijke ruimtes – **VvE**

Schilderwerk aan de binnenzijde van de appartementen, inbegrepen het schilderen van (raam)kozijnen in de gevelementen in gesloten toestand – **Eigenaar**

Schoonmaak

Schoonhouden van entree, trappenhuis en lift, schoonhouden van leidingen van de centrale afzuiging en afvoer van brandgassen van centrale verwarming, voor zover die zich niet in het privégedeelte van de eigenaar bevinden – **VvE**

Sleutels

Vervangen van sleutels – **Eigenaar**

Tuin

Onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, inclusief bestrating en tuinmeubilair – **VvE**

Vloeren, wanden en plafonds

Schoonhouden en onderhoud van vloeren, wanden en plafonds in gemeenschappelijke ruimtes – **VvE**

Herstellen van stucwerk dat loskomt van de ondergrond, kleine krimpscheurtjes, beschadigingen door pluggen en spijkers – **Eigenaar**

Reparatie aan de vloerafwerklaag in de appartementen – **Eigenaar**

Reparatie en vervanging van tegelwerk – **Eigenaar**

Waterleidingen

Onderhoud en reparatie van waterleidingen en kranen t.b.v. de gemeenschappelijke tuin – **VvE**

Onderhoud en reparatie van waterleiding en kranen (inclusief buitenkranen voor privégebruik) in het appartement of op balkon/terras – **Eigenaar**

Het treffen van voorzieningen om bevrozing van waterleidingen en kranen in het appartement of op balkon/terras tegen te gaan – **Eigenaar**

Bijlage 3 Raamovereenkomsten **versies 9 november 2020**

Overeenkomst gebruik gemeenschappelijke dak (terras).

Overeenkomst met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten (terras) van

VvE 't Raveleyn te Groenlo.

VvE 't Raveleyn (hierna "VvE")

en

....., eigenaar(s) van het appartement met
huisnummer (hierna "Eigenaar")

zijn het volgende overeengekomen:

In de vergaderingen van eigenaars (ALV) van het complex van 23 april 2018 en 25 november 2019 is besloten om het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten door eigenaars in een overeenkomst vast te leggen. Ter uitvoering van het bepaalde in het splitsingsreglement van 18 oktober 2019 van VvE 't Raveleyn zijn de voorwaarden in een raamovereenkomst vastgelegd die als bijlage 3 deel uitmaakt van het Huishoudelijk Reglement van VvE 't Raveleyn (versie 09 november 2020).

De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat. Artikel 21 lid 4 van het splitsingsreglement luidt:

21.4 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde geldt voor het Gemeenschappelijke Gedeelte met de bestemming “terras” op de derde verdieping, de halletjes tussen voordeur en trappenhuis op de derde verdieping en de daken van de balkons dat het Bestuur bevoegd is op basis van door de Vergadering vastgestelde raamovereenkomsten een gebruiksrecht aan een Eigenaar toe te kennen. Het bepaalde in artikel 21 lid 3 sub b, c en d is van overeenkomstige toepassing.

De overeenkomst geldt onder de voorwaarde van goedkeuring door de vergadering tijdens de eerstvolgende ALV van VvE 't Raveleyn **na het aangaan van de overeenkomst of verlenging daarvan.**

Voorwaarden:

1. VvE geeft Eigenaar het recht om gebruik te maken van een deel van de gemeenschappelijke ruimten van VvE (hierna ‘GEM’) zoals aangegeven op de tekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

Het gebruiksrecht is weergegeven met situatie

Het betreft de driehoek die grenst aan het privé-terras van huisnummer

2. Eigenaar en VvE hebben over en weer dezelfde rechten en plichten jegens elkaar als ware het in gebruik gegeven GEM onderdeel van het privé-gedeelte van Eigenaar.

3. Eigenaar betaalt met ingang van een maandelijkse vergoeding voor het gebruiksrecht ter grootte van het bedrag dat Eigenaar aan GEM verschuldigd zou zijn als GEM zou zijn opgenomen in de breukdelen.

4. Het gebruiksrecht is van persoonlijke aard en eindigt door opzegging door de Eigenaar of door de VvE met een opzegtermijn van ten hoogste 6 maanden na een daartoe door de ALV genomen besluit **of na het verloop van een termijn van 1 jaar na het aangaan van de overeenkomst of de verlenging daarvan.**

5. VvE kan de overeenkomst opzeggen als Eigenaar niet aan de verplichtingen voldoet. In dit geval wordt Eigenaar voor de toepassing van lid 6 als opzeggende partij beschouwd.

6. De opzeggende partij draagt de kosten van het herstellen/reconstrueren van GEM naar de toestand zoals oorspronkelijk bij oplevering van het complex was bedoeld en voor zover dit het deel van GEM betreft dat grenst aan het privé-gedeelte van Eigenaar. Het bepaalde in de vorige zin is van overeenkomstige toepassing bij verkoop van het appartement.

7. De situatie met betrekking tot de afscherming van het terras GEM, zoals deze ten tijde van het aangaan van de overeenkomst bestaat, wordt door partijen gerespecteerd indien en zolang een van de betreffende burens dat verlangt.

8. Eigenaar kan te allen tijde verlangen dat het oorspronkelijk bedoelde scherm voor zijn rekening op de grens van het privé-gedeelte wordt geplaatst.

9. Indien Eigenaar het appartement verkoopt, dan eindigt de overeenkomst. Eigenaar is verplicht de koper op de hoogte te stellen van deze overeenkomst. Indien koper in de plaats wil treden van Eigenaar voor wat het gebruiksrecht betreft en een overeenkomst aangaat met VvE, dan is het bepaalde in lid 6 niet van toepassing voor Eigenaar. Eigenaar dient VvE tijdig voor de verkoop te informeren met betrekking tot eventuele voortzetting van de overeenkomst.

10. De kosten van onderhoud en reguliere vervanging van het terras en de schermen zijn voor rekening van VvE. Op al hetgeen Eigenaars bij aankoop of in later stadium aan het terras hebben toegevoegd, zoals tegels, vlonders, bloembakken etc. is het bepaalde in de vorige zin niet van toepassing.

11. De ALV beslist jaarlijks over verlenging van de overeenkomst, waarbij het bepaalde in lid 6 van deze overeenkomst van toepassing is als Eigenaar de overeenkomst wil verlengen en VvE de opzeggende partij is.

Plaats: Groenlo

Datum: - -.....

VvE 't Raveleyn

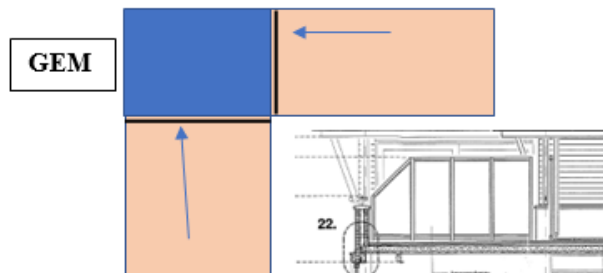
(handtekening VvE gemachtigde)

.....

(handtekening eigenaar(s))

Bijlage 1 bij de overeenkomst (terrassen)

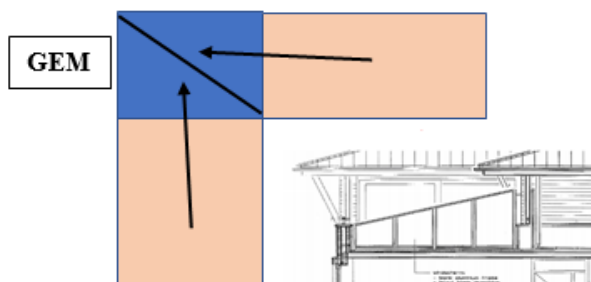
Een scherm als oorspronkelijk bedoeld, wordt tegen de achterste steunbalk aangebracht gezien vanuit de schuifpui van het betreffende appartement.



bouwvergunning / splitsingstekening

Situatie I

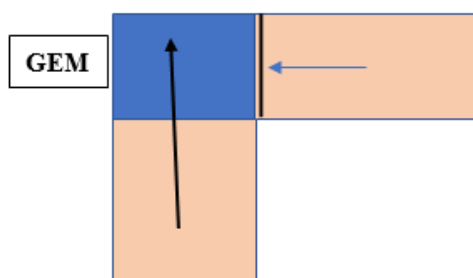
Oorspronkelijk bedoelde situatie:
Twee schermen met draadglas ter
hoogte van de steunbalken
Afmetingen 4 mtr. breed en 2 mtr.
hoog aan de lange zijde aflopend.



voorstel architect september 2001

Situatie II

Situatie vanaf 2001 op verzoek
Eigenaars:
Een enkel aflopend scherm met
draadglas vanaf de terraspunt
maximaal 2 mtr. hoog en aflopend
naar 1 mtr.



Situatie III

Situatie vanaf op verzoek
van Eigenaar:
Een enkel scherm met draadglas
Afmetingen 4 mtr. breed en 2 mtr.
hoog.

Halletje

Overeenkomst met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten van VvE 't Raveleyn te Groenlo (De halletjes bij de voordeur)

VvE 't Raveleyn (hierna "VvE") en

De heer / mevrouw/ de heer en mevrouw

.....eigenaar(s) van het appartement met huisnummer (hierna "Eigenaar") zijn het volgende overeengekomen:

In de vergaderingen van eigenaars (ALV) van het complex van 23 april 2018 en 25 november 2019 is besloten om het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten door eigenaars in een overeenkomst vast te leggen. Ter uitvoering van het bepaalde in het splitsingsreglement van 18 oktober 2019 van VvE 't Raveleyn zijn de voorwaarden in een raamovereenkomst vastgelegd zoals opgenomen op bijlage 3 van het Huishoudelijk Reglement van VvE 't Raveleyn (versie 09 november 2020).

De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.

De overeenkomst geldt onder voorbehoud van goedkeuring door de betreffende ALV' s **na het aangaan van de overeenkomst of verlenging daarvan.**

1. VvE geeft Eigenaar het recht om een deel van de gemeenschappelijke ruimten van VvE (hierna "GEM") afsluitbaar te maken en een daarmee verband houdende deurbel- en/of deurvideo-installatie aan te brengen (hierna "gebruiksrecht").

Het betreft het halletje tussen de voordeur van Eigenaar en het trappenhuis.

De installatie en/of een wijziging van de installatie behoeft de goedkeuring van het bestuur.

2. Eigenaar en VvE hebben over en weer dezelfde rechten en plichten jegens elkaar als ware het in gebruik gegeven GEM, onderdeel van het privé-gedeelte van Eigenaar.

3. Eigenaar betaalt een maandelijkse vergoeding voor het gebruiksrecht ter grootte van het bedrag dat Eigenaar aan VvE verschuldigd zou zijn als GEM zou zijn opgenomen in de breukdelen indien de vergadering van eigenaars daartoe besluit.

4. **Het gebruiksrecht is van persoonlijke aard en eindigt door opzegging door de Eigenaar of door de VvE met een opzegtermijn van ten hoogste 6 maanden na een**

daartoe door de ALV genomen besluit of na het verloop van een termijn van 1 jaar na het aangaan van de overeenkomst of de verlenging daarvan.

5. VvE kan de overeenkomst opzeggen als Eigenaar niet aan de verplichtingen voldoet. Tegen opzegging door het bestuur staat beroep open bij de betreffende ALV' s.

6. Ingeval de overeenkomst eindigt, moet Eigenaar de afsluitbaarheid opheffen, de installaties verwijderen en de deur terugbrengen in de oorspronkelijke staat zoals bij de oplevering van het complex.

7. De deur naar het trappenhuis mag afgesloten worden. De VvE moet binnen een dag na een verzoek om toegang, over een sleutel kunnen beschikken of toegang kunnen verkrijgen.

8. Indien Eigenaar het appartement verkoopt, dan eindigt de overeenkomst. Eigenaar is verplicht de koper op de hoogte te stellen van deze overeenkomst. Indien koper in de plaats wil treden van Eigenaar voor wat het gebruiksrecht betreft en een overeenkomst aangaat met VvE, dan is het bepaalde in lid 6 niet van toepassing voor Eigenaar. Eigenaar dient VvE tijdig voor de verkoop te informeren met betrekking tot eventuele voortzetting van de overeenkomst.

9. De kosten van onderhoud van de gevel die het halletje begrenst, zijn voor rekening van VvE.

10. De ALV beslist jaarlijks over verlenging van de overeenkomst, waarbij het bepaalde in lid 6 van deze overeenkomst van toepassing is.

Plaats: Groenlo

Datum: - -.....

VvE 't Raveleyn

.....

(handtekening VvE gemachtigde)

(handtekening eigenaar(s))

Sedumdaken

Overeenkomst met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten van VvE 't Raveleyn te Groenlo (De halletjes bij de voordeur)

VvE 't Raveleyn (hierna "VvE") en

De heer / mevrouw/ de heer en mevrouw

.....eigenaar(s) van het appartement met huisnummer (hierna "Eigenaar") zijn het volgende overeengekomen:

In de vergaderingen van eigenaars (ALV) van het complex van 23 april 2018 en 25 november 2019 is besloten om het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten door eigenaars in een overeenkomst vast te leggen. Ter uitvoering van het bepaalde in het splitsingsreglement van 18 oktober 2019 van VvE 't Raveleyn zijn de voorwaarden in een raamovereenkomst vastgelegd zoals opgenomen op bijlage 3 van het Huishoudelijk Reglement van VvE 't Raveleyn (versie 09 november 2020).

De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.

De overeenkomst geldt onder voorbehoud van goedkeuring door de betreffende ALV' s **na het aangaan van de overeenkomst of verlenging daarvan.**

1. VvE geeft Eigenaar het recht om gebruik te maken van een deel van de gemeenschappelijke ruimten van VvE (hierna 'GEM'). Het betreft het dak van het onderliggende balkon of de onderliggende balkons waar Eigenaar rechtstreeks op uitkijkt.
2. **Het gebruiksrecht is van persoonlijke aard en eindigt door opzegging door de Eigenaar of door de VvE met een opzegtermijn van ten hoogste 6 maanden na een daartoe door de ALV genomen besluit of na het verloop van een termijn van 1 jaar na het aangaan van de overeenkomst of de verlenging daarvan.**
3. VvE kan de overeenkomst met onmiddellijke ingang opzeggen als Eigenaar niet aan de verplichtingen voldoet.
4. Eigenaar draagt alle kosten die verband houden met aanschaf, onderhoud en vervanging van het sedumdak.

5. Indien VvE toegang wil hebben tot het betreffende dak van het balkon en daarbij verwijdering van beplanting nodig is, dan draagt eigenaar zorg voor het verwijderen van de beplanting.
6. Indien Eigenaar het appartement verkoopt, dan eindigt de overeenkomst. Eigenaar is verplicht de koper op de hoogte te stellen van deze overeenkomst. Koper kan de overeenkomst voortzetten. Eigenaar dient VvE tijdig voor de verkoop te informeren met betrekking tot eventuele voortzetting van de overeenkomst.
7. Maakt koper in geval van verkoop geen gebruik van het recht op voortzetting van het gebruik, dan dient Eigenaar het sedumdak voor eigen rekening te laten verwijderen en het geheel aldus in originele staat terug te brengen.
8. Het bepaalde in lid 7 is van overeenkomstige toepassing indien de overeenkomst wordt beëindigd overeenkomstig het bepaalde in de leden 2 en 3.
9. **De ALV beslist jaarlijks over verlenging van de overeenkomst.**

Plaats: Groenlo

Datum: - -.....

VvE 't Raveleyn

.....

(handtekening VvE gemachtigde)

(handtekening eigenaar(s))

Bijlage 4 Uiterlijk van het Gebouw

Schermb/glaswanden

1. Het Bestuur kan toestemming verlenen om schermen en of glaswanden te plaatsen op balkons en terrassen als aan de in dit HHR vastgelegde voorwaarden wordt voldaan.
2. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met uitvoering en constructie en met het aanzien van het gebouw.
3. De toestemming wordt alleen verleend als de Eigenaar een overeenkomst met de VvE afsluit waarin wordt vastgelegd dat de Eigenaar zelf verantwoordelijk is voor onderhoud en vervanging. Tevens dient de Eigenaar te verklaren dat hij geen beroep zal doen op bepalingen in het Splitsingsreglement (SR) op basis waarvan onderhoud verzekering en vervanging van schermen of glaswanden door natrekking voor rekening van de VvE zouden komen.
4. Een scherm of glaswand moet bij verkoop verwijderd worden en eventuele beschadigingen aan het gebouw dienen te worden hersteld.
5. Het bepaalde bij punt 4 is niet van toepassing als een nieuwe eigenaar bereid is een overeenkomst aan te gaan.
6. Het frame/raamwerk is dezelfde als van kozijnen van de appartementen in dezelfde gevelwand. De kleurstelling is zwart RAL 9005 / RAL 9011.
7. Voor een glazen scherm of glaswand geldt dat het glas volledig transparant is, glashelder en niet voorzien van een eigen frame constructie. Het is niet toegestaan om het glas te beplakken met folie of stickers en dergelijke.
8. Indien het Bestuur plaatsing afwijst, dan kan de Eigenaar een verzoek indienen bij de ALV van VvE 't Raveleyn om een besluit te nemen.
9. Een voorgenomen besluit van het Bestuur om toestemming te verlenen, wordt gedurende een periode van tenminste veertien dagen op de website van de VvE gepubliceerd om de overige Eigenaars in de gelegenheid te stellen naar het Bestuur te reageren.

Zonneschermen

1. Het Bestuur kan toestemming verlenen om zonneschermen en of screens te plaatsen op balkons en terrassen als aan de in dit HHR vastgelegde voorwaarden wordt voldaan.
2. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met uitvoering en constructie en met het aanzien van het gebouw.
3. De toestemming wordt alleen verleend als de Eigenaar een overeenkomst met de VvE afsluit waarin wordt vastgelegd dat de Eigenaar zelf verantwoordelijk is voor onderhoud en vervanging. Tevens dient de Eigenaar te verklaren dat hij geen beroep zal doen op bepalingen in het Splitsingsreglement (SR) op basis waarvan onderhoud verzekering en vervanging van schermen of glaswanden door natrekking voor rekening van de VvE zouden komen.
4. Een scherm of screen moet bij verkoop verwijderd worden en eventuele beschadigingen aan het gebouw dienen te worden hersteld.
5. Het bepaalde bij punt 4 is niet van toepassing als een nieuwe eigenaar bereid is een overeenkomst aan te gaan.
6. Het frame/raamwerk is dezelfde als van kozijnen van de appartementen. De kleurstelling is zwart RAL 9005 / RAL 9011 (zwart) of RAL 9011(wit).
7. De keuze van het frame hangt af van de plaatsing aan zuid-west-noord of oostgevel van het gebouw in verband met het behoud van uniformiteit van het aanzicht van het Gebouw.
8. Indien het Bestuur plaatsing afwijst, dan kan de Eigenaar een verzoek indienen bij de ALV van VvE 't Raveleyn om een besluit te nemen.
9. Een voorgenomen besluit van het Bestuur om toestemming te verlenen, wordt gedurende een periode van tenminste veertien dagen op de website van de VvE gepubliceerd om de overige Eigenaars in de gelegenheid te stellen naar het Bestuur te reageren.