

HH Reglement VvE Terras – flatgebouw Stortemelk

Versie 2026/04

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het Terras-flatgebouw Stortemelk Kadastraal bekend als Harderwijk, sectie D nummer 7501A.

Artikel 1

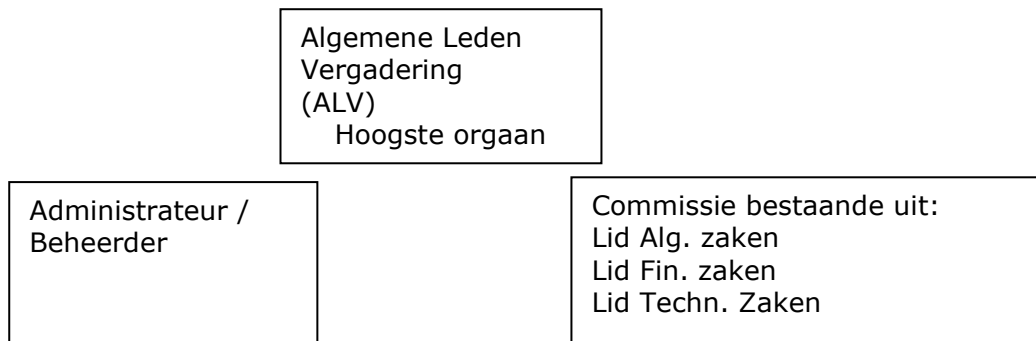
Indien een bepaling in het Huishoudelijk Reglement in strijd is met de Wet of de Splitsingsakte heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

Artikel 2

Waar in dit reglement 'hij' staat vermeld, kan ook 'zij' worden gelezen.

Artikel 3 – de vereniging

De Vereniging van Eigenaren van het terras-flatgebouw Stortemelk bestaat uit de volgende organen:



Het ziet er dan als volgt uit: Commissielid Alg. zaken, Commissielid Fin. zaken, Commissielid Techn. zaken (Totaal 3 leden) Allen worden benoemd door de ALV.

De Administrateur / Beheerder is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en voor de uitvoering van het op de ALV afgesproken onderhoud en is de spreekbuis van de VvE, hij dient de volgende taken, ev. in overleg met een commissielid, naar behoren uit te voeren:

- Beheren van financiën en samenstellen financiële jaarstukken
- Opstellen Meer-Jaren-Onderhoud-Plan (MJOP) en een daaraan gelieerde begroting
- Beoordelen van offertes
- Opdracht geven tot en begeleiden van onderhoudswerkzaamheden
- Toezicht houden op naleving van splitsingsakte en het modelreglement
- Bij eigendomsoverdracht van een appartementsrecht, opgave verstrekken aan de notaris over de schulden van de verkoper aan de VvE en een opgave over de omvang van het reservefonds met het aandeel van het betreffende appartementsrecht.

Artikel 4 – algemene verplichtingen

Eigenaar is verplicht:

1. de woning en de gemeenschappelijke ruimten behoorlijk als woonruimte te (laten) gebruiken;
2. op verzoek van VvE Stortemelk deze in de gelegenheid te stellen de woning bij (vermoedelijke) nalatigheid te bezichtigen, te inspecteren en maatregelen te nemen ter voorkoming van schade waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden;
3. het uitvoeren van reparaties en onderhoudswerkzaamheden vanwege VvE Stortemelk ten behoeve van de woning of van het aangrenzende perceel of perceelgedeelte toe te staan en zo nodig de ruimten waar moet worden gewerkt te ontruimen.
4. VvE Stortemelk tijdig schriftelijk op de hoogte te brengen, indien aan de woning of de gemeenschappelijke ruimten schade dreigt te geschieden waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden ofwel indien zo nodig schade mocht hebben plaatsgevonden.
5. De leden van de VvE Terras-flatgebouw Stortemelk moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

HH Reglement VvE Terras – flatgebouw Stortemelk

Artikel 5 – hinder en/of overlast

1. De bewoners-eigenaren zijn gehouden elkaar zo weinig mogelijk last en/of hinder te bezorgen, waarbij de Gemeentelijke voorschriften hierover nageleefd dienen te worden.
2. Het houden van huisdieren is toegestaan, voor zover daardoor geen hinder of overlast wordt bezorgd aan medebewoners.
3. Het aanbrengen van zonwering is toegestaan, mits e.e.a. voldoet aan veiligheid en verzorging in overeenstemming met het aanzien van het gebouw.
4. Bij hinder van begroeiing en beplanting van burens dient in gezamenlijk overleg en schappelijk tot een oplossing gekomen te worden.

Artikel 6 – gemeenschappelijke ruimten

1. Het is niet toegestaan blijvend meubelen of andere voorwerpen in c.q. op de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen of op enige andere wijze daarin aan te brengen.
2. Het is toegestaan op die gedeelten van het verhoogde loopniveau, welk geen deel uitmaakt van de doorgaande looproute, bloembakken te plaatsen. Door de bloembakken en de daarin aanwezige beplanting mag geen hinder worden veroorzaakt aan de gebruikers van het verhoogde loopniveau. De bloembakken met de daarin aanwezige beplanting dienen een verzorgde aanblik te geven.
3. Bij het plaatsen van bloembakken of vloerbedekking op de balkons dient rekening gehouden te worden met de afwatering en de plaats van de afvoer. De afvoer van (hemel)water mag onder geen beding hinder ondervinden van de geplaatste voorwerpen of ondergrond.
Bij het niet nakomen van de onder 4.2 en 4.3 genoemde bepalingen is de commissie bevoegd de eigenaar van de bloembakken en/of vloerbedekking aanwijzingen te geven met betrekking tot het houden van bloembakken en/of vloerbedekking, dan wel het recht tot het plaatsen van de bloembakken en/of vloerbedekking te ontfeggen.

Artikel 7 - veiligheid

De eigenaren-bewoners dienen er nauwkeurig voor te waken dat door hun handelingen en/of nalatigheid de veiligheid van bewoners en gebouw niet in gevaar wordt gebracht. Met name bij het gebruik en opslag van licht ontvlambare stoffen dient de uiterste voorzichtigheid in acht te worden genomen, waarbij de Gemeentelijke voorschriften als richtlijn dienen.

Artikel 8 – appartement als bedrijfsruimte

De woning is uitsluitend bestemd als woning, terwijl het de eigenaar niet vrij zal staan er zonder uitdrukkelijke toestemming van VvE Stortemelk een andere bestemming aan te geven.

Artikel 9 – maandelijkse voorschotbijdrage aan de Vereniging van Eigenaren

De voorschotbijdrage **wordt maandelijks door de VvE automatisch geïncasseerd. Leden dienen hiervoor een machtiging af te geven.**

10 – wanbetaling

1. Indien uitblijven van betaling van de maandelijkse voorschotbijdrage wordt geconstateerd zal er eerst een betalingsherinnering via de mail of brief naar de eigenaar worden verzonden. Indien er binnen 10 dagen geen betaling is ontvangen, wordt er een aanmaning verzonden. Indien er binnen 10 dagen geen betaling is ontvangen, wordt er een In gebreke stelling verzonden. Mocht hierop betaling uitblijven, is de administrateur gemachtigd een deurwaarder in te schakelen. De kosten van de deurwaarder komen voor rekening van de eigenaar.
2. Indien de eigenaar niet voldoet aan het gestelde in artikel 18, lid 2 van het reglement zal hem over het verschuldigde bedrag 1% rente per maand worden berekend. De berekening gaat 1 maand na dagtekening van de verzending door de administrateur gegeven aanmaning in. Het bovenstaande percentage kan zo nodig jaarlijks in de ALV worden gewijzigd.

HH Reglement VvE Terras – flatgebouw Stortemelk

Artikel 11 – laadvoorzieningen elektrische voertuigen bij privé-carports

Definities:

1. Laadvoorziening: een elektrische laadpaal of wallbox ten behoeve van het opladen van elektrische of plug-in hybride voertuigen.
2. Privé-carport: een carport die behoort tot het exclusieve gebruiksrecht van de eigenaar.

Toestemming en uitgangspunten:

1. Het is een eigenaar toegestaan een laadvoorziening te (laten) installeren bij zijn privé-carport, mits de installatie wordt gevoed vanuit de eigen groepenkast van het betreffende appartementsrecht.
2. Voor de installatie is vooraf een schriftelijke melding aan de administrateur of de commissie vereist.
3. De laadvoorziening mag geen onderdeel vormen van de gemeenschappelijke elektrische installatie.
4. Indien de bekabeling door de technische ruimte van een aangrenzende woning moet worden aangelegd, zal hiervoor door de uitvoerende partij afspraken over moeten worden gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende woning. De eigenaar van de aangrenzende woning is verplicht het uitvoeren van de werkzaamheden toe te staan en zo nodig de ruimten waar moet worden gewerkt te ontruimen.
5. Alle kosten, voortkomend uit installatiewerkzaamheden voor een laadvoorziening en verband houdende met
 - graafwerkzaamheden
 - herstel van bestrating of beplanting
 - eventuele toekomstige verzakkingen of schade
 - schade aan woningen, technische installaties of vloerisolatie,komen **volledig** voor rekening en risico van de eigenaar van de betreffende laadvoorziening.

Technische uitvoering, bekabeling en veiligheidseisen:

1. De laadvoorziening en bijbehorende bekabeling dienen te voldoen aan:
 - de geldende NEN-normen (waaronder NEN 1010 en NEN 3140).
 - de eisen van de netbeheerder.
 - de voorschriften van de verzekeraar van de VvE.
2. De installatie dient te worden uitgevoerd door een erkend installateur.
3. Bekabeling in/langs/door gemeenschappelijk delen of technische ruimtes dient:
 - zo kort mogelijk te worden gehouden.
 - deugdelijk te worden weggewerkt.
 - geen afbreuk te doen aan veiligheid, brandwerendheid en esthetiek.
4. Het aanleggen van bekabeling langs of over de buitengevels, gevelafwerking, balkonconstructies of andere zichtbare delen van het gebouw is **niet** toegestaan.
5. Bekabeling dient ondergronds te worden aangelegd, daar waar het traject loopt via de stoep of verharding die eigendom is van de VvE.
6. Graaf- en herstelwerkzaamheden in gemeenschappelijke grond of verharding:
 - mogen niet langer dan **één** werkdag overlast veroorzaken.
 - dienen na afronding te resulteren in volledig herstel in oorspronkelijke staat.
 - mogen uitsluitend uitgevoerd worden na voorafgaande schriftelijke melding aan de administrateur of de commissie, zodat dit naar de overige bewoners kan worden gecommuniceerd.

Esthetiek en precedentwerking:

1. De wijze van aanleg van bekabeling mag geen precedent scheppen voor alternatieve of afwijkende uitvoeringen door andere eigenaars.
2. Afwijkingen van dit artikel zijn **uitsluitend** mogelijk na uitdrukkelijke goedkeuring van de ALV.

Artikel 12 – rookgasafvoeren en cv-ketels

Definities:

1. Onder cv-ketel wordt verstaan: iedere verwarmingsinstallatie die gas verbrandt ten behoeve van ruimteverwarming en/of warm tapwater.

HH Reglement VvE Terras – flatgebouw Stortemelk

2. Onder rookgasafvoer wordt verstaan: het volledige systeem van leidingen en voorzieningen dat dient voor de afvoer van rookgassen.

Eigendom en verantwoordelijkheid:

1. Cv-ketels die uitsluitend één appartementsrecht bedienen, worden aangemerkt als privé-installaties en zijn volledig voor rekening en risico van de betreffende eigenaar.
2. Rookgasafvoeren die zich bevinden in gemeenschappelijke schachten en daken, worden aangemerkt als gemeenschappelijke voorzieningen, ongeacht het feitelijk gebruik.

Onderhoud en inspectie:

1. Een eigenaar is verplicht zijn cv-ketel periodiek volgens fabrieksvoorschrift te laten onderhouden door een gecertificeerde installateur.
2. Eigenaren zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privé-gedeelte indien dit noodzakelijk is voor onderhoud, inspectie of vervanging van de rookgasafvoer.

Wijziging, vervanging en installatie:

1. Het is een eigenaar **niet toegestaan** zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de administrateur of de commissie:
 - wijzigingen aan te brengen aan de rookgasafvoeren.
 - een cv-ketel te vervangen indien dit gevolgen kan hebben voor een rookgasafvoer.
 - een ander type cv-ketel te installeren dan waarvoor de rookgasafvoer is ontworpen.
2. Indien een eigenaar een cv-ketel vervangt:
 - moet hij vooraf een gespecificeerde offerte (scheiding cv-ketel/rookgasafvoer) overleggen aan de administrateur of de commissie ter goedkeuring.
 - Moet hij de werkzaamheden laten uitvoeren door een erkend installateur.
 - zal de rookgasafvoer vervangen moeten worden, indien deze 6 jaar of ouder is. Indien de rookgasafvoer jonger dan 6 jaar is, zal de installateur moeten beoordelen of deze nog voldoet aan de huidige veiligheidsnormen.
3. Het is eigenaren uitsluitend toegestaan rookgasafvoeren van cv-ketels verticaal via het dak van het gebouw aan te leggen en uit te laten monden. Het is verboden een rookgasafvoer aan te laten leggen door een gevel. Uitgesloten hiervan zijn Stortemelk 28 en Stortemelk 29.
4. Kosten die voortvloeien uit een onjuiste of niet-toegestane installatie komen volledig voor rekening van de betreffende eigenaar.

Veiligheid en aansprakelijkheid:

1. Indien naar het oordeel van een deskundige, de administrateur of de commissie sprake is van een onveilige situatie, is de administrateur of de commissie bevoegd onmiddellijk maatregelen te (laten) treffen.
2. De eigenaar die door handelen of nalaten een onveilige situatie veroorzaakt, is aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade en kosten.
3. De administrateur of de commissie kan eigenaren verplichten een deskundigenrapport te overleggen indien twijfel bestaat over de veiligheid of conformiteit van een installatie.

Overgangs- en slotbepalingen:

1. Bestaande installaties die op het moment van inwerkingtreding van dit artikel niet aan de huidige normen voldoen, mogen slechts in gebruik blijven zolang zij veilig zijn verklaard.
2. Bij vervanging van een cv-ketel dient altijd te worden voldaan aan de op dat moment geldende wettelijke regelgeving.

Artikel 13 – onderhoud gebouw

1. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor zijn privégedeelte.
2. Bij herstelwerkzaamheden t.g.v. nalatigheid van de bewoner/eigenaar zijn de kosten voor eigen rekening.

Artikel 14 – bouwwerkzaamheden

1. Iedere op-, aan- of onderbouw, hierbij inbegrepen deuren, ramen en kozijnen is zonder toestemming van de ALV verboden. Deze toestemming kan door de ALV worden verleend onder de navolgende voorwaarden.

HH Reglement VvE Terras – flatgebouw Stortemelk

2. Aan de ALV dienen de bouwplannen volledig uitgewerkt te worden voorgelegd.
3. De werkzaamheden aan de bouw verbonden dienen door een daartoe gespecialiseerd bedrijf te worden uitgevoerd, waarbij tevens de noodzakelijke garanties worden verleend.
4. Het toezicht tijdens de bouw zal mede berusten bij de vereniging.
5. Het onderhoud valt ten laste aan de **eigenaar**.

Artikel 15 – verzekeringen

De administrateur / beheerder gaat minimaal 1 keer per 5 jaar na of de bestaande afgesloten verzekeringen nog steeds voldoen en de meest gunstige zijn.

Artikel 16 – mandatering

De administrateur / beheerder is gemandateerd om onvoorziene uitgaven te doen, dan wel af te wijken van de begroting, zonder raadpleging van de ALV tot maximaal 5% van de totale begroting.

Artikel 17 – geschillen

In de gevallen waarin de splitsingsakte / het modelreglement of het HH Reglement niet voorziet, of bij verschil van mening omtrent de toepassingen, beslist de administrateur / beheerder met de mogelijkheid van beroep in de vergadering, dan wel per schriftelijke stemming.

Artikel 18 – geen dekking opstalverzekering

Onder de gezamenlijke opstalverzekering vallen niet privé-aanbouwen zoals schuurtjes, blokhutten, afdaken etc. Ook schuttingen vallen niet onder de dekking.

Artikel 19 – harde vloerbedekking

Eigenaren dienen ervoor te zorgen dat harde vloerbedekking, zoals kurk, parket, plavuizen en linoleum, voldoende geluidsisolerend zijn. De gebruiker dient dan ook een ondervloer aan te brengen onder de harde vloerbedekking die zorgt voor een geluidsreductie van min. 10 dB.

Artikel 20 – neuslatten

Bij het plaatsen van dubbelglas is het gebruik van neuslatten verplicht. **Ook is de eigenaar verplicht om na het plaatsen van het glas het schilderwerk voor eigen rekening te herstellen. Bij vervanging in opdracht van de VvE, zal het schilderwerk voor rekening van de VvE zijn.**

Artikel 21 – dakramen

Iedere eigenaar is verplicht om het schilderwerk van het dakraam te onderhouden. Hieronder valt tevens het houtwerk van het openslaande deel. Bij schade veroorzaakt door slecht onderhoud zijn de kosten tot herstel of vervanging voor de eigenaar.

Artikel 22

In alle gevallen waarin dit HH Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de eigenaren. Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren d.d. ** **** 2026

Handtekening Voorzitter ALV

.....

Handtekening Administrateur

.....