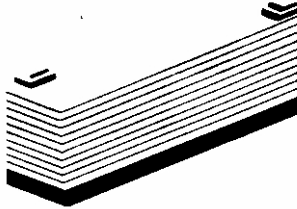


**VERENIGING VAN EIGENAARS
LEYWEG 84 T/M 172a
te 's-Gravenhage, geheten "ESCAMP"**



HUISHOUELIJK REGLEMENT
(Bijgewerkt Algemene Ledenvergadering 12-04-2010)

ALGEMEEN

ARTIKEL 1

U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het flatgebouw Leyweg 84 t/m 172A en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaars "ESCAMP" te 's-Gravenhage.

Dit brengt met zich mede, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen woning, maar dat u mede verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex. De gebruikers van het flatgebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht opeen wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast. Iedere aanleiding hiertoe moet worden vermeden.

BESTEMMING FLATS

ARTIKEL 2

Een flat is bestemd om te worden gebruikt als woning; voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de vergadering van Eigenaars vereist.

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

ARTIKEL 3

- a. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en van het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren en/of gebruikers. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- b. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht de liften met de nodige zorg te gebruiken en te doen gebruiken, de liftdeuren niet langer te doen openstaan dan nodig is en zich met name onthouden van overschrijding van het, in elk van de liften, aangegeven maximum hefvermogen.
- c. Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast mogen berokkenen; het flatgebouw, waaronder begrepen de liften, het parkeerterrein en de plantsoenen, niet mogen beschadigen of verontreinigen. Mocht onverhoopt toch verontreiniging plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Het is niet toegestaan huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw en op het parkeerterrein en in de plantsoenen los te laten lopen.
- d. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht de aan de galerij grenzende gevel van zijn woning en het daarvoor gelegen gedeelte van de galerij in ordelijke en zindelijke toestand te houden. Dit geldt ook voor de aan het balkon grenzende gevel en het balkon, gelegen aan de straatzijde.

e. Het is niet toegestaan huisvuil te zetten op de galerijen, de trottoirs, in de hallen, de entrees, de trappenhuizen en bij de verzamelcontainers, anders dan op de dag waarop dit wordt opgehaald.

f. Aangezien de Centrale Verwarming in het gebouw volgens een ander systeem is opgebouwd dan bedoeld als omschreven in artikel 2, lid b, van het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing), dient dit artikel als volgt te worden gelezen: “Technische installaties met de daarbij behorende leidingen- met name voor de centrale verwarming, waaronder begrepen de radiatoren en/of convectoren met ommanteling alsmede de daarbij behorende regelingen in de privégedeelten, luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water, en verder de hydrofoor, de elektriciteit- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners”.

g. Teneinde, per auto, toegang te verkrijgen tot het parkeerterrein wordt aan iedere eigenaar één toegangspas in bruikleen verstrekt, welke dient om de slagboom bij de ingang van het parkeerterrein te bedienen. Deze pas blijft eigendom van de Vereniging van Eigenaars “ESCAMP” en dient bij beëindiging van het lidmaatschap (dus bij verkoop van het appartement) bij het bestuur van de VvE te worden ingeleverd. Het bestuur zal zorgdragen voor verstrekking van de pas aan de nieuwe eigenaar. Het bestuur is bevoegd aan een eigenaar meer dan één pas te verstrekken, zulks tot een maximum van het aantal, bij het bestuur aangemelde, voertuigen van eigenaar/bewoner. Voor elke extra pas wordt de eigenaar een bedrag van Euro 16,35 in rekening gebracht. Indien een pas, op welke wijze dan ook, verloren gaat dient dit door de desbetreffende eigenaar onmiddellijk bij het bestuur te worden gemeld. De kosten voor het vervangen van de verloren gegane pas zijn gelijk aan die van de extra pas. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar. Indien bij beëindiging van het lidmaatschap de pas niet wordt ingeleverd zal aan de nalatige eigenaar eveneens een bedrag in rekening worden gebracht dat gelijk is aan de kosten voor een extra pas.

De verantwoordelijkheid voor de pas berust bij de eigenaar, ook indien deze de pas aan een (mede-) bewoner in bruikleen geeft.

BESCHERMING WOONGENOT

ARTIKEL 4

Het is verboden:

- a. Muziek of andere geluiden te maken, waaronder mede wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d., op zodanige wijze, dat dit hinderlijk is voor omwonenden.
- b. Tussen 8 uur 's avonds en 8 uur 's morgens, alsmede op zonen erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de betonconstructie, die hoorbaar zijn voor andere eigenaars en gebruikers.
- c. In het appartement, uitgezonderd douche-,wc- en keukenruimte, vloerbedekkingen toe te passen die bij het gebruiken ervan geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid met meer dan 10dB verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 (of de daarvoor in de plaats gestelde norm) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen.

Overgangsregeling op artikel 4c

Bestaande vloeren, als bedoeld in artikel 4c, dienen voor 1 juli 2003, te zijn aangepast aan de voorgeschreven voorwaarden. Indien het eigendomsrecht van een appartement eerder wordt overgedragen, dient de aanpassing direct na de eigendomsoverdracht plaats te vinden. Op de verkopende eigenaar rust de verplichting de koper van dit artikel in kennis te stellen.

Kinderen, die niet in het flatgebouw thuishoren, dienen door bewoners uit het gebouw te worden geweerd.

ARTIKEL 5

- a. Het zichtbaar (dus o.a.: niet uitstekend t.o.v. balkonrand en niet zichtbaar vanaf de straat en/of boven de balustraderand) aanbrengen of plaatsen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandeling- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed mag slechts geschieden met toestemming van het bestuur.
- b. Het is onverlet wat daarover reeds in artikel 6, lid 1 van het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing) is vermeld, verboden op het balkon op zichtbare wijze hokken, kooien e.d. aan te brengen. Tevens is het niet toegestaan op het balkon fietsen e.d. te stallen of technische installaties, van welke aard dan ook, te plaatsen.
- c. Het is niet toegestaan iets met de balkonvloeren in vaste verbinding te brengen (zoals gemetselde plantenbakken e.d.) of constructies aan te brengen die schadelijk zijn voor de balkonvloeren. Eventuele schaden zullen in voorkomende gevallen op de desbetreffende eigenaar worden verhaald.
- d. Het aanbrengen van andere zonwering dan van oranje-rood markiezen-doek is niet toegestaan. Het aanbrengen van balustrade afscheidingen aan de balkonzijde anders dan uitgevoerd in wit met horizontale gele strepen, of een blanco afscheiding (doorzichtig), is niet toegestaan.

ARTIKEL 6

Het is verboden:

- a. Kleden en/of stofdoeken uit te kloppen buiten de balkons en vuil, etensresten, flessen e.d. naar beneden te werpen.
- b. Vogels te voederen, zij veroorzaken door hun uitwerpselen schade aan zonwering en verfwerk. De bewoners dienen ogenblikkelijk maatregelen te nemen om vogels te beletten op de balkons te nestelen.
- c. Andere dan uniforme naamplaatjes aan te brengen op de daarvoor bestemde panelen; de vervanging en het aanbrengen hiervan geschiedt uitsluitend door het bestuur.
- d. Het parkeerterrein anders te gebruiken dan als parkeerterrein voor personenauto's van de bewoners en eigenaars van het flatgebouw; op het parkeerterrein auto's, caravans, aanhangers te plaatsen, waarvan aangenomen kan worden dat deze - gelet op de staat van onderhoud - niet meer kunnen deelnemen aan het verkeer. Bij geschillen tussen de Vereniging enerzijds en de eigena(a)r(es) van zulk een auto anderzijds, aanvaarden beide partijen het advies van een door de ANWB uit te brengen expertise- rapport. De kosten hiervan komen voor rekening van de partij die in het ongelijk is gesteld. De eigena(a)r(es) van een auto, waarvan is vastgesteld dat deze niet meer aan het verkeer kan deelnemen, is verplicht ervoor zorg te dragen dat de auto binnen zeven werkdagen nadien van het terrein wordt verwijderd.
- e. Voertuigen dusdanig te parkeren, dat de uitlaat van het voertuig niet de muren van het gebouw of de beplanting rond het gebouw kan bevuilen of aantasten.

VERHUUR VAN FLATS

ARTIKEL 7

Indien een eigenaar zijn flat wil verhuren dan is daarvoor de voorgaande toestemming van het bestuur nodig. De aanvraag moet worden ingediend bij de administrateur. Bij afwijzing kan toestemming worden gevraagd aan de vergadering van Eigenaars. Na verkregen toestemming mag de huurder de flat eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing) en het Huishoudelijk Reglement, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven

HUISMEESTER

ARTIKEL 8

Indien een huismeester is aangesteld heeft uitsluitend het bestuur de bevoegdheid hem opdrachten te verstrekken.

BEHEER VAN HET FLATGEBOUW

ARTIKEL 9

- a. Onderhoudsklachten en wensen ten aanzien van de gezamenlijke technische voorzieningen moeten schriftelijk of per e-mail, onder vermelding van naam en flatnummer, ter kennis worden gebracht aan de voorzitter of een van de bestuursleden.
- b. Noodgevallen kunnen telefonisch aan de voorzitter of één der bestuursleden worden opgegeven

ARTIKEL 10

In alle geschillen beslist het bestuur. Tegen de beslissing van het bestuur staat beroep open op de vergadering van Eigenaars.

BURGERLIJK WETBOEK 5 Art. 128 IS VAN TOEPASSING

ARTIKEL 11

a. 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 (opgenomen in de Akte van Splitsing) daarover geen bepalingen bevat.

b. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorig lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

ARTIKEL 12

a. Het is toegestaan, voor rekening en risico van de betrokken eigenaar, houtwerk aan de buitenzijde van de privégedeelten te vervangen door hardhout, waarbij echter de artikelen 7 en 37, lid 1, van het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing) onverkort van kracht blijven. De kleur van het schilderwerk van de hardhouten gedeelten dient derhalve aan de buitenzijde uniform te zijn.

b. Het bestuur kan een eigenaar toestemming verlenen tot het aanbrengen van één of meerdere afvoeren door de gevel volgens richtlijnen die in de Algemene Ledenvergadering zijn vastgesteld. Deze toestemming dient voorafgaand aan de aanvang der werkzaamheden te zijn verkregen. De werkzaamheden zijn voor rekening en risico van de eigenaar die de aanvraag heeft ingediend en de toestemming heeft verkregen. De artikelen 2, 7 en 37 lid 1 van Het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing) blijven onverkort van kracht.

Overgangsregeling artikel 12b. Afvoeren, zoals bedoeld in artikel 12 b die al zijn aangebracht dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op 1 mei 2011 te zijn aangepast aan de door de Algemene Ledenvergadering vastgestelde voorwaarden. Indien het eigendomsrecht van een appartement eerder wordt overgedragen dient de aanpassing direct na de eigendomsoverdracht plaats te vinden. Op de verkopende eigenaar rust de verplichting de koper van dit artikel in kennis te stellen.

De Algemene Ledenvergadering 2010 heeft de bevoegdheid om bestaande situaties te beoordelen en al dan niet te accorderen gedelegeerd aan het bestuur.

ARTIKEL 13

Het is verboden, ook op de door de Gemeente 's-Gravenhage gegeven ontheffingstijdstippen, vuurwerk af te steken vanaf de balkons, galerijen, entrees en de directe omgeving daarvan, tuinen of parkeerterrein. Men dient ook eventuele bezoekers hierop te wijzen. (Dit ter voorkoming van ongelukken daar het, ook bij zwakke wind, altijd tocht rondom het gebouw, zodat niet valt na te gaan waar afgestoken vuurwerk terecht zal komen.)

SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 14

Bij overtreding van een van de bepalingen van de wet, van het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing) of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 27 van het Reglement (opgenomen in de Akte van Splitsing) worden toegepast.

Bij overtreding van de hierna genoemde artikelen van het Huishoudelijk Reglement is het bestuur door de Algemene Ledenvergadering gemachtigd een geldboete op te leggen waarbij onderstaande procedure dient te worden gevolgd:

Huishoudelijk Reglement:

- Artikel 3 a/b/c/d/e
- Artikel 4 a/b/c
- Artikel 5 a/b/c/d
- Artikel 6 a/b/c/d/e

Stap 1 – Eerste signalering

Het lid van de VvE dat de overtreding signaleert, spreekt de overtreder aan op het ongewenste gedrag. Dit kan een ander lid van de VvE zijn, maar kan ook het bezoek betreffen. Het lid dat de overtreding heeft gesignaleerd stelt het bestuur op de hoogte van de bevindingen en (eventuele) resultaten.

Stap 2 – Tweede signalering

Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan het verzoek de overtreding te beëindigen zal het bestuur de betreffende bewoner een brief sturen, waarin de overtreder nogmaals wordt gewezen op de overtreding. Er wordt gevraagd de overtreding per ommegaande te stoppen en het bestuur in kennis te stellen van zijn/haar weerwoord.

Stap 3 – Derde signalering

Indien binnen de gestelde periode na de eerste brief geen gehoor is gegeven aan het verzoek de overtreding te stoppen, wordt een laatste herinnering aan de betreffende bewoner gestuurd. Het bestuur sommeert de bewoner de overtreding per ommegaande te stoppen .

Stap 4 – Opleggen boete

Indien binnen de gestelde periode na het versturen van de tweede brief nog steeds geen gehoor is gegeven aan het verzoek de overtreding te stoppen, wordt direct een boete opgelegd. De hoogte van de boete wordt per artikel van het HHR vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering. Vanaf dit moment zal iedere volgende signalering van de overtreding worden beboet met een hoger boetebedrag.

Een half jaar na de laatst opgelegde boete zal een volgende signalering weer als een eerste signalering worden gezien.

Bij vastgestelde overtreding van Artikel 13 zal direct een boete worden opgelegd.

Indien een lid van de vereniging “Escamp” volgens bovenstaande procedure(s) een boete opgelegd heeft gekregen van het bestuur en het hiermee niet eens is, staat beroep open tegen de beslissing van het bestuur in de eerst volgende Algemene Ledenvergadering. Het lid dient, binnen 14 dagen na ontvangst van de beslissing van het bestuur tot het opleggen van een boete, schriftelijk bezwaar hiertegen aan te tekenen bij het bestuur. Het incasseren van de boete zal in dat geval worden aangehouden tot de ALV een uitspraak heeft gedaan.

Boetebedragen

Artikel HHR		Controle per	Eerste Overtreding	Tweede en verder
3 a	Vast boetebedrag	3 dagen	€50,-	€100,-
3 b	Kosten van de ontstane schade	Voorval	Onbekend	onbekend + €50,-
3 c	Kosten van de ontstane schade + Vast boetebedrag	Voorval	onbekend + € 50,-	onbekend + €100,-
3 d	Vast boetebedrag	7 dagen	€50,-	€100,-
3 e	Vast boetebedrag	Voorval	€50,-	€100,-
4 a/b	Vast boetebedrag	1 dag	€50,-	€100,-
4 c	Vast boetebedrag	2 weken	€50,-	€100,-
5 a/b	Vast boetebedrag	1 week	€50,-	€100,-
5 c	Kosten van de ontstane schade	1 week	onbekend	onbekend + €50,-
6 a/b/c	Vast boetebedrag	1 week	€50,-	€100,-
6 d	Kosten van de ontstane schade + Vast boetebedrag	Voorval	onbekend + € 50,-	onbekend + €100,-
5 d, 6 e	Vast boetebedrag	Voorval	€50,-	€100,-
13	Kosten van de ontstane schade + Vast boetebedrag	Voorval	€50,-	n.v.t.

MEDEDELINGEN

In het ketelhuis van de CV is een brandblusapparaat aangebracht. In geval van brand kan men de hulp van de huismeester of na diens werktijd die van de bestuursleden inroepen.

GLASSCHADE VOOR- EN ACHTERGEVEL

Men kan over op maat gezaagde spaanderplaten beschikken om bij glasschade vloerbedekking en meubilair te beschermen tegen weersinvloeden. De uitgifte hiervan geschiedt ook via de huismeester of de bestuursleden.

BOXGANGEN

Mocht door een calamiteit de kelderboxgang niet meer door de normale ingangsdeur te verlaten zijn, kan men deze in noodgevallen verlaten door de ruit achterin de boxgang in te slaan. Voor het verlaten van de ruimte door de sponning zijn ter plekke ijzeren stangen aangebracht die als traptreden dienst kunnen doen.

