

VvE Laurier - Huishoudelijk Reglement

Vastgesteld tijdens Algemene Ledenvergadering 28-05-2025

Algemeen

1. De vereniging van eigenaars (VvE) voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De vergadering van eigenaars (ALV) beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Bouwwerkzaamheden

2. Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de ALV geen verandering in het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.
3. Iedere op-, aan- of onderbouw, zonder toestemming van de ALV, is niet toegestaan. Toestemming door de ALV kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager, met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de VvE. De toestemming kan te allen tijde door de ALV worden ingetrokken.
4. Eigenaars en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk - ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels, ramen en ruiten - toe te staan.

Gemeenschappelijke ruimten

5. Eigenaars en gebruikers moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

Toestemming bestuur

6. Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur:
 - a Voor eigenaars en gebruikers zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit; dit verbod geldt niet voor gedeelten die zijn aangewezen om te worden gebruikt als terras;
 - b Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten.
7. In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet kan het bestuur maatregelen van orde treffen.

Naamplaatjes

8. De naamplaatjes bij/op de brievenbussen/bellenpanelen dienen wit van kleur met zwarte gravure/opdruk te zijn. Bij vernieuwing of vervanging kan dit bij het bestuur gemeld worden via bestuur@vve-laurier.nl.

Ongewenste post

9. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken, mogen niet in het trappenhuis of in de hal worden gedeponerd.

Geluidsoverlast

10. Tussen 22:00 uur en 8:00 uur zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor burens ontstaat.
11. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van radio, muziek(instrument), televisie en dergelijke daarvan geen hinder door burens wordt ondervonden.

Vogels voeden

12. Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels.

Algemene regels en regels m.b.t. uitstraling

13. Behoudens goedkeuring van de vergadering is het de eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan:

- a Zich luidruchtig te gedragen en zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten;
- b In de gemeenschappelijke en openbare ruimten te roken;
- c De wanden en/of plafonds van de hallen/trappenhuizen te gebruiken voor het ophangen van schilderijen, decoraties of andere voorwerpen;
- d In de gemeenschappelijke ruimten rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens, meubilair of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen; worden niettemin rijwielen en dergelijke aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van het bestuur, behoudens de fietsen die zijn geplaatst in door het bestuur geplaatste fietsbeugels of fietsrekken en in overleg geparkeerde scootmobiele;
- e Wasgoed, beddengoed, kleding of bloembakken buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen;
- f Aan de buitenzijde voor zichzelf of derden doorvoeren te maken en naamborden, letters, reclame- aanduidingen, uithangborden, (schotel-)antennes, vlaggen, spandoeken, bloembakken, droogrekken, drooglijnen, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen; met uitzondering van posters niet groter dan A1 formaat en/of verkoopborden niet groter dan 100x70 cm uitsluitend ten behoeve van de verkoop van de woning.
- g Een zonneschermbord en/of windschermbord aan te brengen; aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie en aanbrengen worden verbonden; aan iedere toestemming is de voorwaarde verbonden dat het aanbrengen geschiedt voor rekening, risico en onderhoudsverplichting van de aanvrager, met vrijwaring voor aanspraken door derden. Het doek van de buitenzonwering dient voor uitvalschermen steenrood/beige kleurnummer Swela 34138 of antraciet (RAL 7021) te zijn. Voor rolschermen/schermen beige kleurnummer Sunscreen Verano 2201 of antraciet (RAL 7021). Het profiel dient geanodiseerd of antraciet (RAL 7021) van kleur te zijn voor installaties aan de westzijde. Voor de oostelijke en zuidelijke kant van het gebouw dient het profiel geanodiseerd of antraciet (RAL 7021) te zijn;
- h In de appartementen/bergingen motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren;
- i Ontpofbare stoffen als benzine, olie, munitie, vuurwerk, enzovoorts mogen vanwege explosiegevaar niet in de appartementen of in de bergingen worden opgeslagen of in bezit gehouden;
- j Open vuur/haardinstallaties aan te leggen;
- k In de appartementen dieren te houden die de omwonenden overlast bezorgen. Huisdieren moeten in de gemeenschappelijke en openbare gedeelten zijn aangelijnd;

l Kasten, hokken en dergelijke op de balkons of terrassen te plaatsen en/of afscheidingen of andere zaken aan te brengen die de lichtinval of het uitzicht van de appartementen kan belemmeren.

m De parkeerplaatsen in de parkeergarage te gebruiken voor het opslaan/stallen van zaken anders dan vervoermiddelen zoals auto's, motoren, fietsen, scooters, etc.

n De parkeerplaatsen in de parkeergarage (binnen en buiten) te verhuren aan derden. Dit is van belang voor de veiligheid en privacy van de bewoners van het appartementengebouw. Wel is toegestaan een parkeerplaats te verhuren/ te delen met een medebewoner of in combinatie met de verhuur van een appartement. In het laatste geval eindigt de verhuur van de parkeerplaats met het beëindigen de verhuur van de woning. Hierover dient het bestuur echter wel vooraf te worden geïnformeerd.

o Voertuigen zoals fietsen op te laden in de bergingen of algemene ruimtes. Elektrische fietsen of de accu's daarvan mogen alleen opgeladen worden binnen de woningen. In verband met brandgevaar mogen deze accu's niet zonder toezicht opgeladen worden. Uitzondering hierop zijn medische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld scootmobiels, deze mogen overdag tussen 8:00 en 22:00 opgeladen worden. Elektrische auto's in de parkeergarage mogen alleen overdag tussen 8:00 en 22:00 opgeladen worden.

Balkons

14. Het is verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons schoon te maken.

15. Het staat de leden van de VvE vrij om hun eigen balkon te voorzien van transparant veiligheids/kunststof/plexiglas, donkerbruine wilgenmatten of antracieten kunststof wilgenmatten. Deze afscherming mag niet boven het balkon uitsteken. Andere oplossingen voor het afschermen van de balkons zijn niet toegestaan.

Afval

16. Huisvuil dient in goed afgesloten vuilniszakken in de daarvoor bestemde container(s) te worden geplaatst. Is er geen container beschikbaar, dan dienen de afgesloten vuilniszakken eerst op de ophaaldag op een daarvoor aangewezen plaats te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op de balkons en in gezamenlijke ruimten is niet toegestaan.

Vloeren appartement

17. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en er geen hinder en/of (geluids)overlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (ICO) met meer dan 10 decibel (10DB) verbeteren zijn toegestaan.

Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking in de privégedeelten slechts toegestaan indien deskundig en met een 'zwevende' vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en met de wanden.

Bij klachtenmelding dient de eigenaar van de aangelegde vloer op eerste aanzegging aan te tonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde waarde voldoet.

Parkeergarage

18. Op het verkeer in de parkeergarage zijn de regels van het wegverkeersreglement van toepassing.

19. Het licht afnemen (wassen) van een voertuig in het overdekte deel van de parkeergarage is alleen toegestaan met een emmer en doek. Omdat water in het overdekte gedeelte van de

parkeergarage niet goed kan weglopen is het niet toegestaan de auto of motor dusdanig te wassen, dat er overlast ontstaat door water op de vloer.

Onderverhuur

20. Iedere eigenaar die zijn appartementsrecht in gebruik geeft aan derden dient hiervan mededeling te doen aan het bestuur. De gebruiker van het appartementsrecht dient zich als borg te stellen, alsmede een schriftelijke verklaring te overleggen zich aan de reglementen te zullen conformeren.

Storingen, klachten en complimenten

21. Storingen of noodzakelijk herstel van de gemeenschappelijke voorzieningen of openbare ruimten dienen bij Flatbeheer te worden gemeld.

- a Bij voorkeur via email: info@flatbeheer.nl onder vermelding van: 'VvE Gebouw Laurier + huisnummer: Onderwerp'.
- b Op werkdagen kunnen tijdens kantooruren klachten en/of opmerkingen ook telefonisch worden gemeld 079 3423 036. Liftstoringen kunnen 24 uur per dag gemeld worden.
- c Kosten voor verstopte rioolpijpen zijn voor de VvE, zowel binnen als buiten de appartementsgedeelten.
- d Alle overige reparaties binnen de appartementsgedeelten zijn voor risico en rekening van de betreffende appartementseigenaar.

Verhuizing of verbouwing

22. In geval van verhuizing of verbouwing is het mogelijk de lift in te (laten) pakken en daarmee de wanden te beschermen tegen beschadigingen. Het is mogelijk dit per email aan te vragen via bestuur@vve-laurier.nl.

Plaatsen airconditioning bestaande uit alleen één of meerdere binnenunits

23. Indien er sprake is van het installeren van een airco bestaande uit alleen één of meerdere binnenunits is het toegestaan doorvoeren in de gevel te maken. Deze doorvoeren dienen aan de buitenkant afgedekt te worden met een rooster of soortgelijke afdekking in de kleur RAL 7021 (antraciet).

ANNEX

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van eigenaars van 8 september 2021.

Dit huishoudelijk reglement is aangepast op 12 september 2023 n.a.v. de overstap naar een nieuwe VVE Beheerder.

Dit huishoudelijk reglement is aangevuld op 28 mei 2025 met artikel 13o over het opladen van elektrische voertuigen en artikel 23 over het installeren van airconditioning. Ook is artikel 2g aangepast zodat antraciet is toegestaan als kleur voor profielen aan de westzijde.

Naast dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (wet op de appartementsrechten), de regels en de bepalingen van het Reglement en van de Statuten zoals opgenomen in de Akte van Splitsing (hoofd- en ondersplitsing) vastgesteld op 21 juni 1999 ten overstaan van notaris mr J.Hulsebosch ter standplaats Zoetermeer.

De Akte van Splitsing is ingeschreven in de openbare registers.

De artikelen van dit Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de van toepassing verklaarde bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en/of de Akte van Splitsing worden beschouwd als niet te zijn geschreven.