

Huishoudelijk reglement van: **Hoofdsplitsing VVE "Kaer"** **Undersplitsing VVE "Sentio Formose"** **Undersplitsing VVE Parkeergarage "Kaer"**

De VVE's hebben gekozen voor het in één verband brengen van de HR's (huishoudelijke reglementen) van de drie VVE's om optimale helderheid te geven over wie voor wat bevoegd is.

- De hoofdsplitsing is bevoegd voor het gebouw met zijn fundamenteën en metselwerk, daken inclusief hemelwaterafvoeren, binnentuin en fietsenstalling. Tevens voor de brandmeldinstallatie en de noodverlichting.
- Undersplitsing "Sentio Formose" is bevoegd voor de binnenkant van het gebouw met de 16 koopwoningen alsmede de ramen, deuren, bellentableau, zonweringen, e.d.
- Undersplitsing Parkeergarage "Kaer" is bevoegd voor het interieur van de parkeergarage inclusief rolhek.
- De grens van de VVE's is het gebouw. Oprit naar de parkeergarage en groen langs het gebouw zijn eigendom van de Stichting Weller Wonen.

De huishoudelijke reglementen zijn een aanvulling op de splitsingsaktes, zoals die op 23 november 2009 bij notaris Knops zijn verleden, en mogen daarmee niet in strijd zijn.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Doelstelling

Artikel 1: bevoegdheid "Sentio Formose"

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor alle eigenaar-bewoners en gebruikers van de woonappartementen "Sentio Formose", gelegen te Heerlen, aan de Romeinenstraat te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K nummer 5777A, hierna te noemen "het gebouw" zoals vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering d.d. 13 april 2017.

Deze regels zijn bedoeld om het wonen in "Sentio Formose" voor alle bewoners/eigenaren aangenaam te maken, ervan uitgaande dat ieders woongenot wordt bevorderd door rekening te houden met elkaar en elkaars belangen.

Artikel 2: bevoegdheid "Sentio Formose"

Dit huishoudelijk reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de voor dit complex verleden notariële akte van ondersplitsing in appartementsrechten. De daarin opgenomen regels die betrekking hebben op de bewoning en het gebruik van het complex, zijn omwille van de kenbaarheid geïntegreerd met de regels van dit huishoudelijk reglement. Dit huishoudelijk reglement is te verkrijgen bij de bestuurder van de vereniging.

Bepalingen

Artikel 3: bevoegdheid hoofdsplitsing VVE "Kaer"

Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 4: bevoegdheid hoofdsplitsing VVE "Kaer"

Iedere op-, aan-, ver- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Toestemming door de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met

2

vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging. De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.

Artikel 5: bevoegdheid hoofdsplitsing en ondersplitsingen

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en onderhoud aan gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 6: bevoegdheid "Sentio Formose"

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de bestuurder reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en de ornamenten van de verlichting in het trappenhuis of in de portalen te (laten) verrichten.

Artikel 7: bevoegdheid "Sentio Formose"

Algemene ruimtes die naar aanleiding van werkzaamheden en/of verhuizing verontreinigd worden, dienen door de veroorzaker c.q. opdrachtgever direct gereinigd te worden.

Artikel 8: bevoegdheid "Sentio Formose"

Het aanbrengen van zonwering aan de buitenzijde van het gebouw is enkel toegestaan na schriftelijke goedkeuring van de vereniging. Deze goedkeuring kan men verkrijgen door het indienen van een schriftelijk verzoek hiertoe bij de bestuurder. Er mogen screens en/of rolluiken worden aangebracht, mits voldaan wordt aan de volgende voorschriften:

8.1 Screens:

- Type 85R, verticale screens met rechthoekige kast, met of zonder afschuining.
- Type doek: Serge, gepolyviniliseerd glasvezeldoek.
- Kleur doek: S118 – lichtgrijs (leveranciers kunnen verschillende kleurnummers hanteren).
- Kleur kast: RAL 8002 (signaalbruin) conform afdekplaat inbouwvoorziening.
- Kleur zijgeleiders: RAL 8025 (bleekbruin) conform kleur kozijnen.
- Screens inbouwen in de daartoe voorziene inbouwmogelijkheid.
- Per wandopening 1 screen toepassen over de gehele breedte van de wandopening (dat wil zeggen zonder tussengeleiders of tussenruimte). Met uitzondering van de wandopening in de hoek bij de type D-appartementen. Hier dienen twee afzonderlijke screens geplaatst te worden. De type B-appartementen volgen de tijdens de bouw door de aannemer Jongen BV geïnstalleerde screens van de bovenste etage huisnummer 32.
- Voor de loggia's van de type B-appartementen kunnen de screens geplaatst worden op de kozijnen. De kasten en de zijgeleiders moeten de kleur RAL 8025 zijn (gelijk aan de kleur van de kozijnen), kleur doek S-118.
- Het is toegestaan om op de 3 raamdelen op de balkons van de type B-appartementen **screens (S-118) zonder kast aan te brengen. De screens worden bevestigd met een klik systeem (tourniquets) op het kozijn. (Zie besluit Hoofd VvE algemene ledenvergadering 31-10-2016)**

8.2 Rolluiken:

Het is toegestaan om rolluiken te plaatsen mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

- De kastkleur van de rolluikkasten, met afschuining, alsmede de zijgeleiders: kleur RAL 8025 (gelijk aan de kleur van de kozijnen)
- De kleur van de rolluiklamellen: licht grijs, zoveel mogelijk gelijk aan de kleur van het screendoek S-118
- Voor de bediening van de rolluiken is alleen elektrische bediening toegestaan, om eventuele geluidsoverlast tegen te gaan.

8.3 (Rol)horren (vastgesteld december 2013):

Het is toegestaan om (rol)horren te plaatsen mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Bij rolhorren:

- De rolkast en geleiders worden tussen de zijkanten van het kozijn gemonteerd
- Kleur rolkast en zijgeleiders: RAL 8025
- Kleur gaas: antraciet

Bij losse horren:

Horren die in de raamopening geplaatst kunnen worden en verwijderbaar zijn (de zogenaamde losse horren):

- De straatkant (buitenkant) en de zij- binnenrand: kleur RAL 8025, aangepast aan de kleur van de kozijnen. Aan de binnenkant (kamer) van het appartement mogen zij afwijken, bijvoorbeeld wit.
- Kleur gaas: antraciet

Hordeuren:

- Indien de hordeur tussen het kozijn gemonteerd wordt dient het raamwerk en de zij- binnenrand te voldoen aan de kleur RAL 8025, de kleur van het kozijn. Aan de binnenkant (kamer) van het appartement mogen zij afwijken, bijvoorbeeld wit. Kleur gaas: antraciet
- Indien de hordeur aan de binnenkant van de kamer op het kozijn gemonteerd wordt: kleur van het gaas antraciet. De kleur van het raamwerk is niet kleur gebonden, aangezien dit vanaf buiten niet te zien is.

Aan iedere toestemming is de voorwaarde verbonden dat het aanbrengen geschiedt voor rekening, risico en onderhoudsverplichting van de aanvrager, met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging. De toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.

Artikel 9: bevoegdheid hoofdsplitsing en ondersplitsingen

Het is de eigenaar en/of gebruiker **NIET TOEGESTAAN**, (behoudens schriftelijke toestemming van de algemene ledenvergadering van de vereniging):

- a. zich luidruchtig te gedragen;
- b. in de gemeenschappelijke ruimten en in de parkeergarage te roken;
- c. voedsel toe te werpen aan vogels ter voorkoming van bevuiling van gevels, ramen en platte daken;
- d. afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen. Kleden, lopers, bezems en dergelijke mogen niet buiten de balkons en in/op portalen worden schoongemaakt.
- e. de wanden en/of plafonds van de hallen, entrees en trappenhuis te gebruiken voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, zonder toestemming van de vergadering.
- f. in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorfietsen, kinderwagens, meubilair of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen, behoudens in de hiervoor aangewezen ruimtes (fietsenstalling in de parkeergarage of de ingerichte stalling aan de kant van de brievenbussen) en dan op eigen verantwoordelijkheid. Worden niettemin rijwielen en dergelijke aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van de bestuurder en op kosten van de eigenaar;
- g. wasgoed, beddengoed, kleding of bloembakken buiten de loggia's of in de openbare ruimten te hangen of te plaatsen;
- h. aan de buitenzijde voor zichzelf of derden doorvoeren te maken en naamborden, letters, reclameaanduidingen, uithangborden, (m.u.v. te huur/te koop van desbetreffend appartementsrecht), (schotel)antennes, spandoeken, bloembakken, droogrekken, drooglijnen, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen;

Huishoudelijk Reglement hoofd- en ondersplitsing Kaer aan de Vullingsweg/Romeinenstraat te Heerlen, en de Vereniging van Eigenaren "Sentio Formose" aan de Romeinenstraat te Heerlen.

- i. in het gebouw (parkeergarage) personenauto's, motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren. Ontploffbare stoffen zoals benzine, olie behoudens een normaal te achten hoeveelheid voor eigen huishoudelijk gebruik (mits in geëigende verpakking), munitie, vuurwerk, enz. mogen vanwege explosiegevaar niet in het gebouw worden opgeslagen of in bezit gehouden;
- j. in de appartementen dieren te houden die de omwonenden overlast bezorgen. Huisdieren moeten in de gemeenschappelijke en openbare gedeelten zijn aangelijnd;
- k. kasten, hokken en dergelijke op balkons of terrassen te plaatsen en/of afscheidingen of andere zaken aan te brengen die de lichtinval of het uitzicht van de (belendende) appartementen kan belemmeren;
- l. op de balkons, terrassen of kelders duiven en/of andere vogels te houden;
- m. op de balkons of terrassen te barbecueën, met behulp van brandstof (m.a.w. alleen elektrisch barbecueën is toegestaan);

Artikel 10: bevoegdheid hoofdsplitsing en ondersplitsingen

Na 20.00 uur (op zaterdag na 17.00 uur) en op zondag is het NIET toegestaan te kloppen, te boren of anderszins geluidsoverlast te bezorgen. Het beton geeft die geluiden zo luid door aan andere appartementen en hun bewoners dat hier overlast door ontstaat.

Artikel 11: bevoegdheid hoofdsplitsing en ondersplitsingen

Huisvuil dient in goed afgesloten vuilniszakken (dus niet als los afval) in de daarvoor bestemde container(s) te worden geplaatst. Het deponeren en opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's, in de parkeergarage en op parkeerplaatsen, portalen en terrassen is NIET toegestaan.

Artikel 12: bevoegdheid ondersplitsingen

De eigenaar dient bij de aanleg van de vloerbedekking rekening te houden met het volgende. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Dit houdt in dat de vloeren "zwevend" gelegd moeten worden. Een harde vloerbedekking mag worden toegepast, mits deze een geluidsverbetering geven van minimaal 10 dB(A).

Artikel 13: afspraak tussen VvE "Sentio Formose" en Stichting Weller Wonen

Het is voor de eigenaren en gebruikers en hiermee tevens voor de bezoekers van eigenaren en gebruikers van het complex Sentio Formose NIET toegestaan om op de oprit voor het complex te parkeren. Tijdelijk parkeren is alleen toegestaan voor (para)medisch personeel. Laden en lossen is wel toegestaan.

Artikel 14: bevoegdheid hoofdsplitsing en ondersplitsingen

De eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik word gegeven en een kopie of uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

Artikel 15: bevoegdheid ondersplitsingen

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering géén open vuur/haardinstallaties aanleggen.

Artikel 16: bevoegdheid ondersplitsing Parkeergarage "Kaer"

De plaatsen in de ondergrondse parkeergarage mogen uitsluitend gebruikt worden voor het stallen van een motorvoertuig.

Artikel 17: bevoegdheid hoofdsplitsing en ondersplitsingen

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de Vereniging van Eigenaren binnen wiens bevoegdheid de zaak zich voor doet.

Aldus vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering Vereniging van Eigenaren "Sentio Formose", aan de Romeinenstraat te Heerlen, d.d. 23 september 2020.



Aldus vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering Vereniging van Eigenaren "Kaer", aan de Vullingsweg / Romeinenstraat te Heerlen, d.d. 23 september 2020.

