

**Huishoudelijk Reglement voor de gebouwen-
A, Venuslaan 357-395A (ISHTAR) en B, Venuslaan 305-355A (ARTEMIS)**

A. Inleiding/Definities

Het bewonen van een woning in een appartementengebouw stelt specifieke eisen ten aanzien van veiligheid, aanzien van het appartementengebouw en de onderlinge omgang.

Dit huishoudelijk Reglement regelt een en ander aanvullend op de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement en de gangbare normen en opvattingen omtrent het wonen.

1. Op de Appartementen is van toepassing de Akte van Splitsing van 21 december 1977 ("Splitsingsakte") en het Reglement van Splitsing versie 1973 ("Splitsingsreglement).
2. Dit Huishoudelijk Reglement regelt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw op grond van de bevoegdheid van de Vergadering van Eigenaars bepaald in Art 5:128(1)BW (Burgerlijk Wetboek) en zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 28.
3. Verder is van toepassing de bepaling van Art 5:128(2)BW ten aanzien van Gebruikers.
4. In geval van strijdigheid van de bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement met het Splitsingsreglement prevaleren de bepalingen van het Splitsingsreglement. Ingeval van strijdigheid van de bepalingen in het Huishoudelijk Reglement met de Splitsingsakte prevaleren de bepalingen van de Splitsingsakte.
5. Gebruikte termen

"Algemene Plaatselijke Verordening (APV)": de Algemene Plaatselijke Verordening zoals die is vastgesteld voor de gemeente Eindhoven.

"Appartement": elk van de privé-gedeelten van het gebouw.

"Bestuurder": de op de grond van de Splitsingsakte (Art 10) benoemde administrateur bij wie het bestuur van de Vereniging van Eigenaars berust.

"Eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsgebouw met betrekking tot een Appartement, daaronder begrepen hij die een beperkt zakelijk genotrecht op een appartement heeft.

"Gebouw": elk van de gebouwen Venuslaan 357-395A (ISTHAR) en Venuslaan 305-355A (ARTEMIS), volgens de Splitsingsakte punten I en II.

"Gebruiker": degene die anders als de Eigenaar het recht van uitsluitend gebruik heeft van een Appartement en het medegebruik heeft van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken.

"Splitsingsakte": de Akte van Splitsing van 21 december 1977 betreffende appartementen aan de venuslaan 305 t/m 355A en 357 t/m 395A te Eindhoven, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven 23 december 1977 in deel 5544 nr. 74.

"Splitsingsreglement": Reglement van Splitsing van Eigendom, versie 1973 waarnaar in de Splitsingsakte (pag. 12) naar wordt verwezen.

"Vereniging van Eigenaars": de Vereniging van Eigenaars Venuslaan Blok A en B te Eindhoven, opgericht in de Splitsingsakte art 1.

"Vergadering van Eigenaars": de vergadering van de Vereniging van Eigenaars, volgens de Splitsingsakte en het Splitsingsreglement (II. Art 32).

B. Veiligheid

1. Eigenaars/Gebruikers mogen niet op eigen gezag aanpassingen doen aan de technische installaties van het Gebouw. Daarvoor is vooraf schriftelijk toestemming van de Bestuurder nodig. Bijvoorbeeld gaat het om
 - 1-1 Wijzigingen/aanpassingen van de elektrische installatie(s)
 - 1-2 Wijzigingen/aanpassingen van de waterleiding, de waterafvoer en de gastoevoer;
 - 1-3 Wijzigingen/aanpassingen van de ICT-infrastructuur waaronder het glasvezel/kabelsysteem.
 - 1-4 Het plaatsen van een airconditioning en/of warmtepomp (voor warmte en/of koude opwekking). Vanaf 1 april 2021 zijn de geluidsnormen verscherpt tot maximaal 40 dB op de scheidingsgrens.
 - 1-5 In elk appartement dient tenminste één werkende rookmelder te hangen. Dit is verplicht sinds 1 juli 2022. De rookmelder dient een CE-keurmerk te hebben en overal duidelijk hoorbaar te zijn. Bij verhuur van een appartement is de Eigenaar verplicht voor de rookmelder(s) te zorgen.
2. De toegang tot de technische installaties, waaronder de liftmachinekamer, de hydrofooruimte en de centrale verwarmingsinstallatie, en het dak is voorbehouden aan de Bestuurder, en aan individuen aan wie daartoe door de Bestuurder toegang is verleend. De Bestuurder kan aan deze toegang voorwaarden verbinden.
3. Zoals is bepaald in het Splitsingsreglement Art 10(3) dienen Eigenaars toegang tot hun Appartement te dulden indien dat voor het verrichten van handelingen aan de gemeenschappelijke gedeelten of – zaken noodzakelijk is. In dit verband staan Eigenaar of Gebruiker steigerwerk toe en verlenen toegang tot de balkons ten behoeve van reiniging, onderhouden en reparatie van gevels, ramen en waterafvoer.
4. Indien de Bestuurder op grond van het Splitsingsreglement Art 10(3) toegang tot een Appartement nodig acht, zal de Bestuurder de betrokken Eigenaar of Gebruiker zo spoedig mogelijk inlichten over het tijdstip, duur en aard van de te verrichten handelingen om de Eigenaar of Gebruiker de gelegenheid te geven zo nodig maatregelen te treffen om de toegang tot het Appartement te verzekeren.
5. Apparatuur zoals bijvoorbeeld wasmachines, wasdrogers, vaatwassers, fornuizen, ovens koelkasten etc. dienen op deugdelijke wijze en oordeelkundig te worden aangesloten op het elektriciteitssysteem, waterleiding, waterafvoer en ventilatiesysteem van het Gebouw.
6. Eigenaar of Gebruiker dienen -ook voor hun bezoekers- er voor zorg te dragen dat na het betreden of verlaten van het Gebouw de toegangsdeuren van het Gebouw gesloten blijven. Eigenaar of Gebruiker dienen er bij het betreden of verlaten van het Gebouw of het binnenlaten of uitlaten van bezoekers zorg te dragen dat hen onbekenden niet (al dan niet samen met bezoekers) tot het Gebouw worden toegelaten.
7. Het opslaan van gevaarlijke stoffen zoals brandbare, ontplofbare of bijtende stoffen, anders dan gebruikelijke kleine hoeveelheden voor huishoudelijk eigen gebruik, is in het gebouw niet toegestaan.
8. Voertuigen met hulpmotor, zoals bromfietsen, mogen alleen door Eigenaar of Gebruiker worden gestald in de privé-berging mits;
 - 8-1 De motor is uitgeschakeld voordat het voertuig binnen het Gebouw is.
 - 8-2 De Eigenaar of Gebruiker ervoor zorg draagt dat elke verontreiniging of schade door verbouwingen, verhuizingen, brandstof, olie, vet, rem- en koelvloeistof en dergelijke wordt gereinigd respectievelijk wordt hersteld. In het bijzonder dient de Eigenaar of Gebruiker de vloer van de privé-berging in de oorspronkelijke staat te brengen.

9. De doorgang naar en door de trappenhuizen, etagehallen, doorgangen van de balkons naar de trappenhuizen en andere vluchtwegen mogen niet worden belemmerd of afgesloten. Door strengere wetgeving sinds 1 juli 2024 (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) is het verboden brandbaar materiaal zoals gordijnen, meubilair, fietsen, brommers, scootmobielen, afval(stoffen) en kratten of dozen, vloerbedekking die niet voldoet aan de brandveilige eisen in deze vluchtwegen te hebben. Dit geldt zeker voor de etagehallen.
10. In de bergingen, mogen geen elektrische aangesloten apparaten worden geplaatst, als dit gewenst is dient hiervoor toestemming te worden gevraagd aan de ALV en dient er, door VVE toegewezen elektriciën een goed gekeurde voorziening met brand-rook melder en een aardlekschakelaar te worden geplaatst. De Eigenaar – Gebruiker is hiervoor een vergoeding verschuldigd aan de VvE. Li-ion accu's alleen overdag laden, uit veiligheidsoverweging (tussen 08:00 en 22:00) met een originele lader in het appartement.
11. Bloembakken mogen alleen aan de binnenkant van de balkons worden aangebracht.

C. Aanzien van het appartementengebouw

1. Zoals in het Splitsingsreglement Art. 7 is bepaald, is voor het aanbrengen van wijzigingen die de hechtheid, architectonisch uiterlijk en de constructie wijzigen toestemming van de Vergadering van Eigenaars vereist. Onder dergelijke wijzigingen zijn met name begrepen:
 - 1-1 Het aanbrengen van zonwering zoals zonneschermen en andere raambedekking aan de buitenzijde van het Gebouw; dit is toegestaan mits door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde vorm kleur wordt gebruikt, de zonwering van deugdelijke kwaliteit is, oordeelkundig is aangebracht en geen overlast veroorzaakt;
 - 1-2 Het aanbrengen van rolluiken; dit is toegestaan mits de door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde vorm en kleur wordt gebruikt en de rolluiken van deugdelijk kwaliteit zijn, oordeelkundig zijn aangebracht en geen overlast veroorzaken;
- 2 Het aanbrengen of wijzigen van windschermen op de balkons; hiervoor is vooraf schriftelijk instemming van de Bestuurder vereist, die alleen wordt verleend wanneer het aanbrengen of wijzigen van een windscherm voldoet aan de bepalingen van het Splitsingsreglement, een en ander uiteindelijk ter beoordeling van de Vergadering van Eigenaars.
- 3 Het aanbrengen of wijzigen van kozijnen, ramen of een dergelijke afsluiting van het balkon. Hiervoor is vooraf schriftelijk instemming van de Bestuurder vereist, die alleen wordt verleend wanneer het aanbrengen of wijzigen van een afsluiting die voldoet aan de bepalingen van het huishoudelijk reglement, een en ander uiteindelijk ter beoordeling van de Vergadering van Eigenaars.
- 4 Wijzigen van de vloeren van de balkons; hiervoor is vooraf schriftelijke instemming van de Bestuurder vereist die alleen wordt verleend als de wijziging de constructie van het Gebouw en de waterhuishouding, met name de afvoer van het (hemel)water niet nadelig beïnvloedt.
- 5 Het vervangen van de verwarmingsradiatoren; hiervoor is vooraf schriftelijk instemming van de Bestuurder vereist die alleen wordt verleend als de voorgenomen vervanging de warmtehuishouding van het Gebouw niet nadelig wordt beïnvloed en niet in strijd komt met de bepaling in punt 20 van de Splitsingsakte met betrekking tot de bediening van de centrale verwarmingsinstallatie en het omslaan van de kosten voor de benodigde brandstof of energie naar evenredigheid van het verbruik.
- 6 Wijzigingen in het appartement. Als er binnen het appartement verbouwing en/of wijzigingen worden uitgevoerd, dient de eigenaar de bestuurder hiervan op te hoogte te stellen om het geheel te beoordelen.
Bij grotere verbouwingen dient de aanvraag voor het verbouwen, wijzigen of vervangen van de technische installatie te worden vergezeld met een duidelijk uitleg wat er veranderd wordt, eventueel aangevuld met een tekening.

De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkend installateur en vakbekwaam personeel en te voldoen aan de wettelijke- en aan de ter plaatse geldende veiligheidseisen.

- 7 Bovengenoemde verbouwing en/of verhuizingen dienen tijdig, minimaal 14 dagen vooraf, te worden gemeld aan de RVO zodat er beschermplaten kunnen worden geplaatst in de liften door de RVO. De eigenaar-gebruiker dient zelf zorg te dragen voor beschermende maatregelen op vloer en wanden in de openbare ruimte, en de vloer in de lift.
- 8 Zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 37(3) beslist de Vergadering van Eigenaars over de kleur van: (i) het buitenverfwerk en (ii) het gedeelte van het binnen verfwerk dat is toegekeerd naar de gemeenschappelijk ruimte. Hanteer hiervoor de meest recente uitgave van de kleurenbijlage. (Bijlage 2)
- 9 Om toezicht te houden op de naleving van de bepalingen met betrekking tot de veranderingen aan een of meerdere Appartementen en/of Gebouw, zoals de bepalingen in Art 5:119BW (veranderingen in privé gedeelte), Splitsingsreglement Art. 6,7, 8 en Hoofdstuk C van dit Huishoudelijk Reglement en van andere verordeningen die betrekking hebben op veranderingen aan de Appartementen en/of Gebouw, dient voor voorgenomen veranderingen voor zover die verder strekken dan dagelijkse reparaties, vooraf op schriftelijke aanvraag schriftelijk instemming van de Bestuurder te worden verkregen dat de voorgenomen veranderingen valt binnen de reikwijdte die is toegelaten binnen de genoemde bepalingen.
- 10 Met de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden voor die veranderingen mag pas worden aangevangen nadat schriftelijk instemming van de Bestuurder is ontvangen. Als de Bestuurder een aanvraag voor verandering afwijst geeft de Bestuurder een deugdelijke argumentatie waarop de afwijzing is gestoeld.
- 11 Fietsen, bromfietsen en dergelijke (scoot-mobiels, invalidenwagens) van Eigenaar of Gebruiker moeten geplaatst worden in de berging. Bezoekers mogen alleen in de daartoe bestemde fietsenstandaard en/of in de bergingen worden geplaatst. Zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 5(1) mogen fietsen, bromfietsen en dergelijke niet worden geplaatst op plaatsen die daarvoor niet zijn bestemd.
- 12 Wasgoed mag alleen op de balkons aan de zijde van de Venuslaan (oostzijde van het Artemis en noordzijde van gebouw Ishtar) worden opgehangen en mag niet wezenlijk boven de balustrade uit te zien zijn. Slechts op de balkons van de appartementen op de tiende(10^e)**etage mag wasgoed aan de zijde naar de Kennedylaan (westzijde gebouw Artemis en zuidzijde van gebouw Ishtar) worden opgehangen en dan alleen binnen de balkonhekken en niet hoger dan de balkonhekken.
 ** Het is ten alle tijden ten strengste verboden om zich buiten de balkonafscherming (hekken) op de 10^e verdieping op het dak te bevinden.

D. Wonen in een appartementengebouw (onderlinge omgang)

1. Zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 9 mogen eigenaren/gebruikers geen onredelijk hinder aan andere eigenaren/gebruikers toebrengen. Zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 5(1) dienen Eigenaars en Gebruikers zich te onthouden van luidruchtigheid. Zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 13 is het voortbrengen van muziek of andere storende geluiden niet toegestaan tussen middernacht (00:00) en zeven uur 's morgens (07:00). Met name is het niet toegestaan om:
 - 1-1 Muziek en geluiden voort te brengen die overlast veroorzaken door onder andere radio, televisie en geluidsapparatuur, muziekinstrumenten, klokken en dergelijke. In elk geval dient dergelijke apparatuur geïsoleerd te worden opgesteld van wanden, vloeren, radiatoren en verwarmingsbuizen;
 - 1-2 Beroepsmatig of bedrijfsmatig muziek te maken in de Appartementen; dat is in strijd met de Splitsingsakte en dus niet toegestaan;

Verder dienen;

- 2 Elektrische en elektronische apparatuur zodanig te zijn ontstoord en/of afgeschermd dat zij het gebruik van dergelijke apparatuur in andere Appartementen niet belemmert of verstoort;
- 3 Huisdieren in de gemeenschappelijke ruimten altijd te zijn aangelijnd. Eigenaars dienen ervoor te zorgen dat huisdieren van henzelf of van de bezoekers geen hinder of schade veroorzaken.
- 4 In het kader van het zorgvuldig gebruik van de gemeenschappelijk ruimten volgens het Splitsingsreglement Art 10(2) dienen Eigenaar of Gebruiker ervoor te zorgen dat orde en netheid in de gemeenschappelijke ruimten wordt gehandhaafd. In dit kader is iedere Eigenaar of Gebruiker gehouden:

Elke door hem/haar of door zijn/haar bezoekers veroorzaakte verontreiniging terstond op te ruimen;

- 5 Niet gewenste drukwerken en dergelijke niet in de gemeenschappelijk ruimten te laten liggen;
- 6 Huishoudelijk afval dient te worden aangeboden, in afgesloten zakken, in de ondergrondse containers met behulp van de Cure Milieupas. Op de website Cure-afvalbeheer.nl staat uitgebreidere informatie en verder volgens hetgeen daartoe in de Algemene Plaatselijke Verordening is bepaald. Karton kan ook in de daarvoor bestemde ondergrondse papier container worden geplaatst. Het is nimmer toegestaan, om huisvuil, goederen, vuilniszakken en/of papier naast de container te deponeren, zelfs niet als deze defect of vol zijn.
- 7 Grof huisvuil moet men aanbieden in de milieustraten van de gemeente Eindhoven.
- 8 Elke Eigenaar geeft zo spoedig mogelijk na het passeren van de transportakte voor de levering van zijn/haar Appartement zijn naam door aan de Bestuurder. In geval van verhuur van het Appartement zal de betreffende Eigenaar binnen 14 dagen na het ondertekenen van het huurcontract de naam van de Gebruiker, middels een Huurdersverklaring waarin vermeld wordt dat de Gebruiker een kopie heeft gehad van het Huishoudelijk Reglement, doorgeven aan de Bestuurder. De Bestuurder verzorgt de door de Eigenaar of Gebruiker gewenste vermelding van de naam van de feitelijke gebruiker op het paneel met naambordjes. Om een uniforme aanblik van het gebouw te verzekeren mogen Eigenaar of Gebruiker niet zelf vermeldingen of correcties aanbrengen op of aan de wanden van de gemeenschappelijke ruimten, zoals het paneel met naambordjes.
- 9 In het kader van het beheer van de gemeenschappelijke ruimten volgens het Splitsingsreglement Art 8 wordt ten aanzien van het gebruik van de liften het volgende bepaald:
- 10 De liften mogen niet buiten hun specificaties worden gebruikt; met name mag men de maximale belasting niet overschrijden en mogen de liften alleen gebruikt worden voor vervoer van personen, kleine huisdieren en handzame voorwerpen.
- 11 Het vervoer van personen heeft – ook in geval van verhuizing – steeds voorrang boven het vervoer van goederen.
- 12 De liften mogen niet worden geblokkeerd, anders dan in noodgevallen.
- 13 Gebruik van de lift voor verhuizing moet vooraf worden gemeld aan de Bestuurder. Schade ontstaan bij verhuizing dient terstond aan de Bestuurder te worden gemeld. De Eigenaar van het Appartement vanwaar of waarheen wordt verhuisd is aansprakelijk voor schade ontstaan tijdens de verhuizing aan de lift. Belaadt de liften niet te vol om opsluiting en beknelling in te lift te voorkomen.
- 14 Zoals bepaald in de Splitsingsakte punt 21 wordt ten aanzien van het vermijden van contact- geluid het volgende bepaald;

Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals pvc, parket of laminaat en andere) is vooraf schriftelijk toestemming van de Bestuurder nodig. Voorwaarde voor het verlenen van die toestemming is een schriftelijk verklaring van de leverancier van de vloerbedekking waaruit blijkt dat Huishoudelijk Reglement VvE Venuslaan A&B, Voorstel nov-2024, vervangt dec-2019

(a) de vloerbedekking voldoet aan de eisen in dit Artikel 5 van het Huishoudelijk Reglement en (b) de leverancier daarvoor zonder voorbehoud instaat.

- 15 Iedere Eigenaar of Gebruiker is ter vermijding van (contact)geluid verplicht in alle vertrekken, uitgezonderd het toilet en de badkamer, als een harde vloerbedekking wordt toegepast onder die harde vloerbedekking een geluidwerende laag aan te brengen. Deze geluidwerende laag dient tezamen met de vloerconstructie en de vloerbedekking de isolatie-index (ICO index) met tenminste 10dB te verbeteren.

De eigenaar / gebruiker dient aan te tonen door middel van certificaten van de toegepaste ondervloer dat deze voldoet aan de hieronder genoemde normen.

- 16 Deze verbetering wordt beoordeeld op basis van tenminste een van de normen NEN1070, NEN5077, NPR5079, NEN en ISO 7177-2 of NEN en ISO 140 7-8.
- 17 Werkzaamheden en/of activiteiten zoals boren, timmeren en dergelijke waarbij (contact)geluid kan ontstaan is slechts toegestaan tussen 08:00 en 20:00 uur. Voornoemde werkzaamheden zijn niet toegestaan op zon- en feestdagen.
- 18 Werkzaamheden en/of activiteiten zoals in D17 genoemd, waardoor (contact)geluid kan ontstaan en die gedurende langere tijd binnen de in lid D17 genoemde tijden uitgevoerd gaan worden dienen ten minste drie werkdagen tevoren te worden aangekondigd aan de Eigenaars en Gebruikers.
- 19 Zoals bepaald in het Splitsingsreglement Art 5 is voor het in de gemeenschappelijke ruimten ophangen van schilderijen, aanbrengen van decoraties en dergelijke toestemming van de Vergadering van Eigenaars nodig. De Vergadering van Eigenaars kan die toestemming alleen verstrekken indien (i) vluchtwegen en schoonmaakwerkzaamheden niet worden belemmerd en (ii) gebleken is dat er tussen betrokken Eigenaar of Gebruiker in onderling overleg toestemming is bereikt over hetgeen aangebracht of geplaatst wordt. De strengere regels uit het BBL van 1 juli 2024 zijn onverminderd van toepassing.

E. Vergadering van Eigenaars

Op de Vergadering van Eigenaars is van het hoofdstuk M.II van het Splitsingsreglement (Art 32 tot en met 39) In aanvulling wordt nog het navolgende bepaald:

1. Onverminderd de bepaling van het Splitsingsreglement Art 32(3) worden er jaarlijks twee vergaderingen van de Eigenaars gehouden en wel in het najaar waarin hoofdzaak het te voeren beleid wordt bepaald en in het voorjaar waarin in hoofdzaak de afsluiting het afgelopen jaar wordt bepaald.
2. Ten minste eens per jaar stelt de Vergadering van Eigenaars een kascontrole commissie in.
- 2-1 De termijn van het lidmaatschap van de kascontrolecommissie bedraagt twee (2) jaar. Leden van de kascontrolecommissie zijn voor een opvolgende termijn herkiesbaar. De kascontrolecommissie rapporteert aan de Vergadering van Eigenaars.
- 2-2 De kascontrolecommissie heeft ten minste twee en ten hoogste vier leden; de Vergadering van Eigenaars kan reserveleden aanwijzen die bij ontstentenis van een lid van de kascontrolecommissie de plaats van dat lid innemen;
3. De kascontrole commissie heeft tot taak:
De financiële bescheiden van de Vereniging van Eigenaars te controleren en vast te stellen of de balans en exploitatierekening die door de Bestuurder zijn opgesteld volgens het Splitsingsreglement Art 18(3) een getrouwe weergave geven van de financieel situatie van de Vereniging van Eigenaars.
4. De Vergadering van Eigenaars kan uitvoerende commissie voor de uitvoering van een besluit van de Vergadering van Eigenaars instellen. De leden van zo'n uitvoerende commissie worden door de Vergadering van Eigenaars benoemd uit de leden van de Vereniging van Eigenaars voor een door de Vergadering van Eigenaars te bepalen termijn van ten hoogste een jaar. De leden

van een uitvoerende commissie zijn herbenoembaar. Het werkgebied en budget van zo'n uitvoerende commissie wordt door de Vereniging van Eigenaars vastgesteld.

F. Indiening schades opstalverzekering/meerwerk

1. De Vergadering van Eigenaars heeft op 10 december 2019 besloten dat schades aan de volgende, door eigenaren aangebrachte onderdelen, niet (mogen) worden ingediend op de meerwerkdekking / opstalpolis van de VvE;

- Rolluiken
- Zonneschermen / Zonweringen / Screens
- Windschermen

Dit ongeacht of deze onderdelen nagelvast zijn aangebracht aan het gebouw.

Deze onderdelen behoren niet tot de standaard opstallen van de VvE. Eigenaren dienen deze onderdelen zelfstandig te verzekeren.

G. Boete clause

1 Bij overtreding van de bepalingen van het Reglement van Splitsing van eigendom (modelreglement versie 1973), Akte van Splitsing 12 december 1977 en het huishoudelijk reglement d.d. 13 november 2024 wordt eigenaar met een aangetekend schrijven op de hoogte gesteld van de betreffende overtreding. Wanneer de overtreding na 5 dagen nog niet beëindigd of hersteld is volgt de boeteoplegging door de Bestuurder. De boete bedraagt € 80,-- per dag dat de overtreding plaatsvindt. Deze boete wordt ten gunste van de reserve van de Vereniging geboekt.

1-1 De boete van € 80,-- per dag geldt met een maximum van 24 dagen, met een maximum van € 1.920,--.

2 Is de betreffende bewoner dan nog in overtreding of wordt de boete niet betaald dan dient de ALV zich uit te spreken over de te voeren procedure.

H. Slotbepalingen

1 In gevallen waar dit huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist de Bestuurder, in afwachting van een definitieve beslissing van de ALV van de VvE Venuslaan A&B. Het Huishoudelijk Reglement zal ten minste om de vijf jaar in de Vergadering van Eigenaars aan de orde worden gesteld. Bijlagen kunnen tussentijds aangepast of uitgebreid worden.

Vastgesteld en goedgekeurd in ALV van de VvE Venuslaan A&B te Eindhoven d.d. 13 november 2024.

Bijlagen;

1. Specifieke eisen vluchtwegen
2. Matrix
3. Kleurenstaat
4. Plattegrond
5. Inhoudsopgave

Bijlage 1

Specifieke eisen vluchtwegen

In het Besluit Bouwwerken en Leefomgeving zijn specifieke eisen genoemd voor vluchtwegen en hallen in woongebouwen die deel uitmaken van een vluchtweg.

Daar vallen ook de etagehallen bij de liften en voordeuren onder.

Die hallen behoren niet tot het appartementsrecht, maar horen bij de gezamenlijke ruimten van het gebouw. Dat is dus een verantwoordelijkheid van de VvE.

In de nieuwe eisen, sinds 1-7-2024, is meubilair en decoratie toegestaan als het:

- Van metaal, steenachtig materiaal of glas is
- Materiaal dat onbrandbaar is volgens NEN 6064
- Materiaal dat voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1
- Vloerbedekking die voldoet aan Brandklasse BFL-S1 en CFL-S1.

Ook toegestaan:

- Objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners
- Een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning
- Een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning

Brandgevaarlijke objecten

Onder brandgevaarlijke – en dus verboden – objecten wordt verstaan:

- Meubilair
- Fietsen, brommers, en scoormobielen
- Afval(stoffen) en kratten
- Decoratie
- Vloerbedekking die niet voldoet aan de brandveilige eisen

Bijlage 2**Matrix**

Bijlage 3

Kleurenstaat

Rolluiken:

Type / materiaal: "Herowald" Aluminium rolluik
 Kleur: Hellbeige (rolgedeelte) met omlijsting (kap en zijgeleiders) in RAL 9001.
 Overig: Pantser is geschuimd met piepschuim, d.w.z. isolatie tegen geluid en buitentemperatuur.

Zonnescherm:

Type / materiaal: Neutrale arm met doek
 Kleur: Geraniumrood (effen)
 Overig: Geen sierranden / frozezels.

Windschermen:

Raamwerk: Aluminium of kunststof. Passend binnen de betonelementen van de buitenschil.
 Kleur: RAL 9001.
 Glas: Het gebruikte glas dient een sterkte te hebben gelijk aan of hoger dan de eisen, in wet- en regelgeving vastgelegd.

Grote ramen op uitpandige gevel:

Kleur: RAL 9001.
 Overig: Mag uit maximaal 2 delen bestaan (i.v.m. transportmogelijkheid binnendoor)

Kozijnen, deuren en puien:

Type / materiaal: Aanvragen bij de Bestuurder.
 Kleur: RAL 9001.

Afsluiting balkon:

Nog geen standaard vastgesteld. Nader te bepalen door ALV.*

*M.b.t. het afsluiten van het balkon stelt de VvE enkel uit esthetisch oogpunt een standaard vast. Dit omdat de VvE conform de Akte van Splitsing de zeggenschap hierover heeft. De Eigenaar blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een eventuele Omgevingsvergunning, dan wel het doen van een melding bij de gemeente. Tevens blijft de eigenaar zelf verantwoordelijk voor de gevolgen die uit de aanpassing voortvloeien. Op diverse ALV's zijn de Eigenaren er al op gewezen dat het afsluiten van het individuele balkon de vluchtmogelijkheden beperken en dat daarmee mogelijk de brandveiligheid in het geding komt.

Bijlage 4**Plattegrond**

Bijlage 5

**Inhoudsopgave Huishoudelijk Reglement van
VvE Venuslaan A&B, Venuslaan 305 t/m 395**

		Blz.
A. Inleiding, definities, termen		1
B. Veiligheid		
Technische installaties, airco's	B1 t/m 1-4	2
Toegang tot technische installaties	B2	
Toegang tot appartement	B3, 4	
Eigen apparatuur	B5	
Toegangsdeuren	B6	
Gevaarlijke stoffen	B7	
Stallen voertuig met hulpmotor	B8	
Doorgangen, vluchtwegen	B9	
Bloembakken	B10	3
C. Aanzien van het appartementengebouw		
Wijzigingen hechtheid, uiterlijk en constructie	C1	
Zonwering	C1-1	
Rolluiken	C1-2	
Windschermen	C2	
Kozijnen, ramen, balkonafsluitingen	C3	
Vloeren van balkons	C4	
Radiatoren	C5	
Wijzigingen in het appartement	C6, 7	
Kleur buitenschilderwerk	C8	4
Toestemming wijzigingen	C9, 10	
Fietsen en andere voertuigen	C11	
Wasgoed	C12	
D. Wonen in een appartementengebouw (onderlinge omgang)		
Hinder	D1 t/m 1-2	
Elektrische apparatuur	D2	5
Huisdieren	D3	
Verontreinigingen	D4, 4-1	
(oud) Papier	D5	
Huishoudelijk afval	D6	
Grof huisvuil	D7	
Gegevens doorgeven	D8	
Liftgebruik	D9 t/m D13	
Contactgeluid	D14 t/m D16	6
Werkzaamheden	D17 t/m D18	
Etagehallen, vluchtwegen	D19	
E. Vergadering van Eigenaars		
Vergaderingen	E1	
Kas controlecommissie	E2, E3	
Andere commissies	E4	7
F. Indiening schades opstalverzekering/meerwerk		
Beperking schades	F1	
G. Boeteclausule		
Waarschuwen en termijnen	G1, G2	
H. Slotbepalingen		
Onvoorziene gevallen	H1	
Vaststelling van dit Huishoudelijk Reglement		
Bijlagen:		
1. Specifieke eisen vluchtwegen		8
2. Matrix		9
3. Kleurenstaat		10
4. Plattegrond		11
5. Inhoudsopgave		12