



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars
New Babylon City Tower te Den Haag

Appartementen staande en gelegen
aan: Anna van Buurenplein 51 – 282

NEW
BABYLON
CITY TOWER

FASTGESTELD IN DE ALGEMENELEDEN VERGADERING
VAN DE VVE NEW BABYLON CITY TOWER OP
9 DECEMBER 2025.



Inleiding

In verband met de eigendomsverkrijging of ingebruikname van een appartementsrecht in VvE New Babylon City Tower bent u mede-eigenaar of gebruiker van het appartementencomplex. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor alle eigenaars en gebruikers waarborgen te scheppen voor een optimaal woon- en gebruiksgenot. Zij hebben mede ten doel te voorkomen dat de gewenste leefbaarheid en bewoonbaarheid, alsook de waarde en het aanzien van het gebouw worden geschaad ten gevolge van handelingen of nalatigheden van de eigenaars/gebruikers. Deze (leef)regels dienen door alle eigenaars en gebruikers van de appartementen in het gebouw nauwgezette worden nageleefd naar letter, doel en strekking.

De eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten in het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht op elkaar wonen makkelijk aanleiding kan geven tot overlast.

1. Algemeen

1.1

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars, gebruikers en hun gasten van VvE 'City Tower' van complex "New Babylon" aan het Anna van Buerenplein te Den Haag.

1.2

Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning ex artikel 3:226 Burgerlijk Wetboek op een privé gedeelte respectievelijk (onder) appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt.

1.3

Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.

1.4

Onder **VvE** wordt verstaan VvE 'City Tower' van complex "New Babylon" aan het Anna van Buerenplein te Den Haag te weten de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

1.5

Onder **bestuur** wordt verstaan het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders.

1.6

Onder **beheerder** wordt verstaan een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer.

1.7

Onder **gemeenschappelijke gedeelten en zaken** wordt verstaan die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in deze ondersplitsing, die blijkens de splitsingsakte van de VvE niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

1.8

Onder **servicemanager(s)** wordt verstaan één of meerdere personen, die in wisseldiensten aanwezig zijn in het gebouw om bewoners van dienst te zijn en de orde in het gebouw te bewaren.

1.9

Uitsluitend het bestuur of gerechtigden, die als zodanig door het bestuur zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond.

1.10

Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de gemeenschappelijke installaties van de VvE mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur. Eigenaars en gebruikers dienen verzoeken tot werkzaamheden in te dienen via de servicemanager(s).

2. Toegang en orde

2.1

Het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor eigenaars, gebruikers, hun gasten, de servicemanagers, het bestuur en de beheerder van de VvE, onderhoudspersoneel en leveranciers. Het betreden van de daken is alleen toegestaan aan het bestuur, de beheerder of door hen aangewezen personen en bedrijven.

2.2

De gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn niet bedoeld voor opslag van goederen. Ook de (tijdelijke) opslag van materialen t.b.v. verbouwingswerkzaamheden is niet toegestaan.

2.3

Het is niet toegestaan welke goederen dan ook in de gemeenschappelijke hallen (tijdelijk) te plaatsen of achter te laten. Enkele voorbeelden: dozen, (bak)fietsen, vuilniszakken, kinderwagens, kinderspeelgoed, schoenen, etcetera. Ook de (tijdelijke) opslag van meubilair of materialen t.b.v. verbouwingswerkzaamheden is niet toegestaan. Huisvuil dient ofwel in het appartement te staan ofwel beneden in de huisvuilruimte. Hetzelfde geldt voor lege dozen, deze dienen kleingemaakt in de oud papier containers te worden gegooid. In opdracht van het bestuur handhaven de servicemanagers door na eenmalige waarschuwing alle goederen van de verdiepingen te verwijderen. Deze goederen zijn door de eigenaar of gebruiker af te halen bij de balie. Bij herhaaldelijke overtredingen is het normale boetebeleid van toepassing.

2.4

De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. Deuren welke toegang geven tot de gemeenschappelijke gedeelten moeten gesloten worden gehouden. Te allen tijde dient er voldoende ruimte aanwezig te zijn voor een vluchtroute, zulks ter beoordeling van de servicemanagers. Om het gebouw voldoende te beveiligen, is het van belang dat eigenaars en gebruikers geen toegang verlenen aan onbekenden en deuren goed sluiten bij het betreden of verlaten van het gebouw. Hieronder valt mede het doorlaten van derden die meeliften op het openen van deuren door een eigenaar/gebruiker zonder dat deze zich gemeld hebben bij de intercom bij de te bezoeken persoon.

2.5

Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw. Men dient zich te onthouden van handelingen, waarbij door afval, vuil, stof, roet, kwalijke geuren of rook overlast voor de overige eigenaars en gebruikers wordt veroorzaakt. Indien spelende kindervloeren of muren verontreinigen of beschadigen, dienen hun ouders erop toe te zien dat dit wordt gereinigd en zo nodig gerepareerd.

2.6

Eigenaars/gebruikers moeten ongestoord gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de appartementen. Eigenaars en gebruikers zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen.

2.7

In verband met de brandveiligheid is het niet toegestaan in de buitenruimten barbecues, haarden en/of brandkorven te gebruiken die met open vuur werken. Gasflessen mogen eveneens niet worden gebruikt.

2.8

Alleen een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt 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 wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend. Deze verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden opgenomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. De appartementen zijn uitsluitend bestemd als woning voor particuliere bewoning.

3. Servicemanagers

3.1

Er zijn servicemanagers in de VvE werkzaam. Zij hebben, zoals in artikel 1 lid 8 beschreven, een dubbele taak: de eigenaars en gebruikers van dienst zijn, en daarnaast het bewaren van de orde in het gebouw. De servicemanagers worden (inhoudelijk) aangestuurd door het bestuur van de VvE.

3.2

De servicemanagers zijn in het algemeen aanwezig van maandag tot en met vrijdag van 07.00 tot 20.00 uur en op zaterdag van 9.00 tot 13.00 uur. Zij houden kantoor in de grote hal van de City Tower. Zij zijn bereikbaar per telefoon en per e-mail: servicemanager@nbcitytower.nl

3.3

In het kader van het bewaren van de orde en met het oog op de veiligheid van het gebouw en de eigenaars en gebruikers kunnen de servicemanagers zo nodig aanwijzingen geven, die door de eigenaars en gebruikers en hun bezoek dienen te worden opgevolgd. Eventuele klachten daarover kunnen schriftelijk worden gericht aan het bestuur van de VvE, dat daarover met spoed zal beslissen.

3.4

Eigenaars en gebruikers kunnen op eigen risico een sleutel van hun appartement aan de servicemanagers in bewaring geven. Daarvan wordt een sleutelverklaring ondertekend. De sleutels en de sleutelverklaringen zullen door de servicemanagers op een veilige plaats worden bewaard.

3.5

De servicemanagers zijn verantwoordelijk voor de uitgifte en het beheer van de toegangstags.

3.6

Eigenaars en gebruikers van de VvE dienen verbouwingen en overlast veroorzakende werkzaamheden, alsmede de duur ervan, aan de servicemanagers te melden. De servicemanagers bepalen, zo nodig in overleg met het bestuur, of geluidsoverlast voor de duur van de werkzaamheden toegestaan is.

3.7

Op zon-, en feestdagen wordt er in principe niet verhuisd. Eigenaars en/of gebruikers die in- of uithuizen zijn verplicht dit 5 werkdagen voor de daadwerkelijke verhuizing te melden aan de servicemanagers. Indien de servicemanagers van mening zijn dat er een uitzondering moet worden gemaakt voor een verhuizing, leggen zij dit voor aan het bestuur. De servicemanagers informeren de betreffende eigenaar/gebruiker over de procedure, reiken de sleutel uit voor de lift en nemen de gebruikersverklaring in ontvangst.

3.8

Eigenaars en gebruikers zijn verplicht een bestuurder of door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé-gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in geval van lekkages of periodieke controle van de brandmelder-, of de sprinklerinstallatie.

3.9

Eigenaars en gebruikers kunnen klachten en opmerkingen over de gang van zaken in de VvE bij de servicemanagers deponeren. Dat dient schriftelijk te gebeuren of per e- mail. Tenzij de servicemanagers schriftelijk ingediende klachten direct zelf kunnen oplossen, dragen zij er zorg voor, dat die zo spoedig mogelijk op de bestemde plaats terechtkomen.

3.10

Bij langdurig verblijf elders wordt aangeraden om de servicemanagers regelmatig de kranen aan te laten zetten in uw appartement om onderdruk, stank en mogelijke schade te vermijden.

3.11

Als service brengen de servicemanagers de bestelde postpakketten tot aan uw voordeur en laten ze daar achter. Dit is voor eigen risico van de betreffende eigenaar/gebruiker. Als u dit niet wenst, kunt u dat aangeven bij de servicemanagers.

4. Gebruik gemeenschappelijke gedeelten

4.1

Het is zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten (bijvoorbeeld: fietsen, bromfietsen, bakfietsen, scooters, winkelwagens, vuilniszakken, vuilcontainers, oud papier, lege flessen, etc.).

4.2

Het is niet toegestaan om wat dan ook vanuit het gebouw naar buiten te gooien of te laten vallen.

4.3

Het is in de gemeenschappelijke gedeelten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken. In het algemeen dienen gemeenschappelijke gedeelten niet als privé-werkplaats gebruikt te worden.

4.4

Het is verboden reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten. Brievenbussen kunnen naar wens worden voorzien van een NEE-NEE of NEE-JA aanduiding door de servicemanagers.

4.5

Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclameaanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn aan privé-gedeelten aangebrachte TE KOOP-of TE HUUR-aanduidingen, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden. Het aanbrengen van versiering, enz. in de gemeenschappelijke gedeelten is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering.

4.6

De eigenaars en gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilden van de gemeenschappelijke gedeelten. Dit geldt ook voor graffiti en vervuiling door huisdieren. Indien zulks toch geschiedt, dient de vervuiler er zorg voor te dragen dat de reiniging op zijn kosten plaatsvindt. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan het bestuur c.q. de servicemanager hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de betreffende eigenaar/gebruiker zullen worden verhaald.

4.7

Beschadigingen, die bijvoorbeeld tijdens verhuizingen ontstaan, dienen door de veroorzaker of diens opdrachtgever te worden gemeld aan de servicemanager, die herstel zal opdragen voor rekening van de veroorzaker. Het is de veroorzaker niet toegestaan schades zelf te herstellen.

4.8

Roken is in de gemeenschappelijke gedeelten niet toegestaan.

4.9

Kinderen onder zes jaar mogen zonder begeleiding geen gebruik maken van de liften.

4.10

De openslaande deuren op de begane grond – in de grote hal – zijn nooddeuren en dienen derhalve alleen in noodsituaties te worden gebruikt. Op deze deuren is geen deurdranger geïnstalleerd, waardoor deze makkelijk open blijven staan. Op deze manier hebben mogelijke indringers gemakkelijk toegang tot het gebouw. Het is niet toegestaan deze deuren anders dan in noodsituaties te gebruiken, tenzij met toestemming van de servicemanager.

4.11

Het is verboden voor privégebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Het is daarom bijvoorbeeld verboden om in de gemeenschappelijke hal van het appartement een continu stroom verbruikend apparaat, zoals bijvoorbeeld een vrieskist, te plaatsen of om stroom af te tappen van de stopcontacten op de verdiepingen of in de gangen bij de bergingen.

4.12

In verband met de brandveiligheid is er een brandmeldinstallatie aangebracht in het gebouw. Ten behoeve van deze installatie zijn er in de woningen sensoren en sprinklers aangebracht. Het is de eigenaars/gebruikers niet toegestaan om wijzigingen in/aan deze brandmeldinstallatie aan te brengen en/of de werking van deze installatie te bemoeilijken/beperken. Dit kan namelijk nadelige gevolgen hebben voor de certificering van het gehele complex (zowel de commerciële ruimten, de twee woontorens als de parkeergarage) Dit betekent onder meer dat het uitdrukkelijk niet is toegestaan om de sensoren en de sprinklers van de brandmeldinstallatie weg te werken achter een verlaagd plafond. Eventuele kosten die gemaakt moeten worden om onrechtmatig aangebrachte wijzigingen met betrekking tot de brandmeldinstallatie ongedaan te maken en eventuele (gevolg)schade als gevolg daarvan komen voor rekening en risico van de overtreder.

Alle reparaties aan de sprinklers in een appartement zijn altijd voor rekening van de eigenaar/gebruiker.

4.13

Het is niet toegestaan om, zonder uitdrukkelijke toestemming van het bestuur, achter de desk van de servicemanager plaats te nemen.

5. Huisvuil

5.1

Het huisvuil dient in gesloten vuilniszakken in de daarvoor bestemde vuilcontainers in de containerruimte te worden gedeponeerd. De deksels van de containers dienen altijd dicht te kunnen, vuilniszakken die dat belemmeren dienen in een andere container te worden geplaatst. Indien dat niet gebeurt en indien kan worden vastgesteld wie daarvoor verantwoordelijk is, zal die eigenaar/gebruiker daarvoor een boete opgelegd krijgen van € 50,- per overtreding.

Eerst nadat er een officiële schriftelijke waarschuwing is uitgedeeld aan overtreder, kan de boete worden opgelegd.

Papier, karton en toegestaan plastic mag zonder vuilniszak in de daarvoor bestemde containers gedeponeerd worden. Kartonnendozen dienen zoveel mogelijk plat gemaakt te zijn, indien dat niet gebeurt en kan worden achterhaald wie de eigenaar van het papier/karton is, zal de betreffende eigenaar/gebruiker worden aangesproken. Bij meerdere overtredingen kan een boete worden opgelegd.

Het is verboden om huisvuil, inclusief glas, in de gemeenschappelijke gedeelten naast de containers in de containerruimte of in de lifthallen te plaatsen c.q. te stallen. Indien huisvuil wordt aangetroffen buiten de daarvoor bestemde vuilcontainers, en indien kan worden vastgesteld wie daarvoor verantwoordelijk is, zal die eigenaar/gebruiker daarvoor een boete opgelegd krijgen van € 50,- per overtreding. Eerst nadat er een officiële schriftelijke waarschuwing is uitgedeeld aan overtreder, kan de boete worden opgelegd.

5.2

In en rondom de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw is het niet toegestaan groot en/of chemisch afval te plaatsen dan wel te storten. Het is tevens niet toegestaan om grofvuil tijdelijk in de containerruimte te plaatsen. Grofvuil dient, na overleg met de servicemanagers in de verhuisruimte te worden geplaatst. Voor het afvoeren van chemisch en bouw afval dient men zelf contact te zoeken met de gemeente.

6. Gebruik parkeergarage

6.1

Voor het gebruik van de parkeergarage zie het Huishoudelijke Reglement van de VvE New Babylon Parkeergarage

7. Gebruik privé-gedeelten

7.1

In verband met vervuiling door meeuwen of andere vogels is voeren van dieren op en vanaf de balkons en vanuit de ramen niet toegestaan. Het is niet toegestaan broodkorsten en/of andere etensresten naar buiten te gooien.

7.2

Het is verboden de privé-gedeelten, met inbegrip van de berging, te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, die hinder of gevaar voor de andere gebruikers van het gebouw kunnen veroorzaken.

7.3

Teneinde een kwalitatief esthetisch hoog aanzien van het gebouw te handhaven en te bevorderen is het niet toegestaan was- en beddengoed aan de buitenzijde van de balkons te hangen. Verder dient men ernaar te streven was- en beddengoed uit het zicht niet langer dan strikt noodzakelijk op de balkons te drogen of te luchten te hangen. Er mogen geen schotelantennes worden aangebracht aan de buitenzijde van het pand. Gebruik van internet, radio en televisie mag alleen geschieden door middel van aansluiting op het centraal antennesysteem of de aanwezige bekabeling. Het plaatsen van ontvangstinstallaties of het aanbrengen van draden langs de gevel is verboden.

7.4

Het kloppen of uitslaan van kleden, lopers, matten, tafellakens etc. over de balustrades is niet toegestaan.

7.5

Aan de balustrades mogen geen zaken geplaatst of bevestigd worden, zoals bloembakken, wasrekken en armaturen. Bloembakken dienen aan de binnenzijde van de balkons en balustrades geplaatst te worden. Bevestiging aan de balustrade is niet toegestaan.

7.6

De plafonds van de balkons maken deel uit van de constructie van het gebouw. Het is daarom niet toegestaan hieraan zaken op te hangen, deze te verven, of hierin gaten aan te brengen. Uitzondering is alleen mogelijk na overleg met een bouwkundige en na rapportage van de bevindingen aan het bestuur en met toestemming van de VvE. De vloeren van de balkons en terrassen dienen niet te zwaar belastte worden met bloembakken e.d.

7.7

Het is niet toegestaan om feestverlichting op het balkon aan te brengen. De vergadering kan ontheffing verlenen, bijvoorbeeld in de kerstperiode.

7.8

Het is niet toegestaan (berg-)kasten op de balkons te plaatsen.

7.9

Bij harde wind dienen losse voorwerpen in de buitenruimten verwijderd dan wel vastgezet te worden. Te allen tijde dienen eigenaars/gebruikers zich bewust te zijn van de gevaren wanneer voorwerpen van het balkon - veelal op grote hoogte - naar beneden op de openbare weg vallen. De VvE aanvaardt in deze geen enkele aansprakelijkheid.

7.10

Het is eigenaars/gebruikers zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan zonwering aan te brengen aan de buitenzijde van de appartementen.

7.11

Bij sneeuwval dient iedere eigenaar/gebruiker zorg te dragen voor het sneeuwvrij houden van de balustrades; dit om te voorkomen dat er grote massa's sneeuw of ijs vanaf hoogte op straatniveau vallen.

7.12.1

De vergadering van eigenaars heeft met het oog op de veiligheid besloten om onder voorwaarde toestemming te verlenen aan de eigenaars/gebruikers voor de plaatsing van maximaal één deurbelcamera per appartementsrecht (gedeeltelijk) gericht op de gemeenschappelijke hallen grenzend aan de liften. Als voorwaarde aan deze toestemming is door de vergadering van de VvE gesteld dat de betreffende eigenaars/gebruikers de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) met betrekking tot het verwerken van persoonsgegevens dienen na te leven.

7.12.2

Uit de AVG volgt onder meer dat een eigenaar/gebruiker niet andermans eigendom (privégedeelte/voordeur), de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE of de openbare weg mag filmen, tenzij dit zeer minimaal en niet te voorkomen is. Dit is slechts toegestaan met toestemming van degene die of wiens eigendommen worden gefilmd, dan wel moet er sprake zijn van een gerechtvaardigd belang voor deze privacy schending. Hiervan kan sprake zijn in geval van herhaaldelijke gevallen van insluiping en/of inbraken. De betreffende eigenaar/gebruiker is bovendien verplicht om een reglement op te stellen, waaruit volgt wat wordt gefilmd en waarom, hoe de beelden worden beveiligd, wat er met de beelden gebeurt, hoe lang de beelden worden opgeslagen, wie toegang heeft tot de beelden en hoe eventueel inzage van de beelden kan worden verlangd. Tevens hebben de andere eigenaars/gebruikers het recht om bij de betreffende eigenaar/gebruiker na te gaan waar de betreffende deurbelcamera exact op is gericht.

8. Sprinkler installatie

8.1

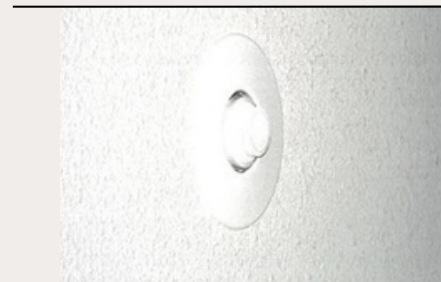
De appartementen in de City Toren zijn voorzien van een sprinkler installatie en dat is te zien aan de sprinkler kopjes die uit de plafonds steken.

Wees voorzichtig met deze sprinkler kopjes. Bij ernstige beschadiging of hoge temperatuur kan de sprinkler gaan werken en ontstaat er ernstige waterschade in het appartement. De sprinkler leidingen lopen door de betonvloeren. Gaatjes om lampen e.d. op te hangen mogen niet dieper dan 4cm in het plafond geboord worden.

Het is niet toegestaan:

- slingers of andere dingen op te hangen aan de kopjes;
- kopjes te schilderen of te sausen;
- hete voorwerpen of een vlam bij de kopjes te houden;
- er tegenaan te stoten;
- gaatjes dieper dan 4cm in het plafond maken.

SPRINKLERKOPJE



8.2

De sprinkler installatie zorgt ervoor dat (beginnende) branden direct geblust worden op de plaats waar de brand ontstaat. Indien de temperatuur boven de 68°C komt gaat de sprinkler automatisch werken en wordt de brandweer gealarmeerd; ook het ontruimingsalarm gaat gelijk af.

8.3

De sprinklerinstallatie in de appartementen wordt één maal per drie jaar steekproefsgewijs gecontroleerd door een visuele controle in de appartementen alsmede de algemene installatie in de lifthallen te controleren. U bent te allen tijde verplicht uw medewerking aan deze controle te verlenen!! Als alle appartementen niet geïnspecteerd zijn binnen de vastgestelde periode kan er voor het gehele gebouw van New Babylon geen opstalverzekering afgesloten worden.

De installatie kan alleen goed werken onder de volgende condities:

- de indeling van het appartement mag niet gewijzigd worden zonder de sprinklers daarop aan te passen;
- er mogen geen verlaagde plafonds aangebracht worden zonder de sprinklers daarop aan te passen;
- goederen mogen niet hoger dan 50cm van het plafond worden opgeslagen;
- goederen mogen niet opgeslagen of opgehangen worden aan de sprinkler leidingen die door de kelderberging lopen;
- plafondhoge kasten mogen alleen tegen wanden worden geplaatst, nimmer midden in een ruimte.

Indien u wijzigingen in uw appartement wilt aanbrengen die de werking van de sprinkler kunnen beïnvloeden, dan dient de Sprinkler onderhoudspartij de sprinkler installatie in uw woning op uw kosten aan te passen. Verzoeken hiertoe dient u vooraf in te dienen bij het bestuur en de werkzaamheden kunnen pas aanvangen na schriftelijke toestemming van het bestuur.

LET OP! Indien de sprinklerinstallatie in een appartementsrecht niet voldoet aan de daarvoor gestelde eisen en er ontstaat brand, dan is(/zijn) de eigenaar(s) van het betreffende appartementsrecht aansprakelijk voor alle schade, in de ruimste zin van het woord, die daardoor ontstaat en zullen alle kosten die hieruit voortvloeien op de betreffende eigenaars(s) worden verhaald.

9. Warmte Koude Installatie

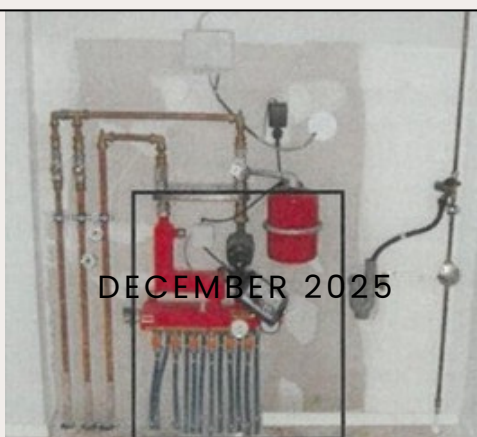
9.1

Alle appartement zijn voorzien van een WKO installatie welke wordt geëxploiteerd door Eteck. Als eigenaar bent u met dit bedrijf – of de voorganger van Eteck – een leveringsovereenkomst aangegaan waardoor de eigenaar beschikt over warmte, warm tapwater en koeling. Het onderhoud van de binneninstallatie is voor rekening van de eigenaar. Dit betreft de verdeelkast, de warmtewisselaar, het expansievat en alle leidingen welke in de vloer van het appartement aanwezig zijn.

Op de foto is de verdeelkast, de warmtewisselaar en het expansievat zichtbaar in het zwarte kader. Verder bevindt zich in de woonkamer een thermostaat die de eigenaar/gebruiker op warmte en koeling kunt zetten.

Het onderhoud aan deze thermostaat is eveneens voor rekening van de eigenaar van het betreffende privégedeelte.

DE VERDEELKAST,
DE WARMTEWISSELAAR
EN HET EXPANSIEVAT



10. Harde vloeren

10.1

Het is toegestaan om harde vloeren zoals parket en natuursteen aan te brengen in de appartementen. De eigenaar en gebruiker dient daarbij rekening te houden met de woonomgeving en bij toepassing van harde vloeren zo min mogelijk geluid te produceren. Dit is mogelijk door: zo min mogelijk op hard schoeisel te lopen, geen ballen of knikkers op de vloer te laten stuiteren, vilt dopjes onder meubilair en geluidsapparatuur te bevestigen. De vloer dient wel bedekt te worden: het is verboden vloeren niet te bedekken en bijvoorbeeld uitsluitend te schilderen.

10.2

De appartementen zijn voorzien van verwarming en koeling, die zich bevinden in de zwevende dekvloer. Dit systeem vraagt om een passende vloerbedekking. De eigenaar/gebruiker zal zich ter zake deskundig laten adviseren over de toe te passen vloerbedekking en is daarmee verantwoordelijk voor de keuze daarvan.

10.3

Het veroorzaken van contactgeluiden via de vloeren dient te worden vermeden.

11. Verhuizingen en verbouwingen

11.1

Het is niet toegestaan om binnen het privé-gedeelte van enig appartementsrecht zonder vergunning van de bevoegde instanties, zoals Bouw- en Woningtoezicht, hak- en/of breekwerk te verrichten aan dragende muren, inclusief balken, vloeren en plafonds en ramen en kozijnen in de buitengevels. Voor het doorbreken van dragende muren is schriftelijke toestemming van de vergadering vereist. Voordat met de bouwwerkzaamheden een aanvang kan worden gemaakt, dient de vergunning van de bevoegde instanties, zoals Bouw- en Woningtoezicht, aan het bestuur te worden overgelegd.

11.2

Eigenaars en gebruikers dienen alle verbouwingen, inclusief de ingeschatte duur, vooraf schriftelijk aan het bestuur en de servicemanagers te melden. De servicemanagers bepalen, zo nodig in overleg met het bestuur, of geluidsoverlast zoals bedoeld in artikel 9 lid 2, voor de duur van de werkzaamheden toegestaan is. Indien een gebruiker een verbouwing wil uitvoeren, dient hij ook de eigenaar(s) van het betreffende appartementsrecht te informeren.

11.3

De eigenaar en gebruiker, die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing of die een verbouwing zelf ter hand heeft genomen, is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade (hieronder is ook te verstaan waterschade) aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken zoals lift- en toegangsdeuren, deurstijlen, stucwerk, vloerbedekkingen, wanden, plafonds etc. De eigenaar of gebruiker dient deze schade zo spoedig mogelijk te melden aan de servicemanagers, zodat vervolgens na overleg met de veroorzaker van de schade namens de VvE opdracht kan worden gegeven tot herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. De kosten van het schadeherstel komen voor rekening van de veroorzaker van de (gevolg)schade.

11.4

De eigenaar en gebruiker, die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing of die een verbouwing zelf ter hand heeft genomen, is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade (hieronder is ook te verstaan waterschade) aan een derde of een ander appartementsrecht. De veroorzaker van de (gevolg)schade dient deze schade op eerste aanmaning van het bestuur van de VvE te vergoeden.

11.5

Zowel bij verhuizingen als verbouwingen dienen maatregelen te worden genomen om vervuiling van en schade aan gemeenschappelijke gedeelten te voorkomen. Daarbij kan gedacht worden aan het leggen van stuclopers, het aanbrengen van liftbescherming, etc., zulks ter beoordeling van de servicemanagers. De eigenaar en gebruiker is ten allen tijde verantwoordelijk voor gedragingen van personen die in zijn opdracht werkzaamheden uitvoeren.

12. Geluidshinder

12.1

Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelten geluidsoverlast in welke vorm dan ook te veroorzaken. Hierbij dient onder meer gedacht te worden aan gezang, geschreeuw, gebruik van muziekinstrumenten en geluidsdragers, het geven van luidruchtige feesten, het dichtslaan van deuren en ramen en het gebruik van apparaten, machines en andersoortige werktuigen. Geluid dient te allen tijde het kamerniveau niet te overstijgen.

12.2

Noodzakelijke werkzaamheden, die geluidshinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen, etc. zijn alleen toegestaan na toestemming van de servicemanagers op werkdagen van 08.00 uur tot 20.00 uur en op zaterdag van 10.00 uur tot 18.00 uur.

12.3

Een verzoek tot ontheffing voor geluidshinder, bijvoorbeeld bij renovatie, dient – ook wanneer de uitvoering binnen de in lid 12.2 bepaalde uren valt – te worden ingediend bij de servicemanagers.

12.4

Met het oog op de (brand)veiligheid is het niet toegestaan om vuurwerk af te steken in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van de VvE en/of vanaf de buitenruimten.

12.5

In de appartementen mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daarin muziekuitsvoeringen worden gehouden.

13. Huisdieren

13.1

Binnen het gebouw is het houden van een huisdier toegestaan, mits die in het appartement wordt gehuisvest, en mits de eigenaar van het dier hieraan de nodige zorg besteedt, zodanig dat de overige eigenaars en gebruikers geen last van het dier ondervinden. Het is niet toegestaan het huisdier permanent te huisvesten in de gemeenschappelijke gedeelten of de buitenruimten. Onder huisdieren wordt niet verstaan (exotische) dieren, waarvan het hebben en houden volgens wettelijke regels niet is toegestaan.

13.2

De eigenaars en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen, die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden. Mocht door deze huisdieren verontreiniging van de liften of andere gemeenschappelijke gedeelten, waaronder ook het plassen tegen de gevel, plaatsvinden, dan is de eigenaar van het dier verplicht om de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan het bestuur c.q. de servicemanager hiertoe aan een derde opdracht geven, waarbij de kosten op de betreffende eigenaar/gebruiker zullen worden verhaald.

13.3

In de gemeenschappelijke gedeelten moeten huisdieren aangelijnd zijn.

13.4

Indien ernstige overlast van een huisdier aanhoudt – zelfs nadat daarvoor een officiële waarschuwing is gegeven – zal op eerste aanzegging van het bestuur of de beheerder, de eigenaar van het dier zorgen voor een passende oplossing, ook als het dier daarvoor elders gehuisvest moet worden.

14. Mandaat van het bestuur om te handelen bij onvoorziene omstandigheden

14.1

Het bedrag met betrekking tot spoedeisende maatregelen als bedoeld in artikel 53.6 van het splitsingsreglement is door de vergadering van eigenaars vastgesteld op € 5.000,-.

14.2

Het bedrag als bedoeld in artikel 53.5 van de splitsingsakte is door de vergadering van eigenaars vastgesteld op € 7.500,-.

15. Incassoprocedure en kosten

15.1

De eigenaar is verplicht maandelijks bij vooruitbetaling de door de vergadering van eigenaars vastgestelde voorschotbijdrage aan de VvE te voldoen op een door het bestuur vastgestelde wijze.

15.2

Het bestuur kan maatregelen treffen bij niet-betalen door eigenaars en/of gebruikers:

- a. 14 dagen na de vervaldag (dat is de eerste dag van de maand) ontvangt een nalatige eigenaar een aanmaning met mededeling van te nemen rechtsmaatregelen en de hoogte van de (buitengerechtelijke) incassokosten indien de betalingsachterstand niet binnen 16 dagen na de dag van verzending van de aanmaning alsnog wordt voldaan;
- b. blijft de eigenaar nalatig, dan volgt een ingebrekestelling met mededeling van de te nemen rechtsmaatregelen inclusief bevestiging aan de eigenaar van de door de eigenaar verschuldigde (buitengerechtelijke) incassokosten. Deze ingebrekestelling heeft een betalingstermijn van enkele dagen;

c. indien dan nog niet tot betaling wordt overgegaan, dan zal de vordering door de VvE uit handen worden gegeven.

d. indien de VvE aanleiding ziet om de vordering uit handen te geven, dan is de nalatige eigenaar gehouden om alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten, alsmede eventueel te maken gerechtelijke kosten aan de VvE te vergoeden.

16. Overtredingen

16.1

Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement, van dit Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar/gebruiker kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar/gebruiker op de overtreding wordt gewezen.

16.2

Klachten over een eigenaar/gebruiker kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)eigenaar/gebruiker te bespreken. De VvE beroept zich bovendien op het fatsoen en de redelijkheid van eigenaren/gebruikers. De VvE speelt in beginsel geen rol bij het oplossen van klachten over en/of geschillen tussen individuele eigenaars/gebruikers.

16.3

Gezien artikel 45.2 van het splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- een dagboete van € 250,00 met een maximum van € 5.000,00 in geval van onredelijke (geluids-)hinder, als bedoeld in artikel 2.2 splitsingsreglement;

- een dagboete van € 125,00 met een maximum van € 2.500,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 21.1 splitsingsreglement;
- een dagboete van € 50,00 met een maximum van € 1.500,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 21.2 splitsingsreglement;
- een boete van € 5.000,00 in geval van verboden op-, aan-, onder- of bijbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 22.1 splitsingsreglement;
- een boete van € 3.500,00 voor het aanbrengen van veranderingen in of aan het gebouw, als bedoeld in artikel 22.4 splitsingsreglement;
- een boete van € 3.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 25.1 splitsingsreglement;
- een boete van € 2.500,00 voor het leggen van een verbodenvloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 26.1 splitsingsreglement en artikel 10 huishoudelijk reglement;
- een boete van € 2.500,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26.2 splitsingsreglement;
- een dagboete van € 50,00 met een maximum van € 1.500,00 in geval van het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé- gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 28.5 splitsingsreglement en artikel 3.8 huishoudelijk reglement;
- een dagboete van € 50,00 met een maximum van € 1.000,00 in geval van plaatsing van verboden objecten op patio's, balkons of terrassen als bedoeld in artikel 31.3 splitsingsreglement;
- een dagboete van € 50,00 met een maximum van € 1.000,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters tegen de muren, als bedoeld in artikel 31.4 splitsingsreglement;

- een dagboete van € 125,00 met een maximum van € 3.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 35.1 splitsingsreglement;
- een boete van € 250,00 in geval van roken in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 4.8 huishoudelijk reglement;
- een boete van € 500,00 in geval van niet toegestaan gebruik van de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorziening, als bedoeld in artikel 4.10 huishoudelijk reglement;
- een boete van € 250,00 in geval van onjuist gebruik van het balkon/terras, als bedoeld in artikel 7.6 huishoudelijk reglement;

16.4

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd.

16.5

Deze boetes gelden onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, die de vergadering van de VvE kan nemen krachtens de wet of het reglement.

17. Bereikbaarheid beheerder

17.1

De beheerder van de VvE, **Atrium Vastgoedmanagement**, is als volgt bereikbaar:

Telefoon:

070 – 324 8400

Dit is ook het telefoonnummer voor spoedgevallen buiten kantoortijd, Reparatieverzoeken tijdens kantoortijd lopen via de Servicemanagers.

18. Slotbepalingen

18.1

In alle gevallen, waarin dit huishoudelijk reglement of de splitsingsakte van 1 oktober 2010 niet voorziet, beslist de vergadering.

