

# **Huishoudelijk reglement "Werkmanhof"**

## **Pelsterstraat 31 – 31-29 Groningen**

### Contactgegevens verhuurder

Voor storingen en opmerkingen kunt u contact opnemen met beheerder via onderstaande contactgegevens:

RE-Z Ontwikkeling B.V.  
Oostersingel 17  
9401 JZ Assen

### Storing en onderhoud

Storingen en onderhoudsmeldingen die niet zeer dringend zijn, dienen uitsluitend via e-mail gemeld te worden. Dringende zaken kunt u per telefoon melden.

e: [beheer@re-z.nl](mailto:beheer@re-z.nl)

t: +31(0)592 - 33 19 67

### Verhuur

e: [verhuur@re-z.nl](mailto:verhuur@re-z.nl)

t: +31(0)592 - 33 19 70

### Financieel

e: [financieel@re-z.nl](mailto:financieel@re-z.nl)

t: +31(0)592 - 33 19 66

### Artikel 1. Inleidende bepalingen

Lid 1. Dit reglement geldt voor alle gebruikers/huurders van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen.

Lid 2. Gebruikers/huurders van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn en de bepalingen hieruit na te leven.

## **Gebruiksvoorschriften**

### Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

Lid 1. Het is verboden daken, kelders en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.

Lid 2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden van goedereen. Het is niet toegestaan daar goederen van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.

Lid 3. Gebruikers/huurders onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De gebruiker/huurder die daarmee in strijd handelt, wordt door de beheerder gelast zulks zelf ongedaan te maken. De beheerder kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de gebruiker/huurder naar het oordeel van de beheerder niet afdoende is.

Lid 4. Het is gebruikers/huurders verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

Lid 5. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden op de door de gemeente te bepalen wijze. Grofvuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grofvuil depot. Het is niet toegestaan vetten/verbanden in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen.

Lid 6. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, vlaggen reclame- aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan.

Lid 7. De algemene ruimtes zijn rookvrije zones.

Lid 8. Om het woongenot van elke bewoner te garanderen zijn de volgende activiteiten op het dakterras uitgesloten:

- Barbecueën;
- Feesten en partijen;
- Overig collectief gebruik van het dakterras, met uitzondering van activiteiten die nadrukkelijk door de beheerder zijn goedgekeurd.

### Artikel 3. Veiligheid

Lid 1. Iedere gebruiker/huurder is gehouden algemene toegangsdeuren steeds af te sluiten bij binnenkomst en vertrek en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.

Lid 2. Iedere gebruiker/huurder dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.

Lid 3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.

Lid 4. Iedere gebruiker/huurder onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.

Lid 5. Iedere gebruiker/huurder is gehouden de beheerder per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

Lid 6. In geval van nood/calamiteiten is het gebruikers/huurders toegestaan vluchtroutes te gebruiken. Voor een aantal woningen is dit via de buitenruimte van aangrenzende woningen. Dit betreft de appartementen 31-25, 31-26, 31-27 en 31-28, waarbij de vluchtroute via de balkons loopt. Deze vluchtroute dient te allen tijde toegankelijk te zijn.

### Artikel 4. Lift

Lid 1. Het gebruik van de lift dient te allen tijde ongestoord mogelijk te zijn voor alle bewoners/ gebruikers van het gebouw. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere gebruikers/huurders van het gebouw te onttrekken.

Lid 2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen. In geval van schade dient de beheerder per omgaande op de hoogte te worden gesteld.

Lid 3. De maximaal aangegeven liftbelasting mag nooit overschreden worden.

### Artikel 5. Privé gedeelten

Lid 1. Commerciële exploitatie/onderverhuur van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf.

Lid 2. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.

Lid 3. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.

14. Het is niet toegestaan om ramen te beplakken of anderszins bedekkende materialen (vlaggen, kranten, posters, reclame-uitingen) op of achter het raam te bevestigen.

15. Een wasmachine mag alleen worden aangesloten als deze is voorzien van een waterslot, opvangbak en geluiddempende noppen.

Lid 4. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.

Lid 5. Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten en op de balkons.

Lid 6. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen op het kanaal van het centrale afzuigstelsel (indien aanwezig).

Lid 7. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Tevens dienen de huisdieren in de algemene ruimten te allen tijde onder toezicht te staan en aangelijnd te zijn. Het hebben of houden van duiven, bijen, reptielen of kippen is niet toegestaan.

Lid 8. Het is niet toegestaan om vogels vanaf het balkon of het gemeenschappelijke dakterras te voeren.

#### Artikel 6. Geluidhinder

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke gebruiker/huurder om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

#### Artikel 7. Vloeren

Lid 1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077

geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.

Lid 2. Indien een van de bewoners het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze bewoner gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

Lid 3. De bewoner van het appartement recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

Lid 4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. De beheerder zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

Lid 5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.

Lid 6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende gebruiker/huurder gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

Lid 7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende gebruiker/huurder gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

Lid 8. Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.

#### Artikel 8. Onderhoud gemeenschappelijke ruimten en installaties

Lid 1. Bewoners dienen medewerking te verlenen aan periodieke onderhoudscontroles van installaties, leidingen, enzovoort in het gebouw uit te voeren door de beheerder of door de beheerder daartoe aangewezen personen.

Lid 2. Iedere bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van onderhoud, reiniging of glazenwassen toe te staan, alsmede alle werkzaamheden

die noodzakelijk zijn om het gebouw in stand te houden en aangepast te houden aan de eisen des tijds.

Lid 3. Behoudens ingeval van calamiteiten dienen de bewoners zich te onthouden van al dan niet rechtstreekse bemoeienissen met zaken van onderhoud en andere werkzaamheden of met personen die werkzaamheden verrichten.

Lid 4. Het is niet toegestaan eigenmachtig reparaties te verrichten of veranderingen aan te brengen aan installaties en leidingen, noch apparatuur in of uit te schakelen indien deze tot algemeen gebruik dienen.