

Wonen in een prettige leefomgeving kan alleen wanneer we rekening met elkaar en onze burenhouders houden en goed communiceren. Villa Monte hecht hier veel waarde aan en heeft daarom onderstaande Algemene Huisregels opgesteld. Wij proberen in ieder contact met onze bewoners respectvol op te treden. Wij verwachten dit ook van onze bewoners in de communicatie naar ons, naar medebewoners en buurt toe. Wij verwachten dat u onderstaande huisregels naleeft. Overtreding van één van deze huisregels geeft verhuurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden.

Algemene Huisregels Villa Monte Beheer

(nader te benoemen VMB)

❖ **Art. 1 Onderverhuur**

- a. Het onderverhuren van appartement of gedeelte van appartement of het appartement aan derden in gebruik te geven (dus ook Airbnb of vergelijkbare platforms) is ten strengste verboden.

❖ **Art. 2 (Illegale)activiteiten**

- a. Het houden van een hennepkwekerij of andere zaken in strijd met de goede zeden is ten strengste verboden en bij constatering wordt direct de politie geïnformeerd en heeft VMB het recht om per direct het huurcontract te beëindigen.
- b. Het opstarten van een bedrijf aan huis, indien passend binnen de woonbestemming, is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van VMB

❖ **Art. 3 Balkons**

- a. De balkons, serres, loggia's, galerij, etc. mogen niet gebruikt worden als opslagruimte voor (brom)fietsen, vuilniszakken, etc.
- b. Teves mogen balkons, serres, loggia's, galerij etc. niet dichtgezet worden met zeil, doeken en/of ander materiaal zonder schriftelijke toestemming van VMB
- c. Het wasgoed mag niet buiten balkon, loggia, galerij en/of serre ter droging worden gehangen.
- d. Het is niet toegestaan om afval of andere zaken over het balkon naar beneden te gooien.

❖ **Art. 4 Privégedeelte**

- a. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
- b. Het is verboden om wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.
- c. Open vuur is niet toegestaan in de privé gedeelten en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan.
- d. Het is niet toegestaan in zowel privéomgeving als gezamenlijke binnenruimte te roken. Roken en balkons en tuin zijn toegestaan mits dit geen overlast geeft aan de overige bewoners en/of buurt.

❖ Art. 5 Parkeren

- a. Auto's van bewoners dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken op het eigen terrein. Voor het parkeren is een parkeervergunning vereist. Deze is aan te schaffen via VMB.
- b. Het is niet toegestaan campers, caravans, travelsleepers, aanhangwagens en dergelijke op een parkeerplaats voor bewoners te plaatsen.
- c. Enkel auto's voorzien van een geldige APK en MRB mogen geparkeerd worden op de daartoe bestemde bewoner parkeervakken.
- d. Auto's van bewoners mogen niet aan de weg en/of in de wijk geparkeerd worden.

❖ Art. 6 Gemeenschappelijke ruimte

- e. In de gemeenschappelijke ruimte mogen geen schilderijen, affiches, reclameborden, etc. worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van VMB.
- f. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimte, waar dan ook, fietsen, motoren, boodschappenwagentjes, of voorwerpen van welke aard dan ook, te plaatsen.
- g. De bewoners en bezoekers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten. Bij overtreding van dit verbod dient de betreffende huurder en bezoekers deze voor eigen rekening te reinigen of te laten reinigen. Indien de betreffende huurder en bezoekers hieraan niet terstond voldoen, zal VMB hiervoor opdracht geven, echter op kosten van betreffende huurder.
- h. De gemeenschappelijke ruimten mogen geen speelplaats zijn voor kinderen.
- i. Het is verboden daken, technische ruimtes en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
- j. Het is huurder verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn.
- k. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in de algemene ruimte gedeponneerd.
- l. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.

❖ Art. 7 Geluidsoverlast

- a. De vloerbedekking in het appartement dient van zodanige aard te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name zal niet toegestaan zijn parket, stenen vloeren of andere harde vloerbedekking, tenzij het leggen daarvan geschiedt op deskundige wijze met een geïsoleerde ondervloer, zodat de harde vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de bouwkundige vloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor overige bewoners.
Het niet nemen van genoemde maatregelen kan tot gevolg hebben, dat indien geluidshinder wordt veroorzaakt, voormelde vloer op last van VMB voor rekening van de huurder verwijderd dient te worden, teneinde alsnog afdoende isolerende maatregelen te kunnen treffen.
- b. Bij het plaatsen van muziekinstrumenten dient men er eveneens het gedeelte waarop betreffende instrumenten geplaatst worden, zowel wand, vloerdeel als plafond te voorzien van een geluiddempende isolerende laag. Dit na schriftelijke toestemming van VMB. Bij het bespelen van instrumenten dienen de ramen dicht te zijn in verband met voorkomen overlast voor de buurt.
- c. De huurders en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke ruimten.

- d. Storende werkzaamheden in de woning en op het buitenterrein mogen niet vóór 08:00 uur 's morgens en ná 22:00 uur 's avonds en niet op zondagen, of als daarmee gelijkgestemde algemeen erkende feestdagen, worden uitgevoerd.
 - e. De huurder en gebruiker heeft de plicht zorg te dragen voor rust en voorst niet storend gebruik van geluidsapparatuur te maken, in het bijzonder tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends.
 - f. Het organiseren van een feestje is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van VMB. Dit in verband met mogelijke overlast voor zowel de bewoners van Villa Monte als de buurt. Bij feestjes mag er geen overlast buiten zijn na 23.00 uur 's avonds.
 - g. In bijzondere gevallen kan, na schriftelijke toestemming van VMB en medebewoners van bovenstaande regels worden afgeweken.
- ❖ **Art. 8 Huisdieren**
- a. Het (tijdelijk)houden van huisdieren is verboden.
- ❖ **Art. 9 Uitstraling en uitingen**
- a. U dient te zorgen voor een deugdelijke raamdecoratie, gordijnen of lamellen. Kranten, handdoeken, dekens, lakens, etc. zijn niet toegestaan als raambekleding.
 - b. Tevens is het verboden discriminerende of kwetsende uitingen te tonen.
- ❖ **Art. 10 Schotelantennes**
- a. Schotelantennes of andere vormen van ontvangstsystemen mogen niet op of aan het gebouw geplaatst worden.
 - b. Bij constatering van een overtreding van het voorgaande verbod krijgt u een aangetekend schrijven van VMB om het onrechtmatig aangebrachte binnen veertien dagen te verwijderen en ontstane schade vakkundig te herstellen. Wordt hieraan niet voldaan dan zal VMB een procedure opstarten waarbij alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten voor rekening van de huurder zijn.
- ❖ **Art. 11 Ongedierte overlast**
- a. Het is verboden brood, etenswaren, resten van etenswaren, afval, voorwerpen, etc. naar buiten te gooien, ook indien dit dient om dieren te voederen.
- ❖ **Art. 12 Bouwkundige aanpassingen**
- a) Het is verboden bouwkundige aanpassingen door te voeren.
- ❖ **Art. 13 Verplichtingen huurder**
- a. De huurder is verplicht de bij het appartement behorende privétuin/terras goed te onderhouden. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal VMB de huurder hierover schriftelijk benaderen voor het toch uitvoeren van de werkzaamheden. Mocht hieraan geen gehoor gegeven worden, dan zal VMB hiervoor opdracht geven aan derden. De kosten worden doorberekend aan de huurder.
 - b. De huurder is verplicht het appartement netjes te onderhouden en geen overlast te bezorgen betreffende stank en/of geluidsoverlast. Verzaakt de huurder deze verplichting, dan zal VMB-huurder hier schriftelijk op wijzen en wanneer nodig hiervoor actie op ondernemen. De hierbij gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de huurder.
 - c. De huurder is verplicht het huishoudelijk afval aan te bieden in overeenstemming met de voorschriften van gemeentewege en uitsluitend in de daarvoor bestemde vuilcontainers.

- d. De VMB ontfermt zich over het groenonderhoud van de gemeenschappelijke buitenruimte.

❖ **Art. 14 Veiligheid**

- a. Iedere huurder is bij het verlaten van de woning gehouden ramen en deuren steeds afgesloten te doen zijn en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.
- b. Iedere huurder dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
- c. 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.
- d. Iedere huurder onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.

❖ **Art. 15 Wasmachine/wasdroger**

- a. Het is niet toegestaan om in het eigen appartement een wasmachine en/of wasdroger te plaatsen. In de kelder van Villa Monte zijn wasmachines en wasdrogers tegen voorwaarden beschikbaar.

❖ **Art. 16 Bedrijfsmatige activiteiten**

- a. Het is huurder niet toegestaan, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder, bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.
 - Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Iedere huurder is gehouden VMB per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard.

Maatregelen bij het niet naleven van de Algemene Huisregels

Bij constatering van het niet naleven van de Algemene Huisregels zal VMB de volgende acties ondernemen:

- U wordt aangeschreven door VMB
- Bij herhaling wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek bij VMB
- Mocht bovengenoemde niet leiden tot resultaat, dan kan VMB overgaan tot het nemen van juridische stappen, wat kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Deze Algemene Huisregels vormen automatisch een onderdeel van de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte 2003.

Het is belangrijk dat u de huisregels in acht neemt die staan vermeld in de Algemene Huisregels en de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte 2003.

Overleg met elkaar wanneer deze regels overtreden worden en/of conflicten ontstaan.

Praten helpt, pleeg samenspraak met uw burens.

Voor gelezen en akkoord verklaring:

De huurder:

Naam:

Plaats:

Datum:-.....-.....

Tips om overlast te voorkomen

Balkon

Let er bij het drogen van de was op, dat het niet bij de burens naar binnen drupt. Zorg ervoor dat uw bloempotten binnen het balkonhek staan/hangen.

Gemeenschappelijke ruimtes en openbare paden

De centrale hal, de trappenhuisen, de bergingen, de achterpaden en buitenruimtes zijn bestemd voor alle bewoners. Deze moeten om veiligheidsredenen altijd goed begaanbaar blijven en mogen niet overwoekerd of vervuild raken of als stalling worden gebruikt.

Klussen

Een algemene regel is om klussen op redelijke tijden uit te voeren. Dus niet vóór 08:00 uur 's ochtends en niet ná 22:00 uur 's avonds.

Muziekinstrumenten

Als u een muziekinstrument bespeelt, doet u dit dan op uren die in overleg met de overige bewoners gekozen zijn.

Muziek en televisie

Houd het volume van de geluidsinstallatie in de gaten. Zorg dat uw muziek niet hoorbaar/merkbaar is buiten uw eigen appartement. Let hierbij op bij het plaatsen van boxen, zet deze niet tegen wanden aan en indien op de vloer geplaatst breng dan extra geluidsisolatie aan onder de boxen. Hetzelfde geldt voor uw televisietoestel.

Ongedierte

Etensresten, afval en vuil trekken ongedierte aan. Pas dus op voor onhygiënische omstandigheden. Ook het voeren van bijvoorbeeld duiven kan leiden tot veel lawaai en het achterlaten van uitwerpselen. Wist u dat duiven vaak dragers van besmettelijke ziektes zijn?

Vloerbedekking

Zachte vloerbedekking dempt geluiden. Als u toch aan een harde vloerbedekking de voorkeur geeft, zoals laminaat, breng dan een goed isolerende ondervloer aan. Loop zo min mogelijk met uw schoenen op de harde vloerbedekking en breng viltjes aan onder stoelpoten. Laat kinderen van bezoekers spelen op een speelkleed. Dat scheelt aanzienlijk in het geluid.

Vuilnis

U mag uw huisvuil alleen op de door de gemeente vastgestelde tijden aan de straat zetten. Als u daarvan afwijkt, vervuilt u de buurt. Bovendien riskeert u een boete. Voor grofvuil gelden andere regels.

Goede buur

Vanuit Villa Monte hechten wij veel waarde aan een goede verbinding met de buurt. Daarom wordt er 1 keer per jaar een nieuwsbrief door VMB uitgebracht waar nieuwe bewoners van Villa Monte worden voorgesteld. Indien gewenst vanuit de buurt en Villa Monte is er de mogelijkheid om elkaar frequenter te ontmoeten in een ontspannen setting.