

HUISHOUDELIJK REGLEMENT **VvE Ruysdaelgebouw te Rotterdam**

ALGEMEEN

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. In het hiernavolgende hebben de begrippen “gebouw”, “privé-gedeelte”, “gemeenschappelijk gedeelte”, “gemeenschappelijke zaken”, “eigenaar”, “gebruiker”, “bestuur”, “vergadering”, de betekenis zoals omschreven in de definities onder artikel 1 van het reglement in de Akte van Splitsing en betekenen de afkortingen:

R.S.: Reglement in de Akte van Splitsing

H.R.: Huishoudelijk Reglement

en betekent “tuin” het perceel grond, dat gelegen is boven de parkeergarage.

2. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen.

3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.

GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij in acht nemen het R.S. en H.R. en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van andere eigenaars en gebruikers. De bestemming van de onbenoemde ruimte op de begane grond kan nader door de vereniging worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden.

3. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn. Het is niet toegestaan daar zaken 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.

4. Eigenaars onthouden zich van het bevuilden of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of

andere afbeeldingen. De vloeren, wanden en/of plafonds van de hallen, garage, trappenhuizen en andere gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. Het hiervoor bepaalde geldt ook voor de vloeren, wanden en het plafond van de garage voor zover deze privé-gedeelten omsluiten. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is.

5. Het aanbrengen van decoraties en/of naamborden bij de toegangsdeuren van de privé-appartementen is toegestaan mits deze geen belemmering vormen voor een vrije doorgang.

6. Het is eigenaars 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. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen (indien aanwezig). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.

7. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen te worden aangeboden. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen.

8. Het is verboden te roken in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de galerijen en de binnentuin.

9. Het is niet toegestaan:

- in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de tuin, dieren los te laten en/of uit te laten;
- dieren te voederen vanuit de gemeenschappelijke en/of privé-gedeelten;
- ruiten van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw te beplakken of onzichtbaar te maken.

Artikel 3. Veiligheid

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het binnenkomen en het verlaten van de gemeenschappelijke ruimten de deuren afdoende achter zich te sluiten. Er moet op worden toegezien dat onbekende personen het gebouw niet zonder toestemming betreden. Na 21.00 uur worden geen collectanten en dergelijke personen meer toegelaten.

Artikel 4. Lift

1. De liften zijn bestemd voor het vervoer van personen, inclusief hun handbagage en huisdieren. Vervoer van klein meubilair en apparatuur ten tijde van verhuizing of in verband met vervanging wordt toegestaan. Transport van andere aard via de liften heeft de toestemming van het bestuur of een door het bestuur aangewezen eigenaar/gebruiker. Deze toestemming wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarden, dat het vervoer van personen voorrang behoudt en dat zodanige voorzieningen worden getroffen dat beschadiging, verontreiniging en overbelasting van de liften wordt voorkomen.

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.

GEBRUIK VAN PRIVÉGEDEELTEN

Artikel 5. Privé gedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij aan de andere eigenaren en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken als woning, terwijl op de parkeerplaatsen geen andere voorwerpen dan personenauto's/motoren mogen worden geplaatst. Rijkwielen dienen in de daarvoor bedoelde bergingen te worden gestald.
3. Het is niet toegestaan vervoermiddelen op de privé-parkeerplaatsen of in de garage te wassen of daaraan grote reparaties te verrichten.
4. 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.
5. Het aanbrengen aan de buitenzijde of van de buitenzijde zichtbare naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, spandoeken, bloembakken, antennes, schotels en dergelijke mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens de regels te bepalen in het H.R. Het aanbrengen van zonneschermen aan de binnenzijde van de balkons mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in dit H.R.
6. Het is niet toegestaan kleden, matten, stofdoeken, beddengoed, wasgoed of andere soortgelijke zaken aan de buitenzijden van de balkons of uit ramen te hangen en/of uit te kloppen.
Het is niet toegestaan waslijnen en/of droogrekken te gebruiken die boven de balkonrand uitsteken.
7. Het is toegestaan bloembakken te bevestigen aan de binnenzijde van het hekwerk van de balkons en/of terrassen, mits bevestiging daaraan geen beschadiging kan veroorzaken. Zonweringen aan de buitenzijde van de privé-gedeelten dienen wat de kleur betreft overeen te stemmen met de daarvoor samengestelde kleurenstaat. Deze kleurenstaat is op te vragen bij het bestuur van de Vereniging.
8. Onderhoud, anders dan schoonmaken, aan de buitenzijde van de appartementen, daaronder ook te verstaan de balkons en terrassen, is in principe een gemeenschappelijke zaak. De kosten komen echter voor rekening van de eigenaar indien er wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke uitvoering zijn aangebracht.
9. 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.
10. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.

11. Het gebruik van "open vuur"-barbecues op de balkons en de terrassen en in de tuin is niet toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.

12. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. De eigenaar van de huisdieren is voor door deze dieren veroorzaakte overlast verantwoordelijk. Eventuele bevuilingen in de algemene gedeelten dienen onmiddellijk te worden opgeruimd. Onder geen beding is het toegestaan duiven te houden.

13. Bij langdurige afwezigheid verdient het aanbeveling tevoren bij het bestuur op te geven waar in noodgevallen een sleutel, toegang gevend tot de privé-gedeelten en eventueel de auto in de garage kan worden verkregen.

14. Indien zich binnen een privé-gedeelte een gemeenschappelijke zaak bevindt, zijn de eigenaar en de gebruiker van dit privé-gedeelte verplicht deze voor inspectie, onderhoud, vernieuwing of anderszins bereikbaar te houden.

15. Evenzeer zijn eigenaars en gebruikers verplicht nieuw aan te brengen gemeenschappelijke zaken, waartoe door de vergadering of op last van de overheid wordt besloten, te dulden en hun medewerking te verlenen bij het aanbrengen ervan, waarbij zoveel mogelijk met de wensen van de betrokken eigenaars of gebruikers rekening zal worden gehouden.

Artikel 6. Geluidshinder

Tussen 20.00 uur 's avonds en 9.00 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 eigenaar/gebruiker om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

Artikel 7. Vloeren

1. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om harde vloerbedekkingen (zoals parket, vilt, kurk, grind, plavuizen, linoleum, steen, enzovoort) aan te brengen anders dan in sanitaire ruimten, tenzij de hierna volgende regels in acht worden genomen. Het is de verantwoordelijkheid van iedere eigenaar en gebruiker afzonderlijk om zich te houden aan onderstaande bepalingen.

2. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.

3. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient samen minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $L_{co} = + 10$ dB. Een en ander op basis van de norm NEN 1070, NEN 5077 of NEN 5079.

4. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen.

5. Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking door middel van een onderzoek van een terzake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de desbetreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging op basis van kosten ongelijk. Dit betekent dat, indien de vloer voldoet aan de gestelde eisen, de kosten voor rekening zijn van degene die de klacht heeft ingediend. Indien aangetoond wordt dat de vloer niet voldoet aan de gestelde normen, zullen de kosten voor rekening van de eigenaar van de vloer komen. Tevens dient deze laatste eigenaar de consequenties en kosten van veranderingen, verbeteringen en/of aanpassingen voor zijn/haar rekening te nemen.

VERHUUR EN INGEBRUIKGEVING VAN APPARTEMENTEN AAN DERDEN

Artikel 8.

1. De eigenaar is conform artikel 24 van de Splitsingsakte bij de verhuur van zijn/haar appartement verplicht een door de eigenaar en huurder/gebruiker getekende huurdersverklaring te overleggen aan het bestuur van de Vereniging. Een exemplaar van de huurdersverklaring is op te vragen bij het bestuur. De eigenaar is verantwoordelijk voor het tijdig, dat wil zeggen voordat de huurder/gebruiker het appartement betreft, overleggen van de huurdersverklaring.

2. Bij het niet tijdig overleggen van de huurdersverklaring, zullen hieraan de consequenties worden verbonden zoals neergelegd in artikel 26 van de Splitsingsakte.

3. Gelijktijdig met het overleggen van de huurdersverklaring dient de eigenaar aan het bestuur van de Vereniging een kopie van de schriftelijke toestemming voor de verhuur afgegeven door de gemeente Rotterdam zoals bedoeld in artikel 47 van de Splitsingsakte te overleggen. Deze schriftelijke toestemming is uitsluitend vereist indien het appartement wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven aan vier of meer individuele huurders/gebruikers/bewoners.

4. Het onderverhuren van het appartement is niet toegestaan.

5. De huurder/gebruiker van het appartement is verplicht aan het bestuur van de Vereniging een BRP uittreksel van de gemeente Rotterdam te overleggen waaruit volgt welke personen op het adres van het appartement staan ingeschreven. Het uittreksel dient te worden overgelegd binnen een maand na de ingangsdatum van de huur-/ gebruiksovereenkomst die de huurder(s) met de eigenaar gesloten heeft (hebben).

6. Bij de eerste verhuur van een appartement door de eigenaar, wordt door de Vereniging eenmalig een bedrag van € 250,00 in rekening gebracht. Bij elke volgende verhuur door dezelfde eigenaar, wordt door de Vereniging een bedrag van € 150,00 in rekening gebracht bij de eigenaar.

ALGEMENE LEDENVERGADERING

Artikel 9. Algemene Ledenvergadering

1. De Algemene Ledenvergadering (ALV) wordt ten minste een keer per jaar bijeengeroepen. Ten minste 14 dagen voor de ALV, stelt het bestuur alle eigenaars in het bezit van:

- een balans en resultatenrekening over het voorgaande jaar;
- de begroting voor het lopende jaar (deze wordt reeds in december verstrekt aan de leden voor het komende jaar in verband met de opnieuw vast te stellen maandelijkse

bijdragen);

- overige door hem of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.

2. De voorzitter van de vergadering opent, schorst en sluit de vergadering. Deze voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.

3. Volmachten worden door de voorzitter van de vergadering slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd. Op verzoek van het bestuur kan de volmachtgever worden verplicht een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken. Indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan 6 maanden en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon.

4. Over alle gevallen, waarin het R.S. of H.R. niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaren.

5. De notulen van elke vergadering dienen uiterlijk 6 weken na de gehouden vergadering aan iedere eigenaar te worden verstrekt.

6. Het verslag dient tenminste de navolgende facetten te bevatten:

- de naam van de vereniging;
- de datum van de vergadering;
- de goedkeuring en eventuele aanvulling van het vorige verslag;
- een objectieve en volledige weergave van hetgeen ter vergadering is besproken.

Artikel 10. Kascommissie

1. De vergadering benoemt een kascommissie bestaande uit twee leden die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE zijn belast.

2. De commissie heeft tot taak de boeken en de resultatenrekening van de Vereniging over het afgelopen kalenderjaar te controleren en daarvoor tijdens de jaarvergadering in het daarop volgende jaar verslag uit te brengen aan de ALV.

Het bestuur is verplicht alle desbetreffende financiële gegevens tijdig aan deze commissie ter beschikking te stellen.

FINANCIËLE ZAKEN, OVERTREDINGEN, AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 11. Boetebeding

1. Bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 10 van dit reglement zal **per geval** steeds binnen een voor de overtreding redelijke termijn de volgende procedure worden gevolgd:

- Bij de eerste overtreding: een schriftelijke waarschuwing door het bestuur.
- Bij de tweede overtreding of het negeren eerste waarschuwing: een schriftelijke waarschuwing met melding dat bij een volgende constatering niet meer zal worden gewaarschuwd, maar direct een boete van € 250,00 zal worden opgelegd.

2. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE

ook is uitgesloten.

3. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.

Artikel 12. Betalingen en betalingsverzuim

1. De leden zijn verplicht een machtiging te verstrekken aan de bestuurder voor het automatisch incasseren van de maandbijdragen in de servicekosten, zoals vastgesteld in de ALV. Indien deze machtiging later door de eigenaar wordt ingetrokken, dan is de eigenaar zijn maandbijdrage bij vooruitbetaling per eerste dag van de maand verschuldigd door storting op de bankrekening van de vereniging NL 28 RABO 0137 3458 28 t.n.v. VVE Ruysdaelgebouw p/a Postbus 68 te Nootdorp.

2. Indien voornoemde vooruitbetaling niet tijdig wordt gedaan zal de zaak, na aanmaning, ter incassering uit handen worden gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. De vordering wordt dan verhoogd met de buitengerechtelijke incassokosten conform artikel 6:96 BW en het 'Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten' en de daarover verschuldigde BTW, zulks met een minimum van € 40,00 en ongeacht of deze kosten daadwerkelijk worden gemaakt.

3. Bij vervreemding van het appartementsrecht gaat een evenredig deel van het reservefonds over op de volgende eigenaar en vindt derhalve geen restitutie plaats.

Artikel 13. Eigen risico bij schade

1. Indien zich een schadegeval voordoet, waarvan de herstelkosten (mogelijk) worden gedekt door de door de Vereniging afgesloten opstalverzekering, dient deze schade zo spoedig mogelijk na de ontdekking daarvan aan het bestuur te worden gemeld.

2. De verzekeraar brengt aan de Vereniging per schadegeval een eigen risico in rekening van maximaal € 500,00. Indien de schade zich voordoet binnen een ruimte die niet gemeenschappelijk is, wordt dit eigen risico doorbelast aan de eigenaar van het appartement waar de schade is ontstaan.

3. De eigenaar ontvangt een factuur van het bestuur, met daarbij een kopie van de factuur van de schadereparateur, zodat deze kan worden gebruikt om het eigen risico te verhalen bij de eigen WA-verzekering, dan wel bij (de verzekering van) degene die de schade heeft veroorzaakt.

(PROCES)MAGTIGING VAN HET BESTUUR

Artikel 14.

1. Het bestuur is gemachtigd onderhoudswerkzaamheden betreffende het gebouw op te dragen, voor zover deze naar hun aard zijn voorzien in de lopende door de vergadering goedgekeurde begroting en tot bedragen die de daartoe bestemde posten in die begroting niet te boven gaan, behoudens het volgende artikellid.

2. Het bestuur is gerechtigd om zonder goedkeuring van de vergadering uitgaven te doen die niet meer dan 15% van de verschillende posten op de door de vergadering goedgekeurde begroting afwijken.

3. Het bestuur is gemachtigd tot het incasseren van gelden, indien nodig met behulp van derden, het tegen vergoeding inwinnen van informatie en het voeren van gerechtelijke procedures ter zake van onder andere, doch niet uitsluitend, het innen van de maandelijkse ledenbijdragen, schades, boetes en bijdragen die in de ALV zijn vastgesteld ten laste van de eigenaars/leden.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 15. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Bij besluit van de vergadering van eigenaren op 8 mei 2019 is dit Huishoudelijk Reglement vastgesteld en met onmiddellijke ingang van kracht verklaard. Voorgaande versies komen hiermee te vervallen.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur.

Vereniging van Eigenaars Ruysdaelgebouw te Rotterdam