

## HUISHOUELIJK REGLEMENT

VvE Schapendreef 71 -391 (oneven) te Rotterdam

Vastgesteld tijdens de  
Algemene Ledenvergadering  
d.d. 16-11-2009

### 1. Doelstelling

- 1.1 De bepalingen van dit reglement beogen een waarborg van een optimaal woongenot te scheppen voor de eigenaar en of gebruiker van een appartementsrecht binnen de gemeenschap van bovengenoemde VVE.

### 2. Algemene Zaken

*Eigenaren, Bewoners, Gebruikers*

- 2.1 Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementengebouw VvE Schapendreef 71-391 (oneven) Sectie C, complexaanduiding 5133-A. Waar gesproken wordt van 'eigenaar' of 'eigenaren' worden steeds alle eigenaren, bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.
- 2.2 De definities van dit reglement zijn overeenkomstig die als genoemd in artikel 1 van het ModelReglement van splitsing model 1992. (hierna aan te duiden met: MR 1992).

*Schade, Schadelijke handelingen*

- 2.3 Indien in dit Huishoudelijk Reglement (HR) wordt gesproken van schadelijke handelingen, dan moeten

daaronder mede worden verstaan: nalatigheid die schade tot gevolg heeft.

#### *Klachten*

- 2.4 Klachten van welke aard ook, dienen zo mogelijk schriftelijk bij de bestuurder te worden ingediend.
- 2.5 Klachten over onderhoud, gemeenschappelijke zaken aangaande, dienen bij de beheerder te worden gemeld.

### **3. Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten**

#### *Vuil en afval*

- 3.1 Van de eigenaren wordt verwacht dat zij maatregelen treffen ter voorkoming van achterblijvend vuil en afval teneinde de gemeenschappelijke gedeelten schoon en netjes te houden.
- 3.2 Het is niet toegestaan huisvuil(zakken) in de gemeenschappelijke ruimten of op de galerijen te laten staan. Voor grof vuil dient de bewoner zelf de afspraken met de Roteb te maken.
- 3.3 Huisvuil dient aangeboden te worden volgens de regels gesteld door de gemeente en/of de Roteb.

#### *Voorkoming schade*

- 3.4 Van de eigenaren wordt verwacht dat zij maatregelen treffen ter voorkoming van schade in en aan de gemeenschappelijke gedeelten.

#### *Drukwerk*

- 3.5 In de brievenbussen aangetroffen (niet gewenste) drukwerken etc. mogen niet in de gemeenschappelijke gedeelten worden gedeponerd tenzij hiervoor nadrukkelijk een voorziening is getroffen.

#### *Verrichten werkzaamheden*

- 3.6 Opdrachten tot het verrichten van werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken of in de gemeenschappelijke gedeelten mogen slechts worden verstrekt door het bestuur. Deze werkzaamheden zullen ten laste worden gebracht van de VvE. Eigenaren zijn verplicht onderhoudspersoneel toe te laten tot de privégedeelten voor reparaties en/of onderhoud aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

*Herstel schade*

- 3.7 Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan terstond ongedaan te maken en indien nodig te herstellen.

*Afwenden dreigend gevaar*

- 3.8 In afwijking van het gestelde onder lid 4, is elke eigenaar bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die bedoeld zijn voor het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken onmiddellijk dreigend gevaar. De eigenaar/gebruiker dient zo spoedig mogelijk daarna het bestuur op de hoogte te stellen van het bestaan van een dergelijke situatie en van de genomen maatregelen.

*Plaatsen voorwerpen, reclamemateriaal*

- 3.9 Zonder schriftelijke toestemming van het bestuur is het verboden in de gemeenschappelijke gedeelten voorwerpen en reclamemateriaal te plaatsen; met uitzondering van (brom)fietsen in de rijwielstalling. De zonder toestemming geplaatste voorwerpen worden verwijderd; zulks voor rekening van de betrokkene, zonder dat deze zich op enige schadevergoeding kan beroepen. Aan een toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld. Individuele toestemming scheidt geen precedentwerking.

*Speelverbod*

- 3.10 Het is verboden de gemeenschappelijke gedeelten als speelplaats te gebruiken. Ook het meenemen van (brom)fietsen en motoren in de lift en op de galerijen is niet

toegestaan, tenzij dit meenemen van de fiets geschiedt met het doel de fiets naar het eigen appartement te verplaatsen.

#### *Rookverbod*

- 3.11 Het is niet toegestaan te roken in alle binnenruimtes van het gemeenschappelijke gedeelte.

#### *Huisdieren*

- 3.12 In gemeenschappelijke gedeelten mogen geen huisdieren zich ophouden, tenzij deze aangeliend zijn en begeleid worden door de eigenaar.

#### *Gebruik energievoorziening*

- 3.13 Het is niet toegestaan de energievoorzieningen bedoeld voor de berging, buitenruimte(n) en/of gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor de woning.

### **4. Dak**

#### *Betreden dak*

- 4.1 Het is verboden het dak van het gebouw te betreden, met uitzondering van noodsituaties en door de VvE bestuur aangestelde personen ten behoeve van het onderhoud. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen zonder toestemming van de ALV.

### **5. Veiligheid**

#### *Openen toegangsdeuren*

- 5.1 De eigenaren/gebruikers zijn verplicht de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke gedeelten niet langer open te houden dan noodzakelijk is. Ook moeten zij derden, waaronder bezoekers, leveranciers en werklieden hierop attenderen.

- 5.2 Uit het oogpunt van veiligheid zijn de eigenaren gehouden aan het volgende:
- a. Zij verlenen onbekenden geen toegang tot het gebouw,
  - b. Zij verhinderen onbekenden mee te lopen bij het betreden van het gebouw,
  - c. Zij waarschuwen onmiddellijk de politie bij het waarnemen dat onbekenden zichzelf toegang verschaffen of reeds in het gebouw verblijven.

## 6. Parkeren (indien van toepassing)

6.1 Toegang tot de parkeergarage en het parkeerdek wordt uitsluitend verleend onder de in dit artikel genoemde voorwaarden. De bepalingen zijn van kracht zodra men de parkeergarage heeft betreden.

6.2 Parkeren mag uitsluitend in de parkeervakken.

6.3 Parkeren op een ander dan bij de verkoop toegewezen parkeerplaats is niet toegestaan.

### *Grootte en gewicht*

6.4 In de parkeergarage en op het parkeerdek mogen uitsluitend (motor)voertuigen en aanhangers worden geparkeerd die binnen de afmeting van het parkeervak geparkeerd kunnen worden. Op het parkeerdek zijn slechts voertuigen toegestaan met een maximumgewicht van 2 ton.

### *Snelheidsbeperking*

6.5 In de parkeergarage en op het parkeerdek mag men in verband met de veiligheid niet harder rijden dan stapvoets.

### *Rijrichting*

6.6 Berijders van voertuigen zullen uitsluitend in de richting rijden zoals via grondmarkering of anderszins aangegeven.

#### *Wegenverkeerswet*

- 6.7 Gedurende de aanwezigheid in de parkeergarage, de parkeervakken inbegrepen, zijn de bepalingen van de Wegenverkeerswet, en alle daarbij horende regels en bijlagen, van toepassing. De in de parkeergarage en op het parkeerdek gestalde voertuigen dienen aan dezelfde voorwaarden te voldoen als op de openbare weg geparkeerde voertuigen.

#### *Beperking verblijf in voertuig*

- 6.8 Het is inzittenden van de voertuigen die in de parkeergarage worden geparkeerd niet toegestaan langer in het voertuig te verblijven dan gedurende de tijd die nodig is om het betreffende voertuig te parkeren. Nadat het voertuig is geparkeerd dienen de inzittenden het voertuig en de parkeergarage te verlaten.

- 6.9 Het is verboden om anderszins in de parkeergarage te vertoeven.

#### *Naamplaten, nummerborden, teksten*

- 6.10 Het is verboden om naamplaten, nummerborden of teksten aan te brengen.

#### *Opslag goederen*

- 6.11 Het is niet toegestaan de parkeergarage te gebruiken voor opslag van goederen, noch binnen de parkeerlijnen, noch daarbuiten.

## **7. Verhuur**

#### *Verbindend voor huurders*

- 7.1 Verhuur van het privégedeelte is slechts toegestaan indien de huurder zich door ondertekening van dit Huishoudelijk Reglement verplicht tot naleving ervan, danwel dat de verhuurder expliciet in de huurovereenkomst een bepaling opneemt waarin dit en volgende Huishoudelijk Reglementen bindend worden verklaard.

#### *Verantwoordelijkheid verhuurder*

- 7.2 De verhuurder/eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de financiële en andere verplichtingen jegens de VvE en is bij niet voldoen hiervoor aansprakelijk.

## 8. Buitenzijde appartementen

### *Verandering buiten-uiteerlijk*

- 8.1 Het is de eigenaren niet toegestaan zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering het buiten-uiteerlijk van het privégedeelte te (laten) veranderen.

- 8.2 Het aanbrengen van naamborden, reclame-uitingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen is slechts toegestaan na toestemming van de ALV of volgens regels die in dit HR zijn opgenomen. Een voorwaarde kan zijn dat de installatie gebeurt door een erkend installateur.

### *Zonneschermen*

- 8.3 Het bestuur is gemachtigd niet toegestane of zichtbaar vergane zonweringen op kosten van de bewoner te doen verwijderen. Bij onderhoudswerkzaamheden dienen de schermen op eerste aanzegging verwijderd te worden.

### *Toestaan steigerwerk*

- 8.4 Eigenaren zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk e.d. ten behoeve van reiniging en onderhoud van gevels toe te staan, als ook het bevestigen van gemeenschappelijke voorzieningen als afwatering e.d. aan de gevel.

### *Kleurstelling buitenverfwerk*

- 8.5 Het buitenverfwerk aan de tot het privégedeelte te rekenen raam- en deurkozijnen moeten geschieden volgens de in de Algemene Ledenvergadering vastgestelde kleuren. Hetzelfde geldt voor de kleur van de voordeuren.

### *Wasgoed*

- 8.6 Het is niet toegestaan zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering wasgoed, beddengoed, kleding e.d. buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen.



*Gebruik tuin, erf, terras, balkon*

- 8.7 De tuin, het erf, het terras en het balkon mogen uitsluitend voor 'tuindoeleinden' worden gebruikt. Zo is het niet toegestaan om in de tuin, het erf, het terras of op het balkon zaken op te slaan en/of auto's, caravans, brommers en dergelijke te stallen of daaraan reparaties te verrichten

**9. Overlast**

- 9.1 De eigenaar dient er voor te zorgen dat er voor omwonenden geen overlast, gevaar of hinder ontstaat ten gevolge van gedragingen door eigenaar, bewoner, huisgenoten, huisdieren of derden die met zijn goetvinden het appartement(-srecht) gebruiken of zich met zijn goetvinden daarin bevinden.

*Muziek-, geluidsinstallaties*

- 9.2 Het gebruik van muziekinstrumenten of geluidsinstallaties, dient geen overlast te veroorzaken.

- 9.3 Het is niet toegestaan om op werkdagen tussen 20.00 uur en 07.00 uur geluid te produceren dat tot overlast kan zijn van medebewoners. Op zaterdagen geldt dit tot 08.00 uur en op zon- en feestdagen tot 10.00 uur.

*Bedreiging, intimidatie*

- 9.4 De eigenaar/bewoner onthoudt zich van intimiderend, bedreigend, agressief of anderzijds onbehoorlijk gedrag jegens omwonenden, het bestuur van de VvE, de beheerder en personen die in opdracht van de VvE werkzaamheden in of aan het appartement verrichten danwel aan het complex waartoe het gehuurde behoort.

**10. Instructies aan het bestuur**

*Intrekken toestemming*

- 10.1 Een eens gegeven specifieke toestemming van welk onderwerp dan ook kan door het bestuur of de ALV te allen tijde worden ingetrokken tenzij dit een specifieke toestemming tot opdrachtverstrekking aan derden betreft. Na opdrachtverstrekking is intrekking niet meer mogelijk.

*Bijhouden eigenarenregister*

- 10.2 Conform artikel 54 lid 1 van de splitsingsakte houdt de beheerder een register bij van eigenaren. De beheerder is bevoegd om kosten voor administratieve mutaties alsmede het verstrekken van aanvullende gegevens m.b.t. de VvE aan de verkrijger bij wisseling van eigendom in rekening te brengen aan de verkrijger van een appartementsrecht.

*Ondersteunende commissies*

- 10.3 Ter ondersteuning kan de vergadering commissies aanstellen met één tot vijf leden. De commissies worden gekozen uit de appartements-eigenaren.

## **11. Orde van de vergadering**

*Agenda*

- 11.1 Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.
- 11.2 Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de vergadering de volgorde van behandeling van agendapunten te wijzigen.

*Notulen en correspondentie*

- 11.3 De beheerder is belast met het voeren van correspondentie en het houden van de notulen van de ledenvergadering conform de bepalingen in de beheerovereenkomst. Zo spoedig mogelijk na een vergadering wordt aan de eigenaren een exemplaar van de notulen van die vergadering toegezonden.

*Incasso*

11.4 De beheerder draagt zorg voor de incasso van de verschuldigde bijdragen van de leden aan de vereniging.

*Brengplicht*

11.5 De verschuldigde bedragen moeten bij vooruitbetaling door de eigenaren uiterlijk de 5<sup>e</sup> dag van de lopende maand voldaan door storting op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaren zonder dat hiervoor een kennisgeving vanuit de Vereniging hoeft plaats te vinden.

*Incassokosten*

11.6 De beheerder is gemachtigd incassokosten in rekening te brengen bij betalingen, welke na herinnering langer dan één maand uitstaan, onverminderd de bevoegdheid van de vereniging kosten, rente en boete te verhalen op het betreffend lid van de vereniging.

*Deurwaarder*

11.7 De beheerder is bevoegd om bij gebleken wanbetaling een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen

*Kosten t.g.v. wanbetaling*

11.8 Het lid dat jegens de VVE niet voldoet aan zijn verplichting tot tijdige betaling en als zodanig als aangegeven is voorgeleidt ter incasso, is volledig aansprakelijk voor alle kosten (in en buiten rechte) welke door de VVE of haar beheerder zijn gemaakt om hem of haar tot betaling te doen laten komen.

## **12. Boeteregeling**

12.1 Gezien artikel 29 lid 2 van het MR 1992 is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen.

12.2 De boete kan na een schriftelijke waarschuwing eenmalig of per dag dat de overtreding voortduurt worden opgelegd.

*Hinder*

- 12.3 Honderd euro in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 van het MR 1992.

*Geluidshinder*

- 12.4 Honderd euro in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 van het MR 1992.

*Plaatsing voertuigen/ voorwerpen*

- 12.5 Vijftig euro in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 van het MR 1992.

*Decoraties*

- 12.6 Vijftig euro in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld artikel 12 lid 2 van het MR 1992.

*Verboden op- of aanbouw*

- 12.7 Tweehonderdvijftig euro in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 1 van het MR 1992.

*Aanbrengen voorwerpen*

- 12.8 Tweehonderdvijftig euro in geval van het aanbrengen van voorwerpen als bedoeld in artikel 13 lid 2 van het MR 1992.

*Veranderingen*

- 12.9 Duizend euro voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 van het MR 1992.

*Afwijkend gebruik*

- 12.10 Tweeduizendvijfhonderd euro in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 van het MR 1992.

*Vloerbedekking*

- 12.11 Duizend euro voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 van het MR 1992.

*Open vuur / haardinstallatie*

- 12.12 Duizend euro voor het aanleggen van een open vuur / haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 van het MR 1992.

*Toegang privégedeelten*

- 12.13 Vijfhonderd euro voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privégedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 van het MR 1992.

*Tuin*

- 12.14 Honderd euro in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 van het MR 1992.

*Planten, Heesters*

- 12.15 Vijftig euro voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 van het MR 1992.

*Verstoring vergadering*

- 12.16 Honderd euro in het geval van ernstige verstoring van de vergadering van eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 van het MR 1992.

**13. Slotbepalingen**

- 13.1 Voor alle gevallen waarin het splitsingsakte, het ModelReglement of het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Algemene Leden Vergadering.