

Opsteldatum: januari 1998

Gewijzigd op grond van een unaniem besluit van de algemene ledenvergadering d.d. 11-04-2001
(notulen agendapunt 9)

Huishoudelijk reglement VVE, Spoorweghaven 100 t/m 170 te Rotterdam

Algemeen

Definities van gebruikte termen in het huishoudelijk reglement.

Appartementsgebouw: Het gehele appartementscomplex, inclusief appartementen, gezamenlijke ruimten, en de directe omgeving binnen alle redelijkheid, alsmede de niet voor algemeen gebruik bedoelde delen hiervan.

Splitsingsakte: de akte van levering en splitsing in appartementsrechten.

Reglement splitsing: het modelreglement van splitsing vastgesteld bij akte op 2 januari 1992 verleden voor de plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

Eigenaars: Hieronder vallen alle rechtmatige eigenaren, bewoners en gebruikers van alle appartementen.

Gemeenschappelijke ruimten: alle ruimten binnen het appartementsgebouw, welke niet primair voor bewoning bedoeld zijn. Hieronder vallen onder meer de galerijen, de lift, de hal, de containerruimte, de berging en alle daarbij horende ruimten om deze te betreden.

De vergadering: De algemene leden vergadering, welke minstens 1 maal per jaar wordt gehouden.

Commissie: een oneven aantal leden van eigenaren dat samen een beslissing dient te vormen over een in de vergadering gerezen probleem dat niet direct, dan wel door het bestuur behandeld kan worden.

Het besluit dat door de commissie gegeven word aan de voorzitter en de leden is niet bindend.

Obstakels: motorrijwielen, rijwielen (met of zonder hulpmotor), meubilair, versieringen, plantenbakken, kindervagens, vuilniszakken of andere zaken welke de directe doorgang (kunnen) belemmeren.

Doel en versterking van het Huishoudelijk Reglement:

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor eigenaren, bewoners en gebruikers van het gebouw gelegen aan de Spoorweghaven 100 t/m 170 te Rotterdam.

Het staat voor de volgende punten:

- Het voor ieder van de bewoners waarborgen van een optimaal woongenot.
- Het geven van gedragsregels voor die gevallen waarbij een persoonlijk belang in strijd kan zijn met het algemeen belang.
- Het waarborgen van het aanzien en de waarde van het appartementsgebouw en de directe omgeving daarvan.
- Het dienen als aanvulling op het Modelreglement en de Splitsingsakte voor die gevallen waarin het Modelreglement en de Splitsingsakte niet voorzien.

Artikel 1

De eigenaars zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en dergelijke toe te staan ten behoeve van reiniging, herstel en onderhoud van gevels, ruiten, enzovoorts.

Artikel 2

* 1. De eigenaars moeten er gezamenlijk voor zorgen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.

Het volgende is daarbij dan niet toegestaan:

1. Het stallen of plaatsen van privé-eigendommen in de gemeenschappelijke ruimten.
2. Het deponeren van reclamemateriaal, kranten, papier, etensresten en andere afval in alle andere gemeenschappelijke ruimten dan de containerruimten.
3. Het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van obstakels in de gemeenschappelijke ruimten.
4. Te roken in de liften en in de liftruimten op de verdiepingen en begane grond en de algemene ruimten.
5. Vanuit de ramen of vanaf de balkons eten toe te werpen aan vogels, of enig ander voorwerp te gooien.

*2. Huishoudelijk en grof afval

Huishoudelijk en grof afval dient deugdelijk verpakt te worden, gedeponeerd in de daarvoor bestemde afvalbakken en containers. Grof afval dat niet in de afvalbakken of containers past, dient de eigenaar

zelf direct af te (laten) voeren.

***3. Huisdieren.**

Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest mits bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast bezorgen. Bij verschil van mening beslist de vergadering van eigenaars.

***4. Regels voor het uiterlijk aanzien van de bouw.**

Het volgende is niet toegestaan:

1. Het aanbrengen van zonneschermen welke van een andere vorm, materiaal of kleur zijn dan in de vergadering is vastgesteld. Dit geldt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde.
2. Het aanbrengen van schotten, wanden of windschermen van een ander formaat, materiaal of kleur dan in de vergadering is vastgesteld.
3. Het schilderen of anderszins bewerken van de buitenzijde van het gebouw zonder toestemming van de vergadering. Het aanbrengen van bloembakken buiten de balkons.
4. Het hangen van wasgoed buiten de randen van de balkons.
5. Het aanbrengen van naambordjes bij de centrale ingangen van een ander formaat, materiaal of kleur dan in de vergadering is vastgesteld.
6. Het kloppen of uitkloppen van kleden, matten, enz, buiten de randen van de balkons.
7. Het aanbrengen van uitstekende voorwerpen zoals vlaggenstokken, radio- en tv antennes of andere voorwerpen.

Artikel 3

Technische klachten

Klachten over gebreken aan gemeenschappelijke zaken dienen te worden ingediend bij de technische afdeling van de beheerder, dan wel gemeld worden bij het bestuur.

Verder gelden er voor alle technische zaken voor wat betreft de gemeenschappelijke ruimten:

Het is niet toegestaan:

1. Het lichtpunt in de berging voor andere doeleinde te gebruiken:
de wandcontactdozen in de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor andere doeleinde dan huishoudelijke- en onderhoudswerkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten en kleine incidentele eigen werkzaamheden van de eigenaars. Ze mogen niet gebruikt worden voor structurele stroomvoorzieningen (bijvoorbeeld voor een vrieskist);
2. In strijd met de bouwverordening van de Gemeente Rotterdam gevaarlijke stoffen in de woning, de berging of de gemeenschappelijke ruimten voorhanden hebben.
3. Goederen in de lift te vervoeren die deze kunnen beschadigen of vervuilen zonder een bescherming voor de lift te gebruiken;
4. Elektrische of anders aangedreven mechanische afzuig kappen aan te sluiten op het centrale ventilatiesysteem.

Artikel 4

Geluid.

Om hinderlijke contactgeluiden door bijvoorbeeld lopen en schuiven met meubilair te beperken, is min of meer harde vloerbedekking (zoals kurk, plavuizen, linoleum, enz.) verboden, tenzij de vloerbedekking het contactgeluid met 10 dB of meer dempen. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm N EN 5077 en uitgedrukt in een verbetering voor de isolatieindex voor contactgeluid (ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Indien in de praktijk blijkt dat de vloer bij de medebewoners hinder veroorzaakt, dan zal een onafhankelijk instituut de vloer op de juiste demping op geluidshinder moeten onderzoeken en zal op basis van de onderzoeksresultaten de vloer goed of afgekeurd worden. De kosten van het onderzoek zullen worden doorberekend aan de partij die in het ongelijk wordt gesteld.

Tussen 22:00 (tien) uur 's avonds en 8:00 (acht) uur 's ochtends is het volgende niet toegestaan:

1. Het maken van muziek, bespelen van muziekinstrumenten of veroorzaken van andere geluiden, waaronder mede wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel en dergelijke, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de omwonenden;
2. Werkzaamheden zoals boren, kloppen en dergelijke te verrichten, die hoorbaar zijn voor een andere eigenaar. (Dit soort werkzaamheden dient verder op zon- en erkende feestdagen zoveel mogelijk te worden beperkt.)

3. (Vaat)wasmachines en wasdrogers te gebruiken, indien deze onoverkomelijk (geluids-)overlast veroorzaken.

Artikel 5

Algemeen.

Het is niet toegestaan;

1. Kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijke ruimten.
2. Op de balkons konijnen, kippen, duiven of andere kleinvee te houden dan wel kasten, hokken en dergelijke op de balkons te plaatsen.
3. Brandbare stoffen op te slaan in de woningen en/of bergingen anders dan de gebruikelijke stoffen voor normaal huishoudelijk gebruik.
4. Celstofproducten, oliën of vetten of andere mogelijk verstoppende stoffen via het rioleringsysteem af te voeren.
5. Huisdieren in de gemeenschappelijke ruimten los te laten lopen; de begeleider van een huisdier is verplicht eventuele door het huisdier veroorzaakte verontreiniging direct te (laten) verwijderen.

Artikel 6

De eigenaars maken de (vice-)voorzitter bekend wie is aangewezen om zich bij afwezigheid van de eigenaar eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. Te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enzovoort. De voorzitter draagt zorg voor het beheer van een op deze informatie gebaseerde lijst. Tevens is de voorzitter verantwoordelijk voor de goede gang van zaken met betrekking tot inzage in deze lijst.

Artikel 7

Bij verkoop van de woning dient de eigenaar de beheerder en het bestuur van de VvE mee te delen:

- Per welke datum de overdracht plaatsvindt en bij welke notaris;
- De personalia van de koper;
- Het nieuwe adres van de verkoper.

Artikel 8

Een maal per jaar wordt het bedrag bepaald dat maandelijks aan de Vereniging van Eigenaren dient te worden betaald. Deze voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling voor de tiende van de maand zijn voldaan door storting op bankrekening 61.86.94.382 ten name van de Vereniging van Eigenaars Spoorweghaven 100 t/m 170 te Rotterdam.

Onverminderd het bepaalde in het Modelreglement benoemt de vergadering jaarlijks uit haar midden een commissie van twee leden, die geen deel uitmaken van het bestuur. Deze commissie onderzoekt de rekening en verantwoording van het bestuur en brengt aan de vergadering verslag uit van haar bevindingen.

Huishoudelijk reglement, Spoorweghaven 100 t/m 170 5

Artikel 9

In aanvulling van het Modelreglement wordt bepaald dat bij het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelten, de eigenaar het bestuur schriftelijk moet informeren omtrent zijn woon- of verblijfplaats.

Artikel 10

De bestuursleden van de vereniging treden bij toerbeurt af. Dat wil zeggen elk jaar is 1 bestuurslid aftredend, maar kan zich ook direct weer herkiesbaar stellen.

Artikel 11

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, de Splitsingsakte of het Splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

In alle gevallen waarbij overtreding van dit reglement tot klachten van bewoners voert, zal het bestuur gemachtigd zijn geëigende maatregelen te nemen.

Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, het Huishoudelijk Reglement, de Splitsingsakte of Splitsingsreglement door een eigenaar, kan artikel 29 van het Splitsingsreglement worden toegepast.