

Huishoudelijk Reglement voor eigenaars en bewoners van de
Vereniging van Eigenaars Brugweg Oosterzijde Noordereiland te Rotterdam

Inleiding:

Het Huishoudelijk Reglement is een praktische aanvulling op en nadere uitwerking van de akte van splitsing van 8 september 2000, waarin is opgenomen het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van januari 1992 (geel boekje) en een aantal wijzigingen daarop. Het omvat het gebruik, beheer en onderhoud van het complex.

In het Reglement van Splitsing wordt op verschillende plaatsen naar het Huishoudelijk Reglement verwezen, terwijl daarin tevens bepalingen zijn opgenomen over de vaststelling daarvan en de aanvullingen en de wijzigingen daarop (zie artikel 44).

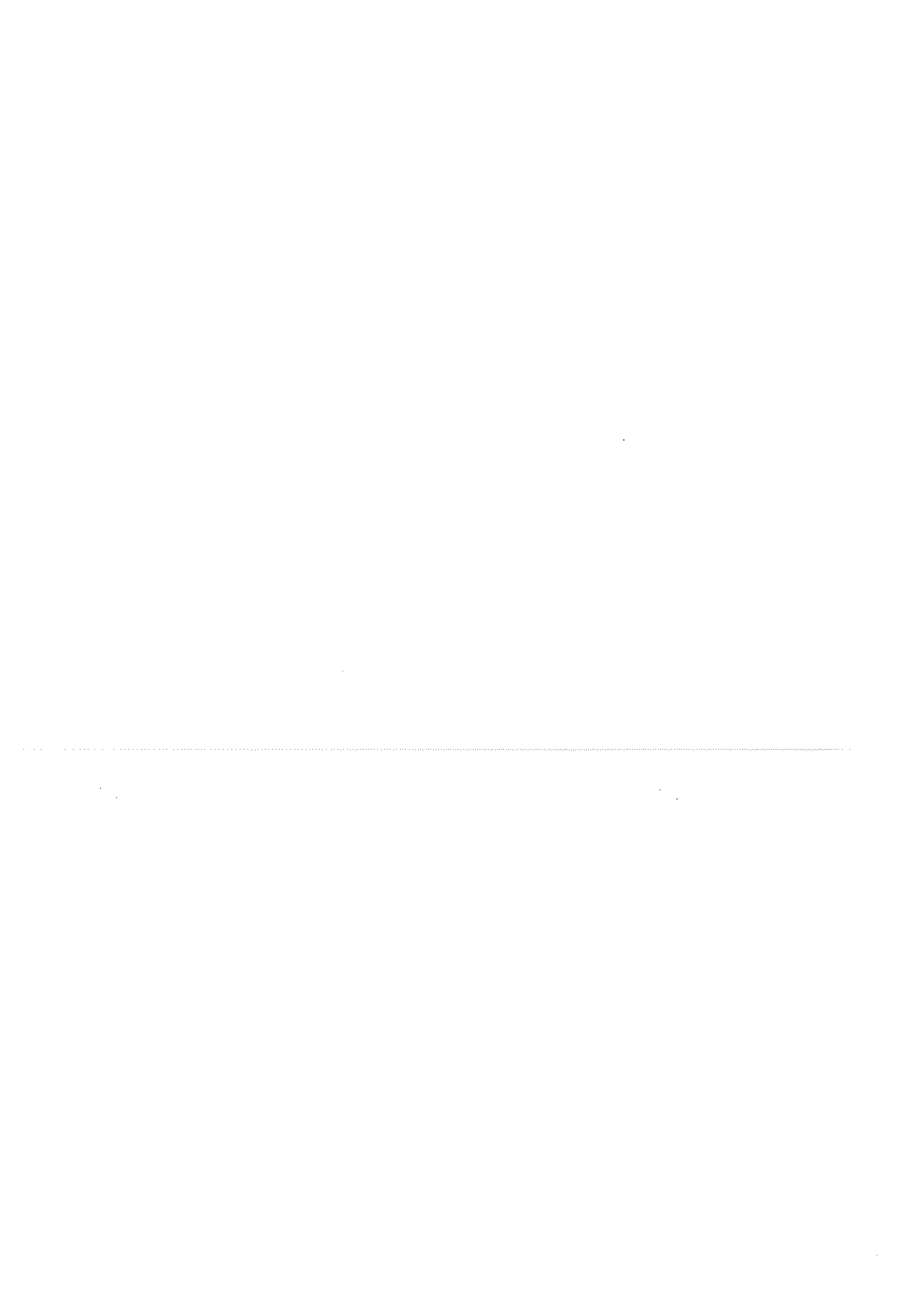
Het doel van het Huishoudelijk Reglement is om vooral ook in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en bewoners te behartigen. Dit niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en het aanzien van het complex.

Dit Huishoudelijk Reglement met eventuele bijlagen is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Brugweg Oosterzijde Noordereiland te Rotterdam, gehouden op 6 juni 2002 te Rotterdam.

Aldus in duplo opgemaakt en ondertekend, te Rotterdam.

de Bestuurder

de eigenaar/bewoner





Regelingen betreffende de gemeenschappelijke gedeelten en zaken

Artikel 1: definitie algemene ruimten

- § 1.1 Onder de gemeenschappelijke ruimten worden verstaan: de entrees, (lift)hallen, trappenhuizen, ruimten waar de gezamenlijke technische installaties zijn ondergebracht en de groenvoorzieningen.
- § 1.2 Tot de gemeenschappelijke gedeelten moeten tevens worden gerekend de in de privé-gedeelten aanwezige delen van de voorzieningen voor elektriciteit, gas, warm en koud water, riolering, (huis)telefoon, radio en tv, alsmede de centrale verwarmingsinstallatie zonder welke het geheel of andere delen daarvan niet of niet naar behoren kunnen functioneren.

Artikel 2: gebruik algemene ruimten

- § 2.1 De bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten zo schoon en netjes mogelijk worden gehouden. Tevens moeten zij de nodige maatregelen nemen ter voorkoming van schade in en aan deze gemeenschappelijke ruimten.
- § 2.2 In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken etc. mogen niet in de hal of trappenhuizen worden gedeponerd.
- § 2.3 De naamplaatjes bij de brievenbussen moeten van een door de Algemene Ledenvergadering voor te schrijven uniform model zijn. De kosten van de naamplaatjes zijn voor de appartementsgerechtigden.
- § 2.4 Het is verboden op eigen gezag reparaties of andere werkzaamheden te (laten) verrichten aan alles wat de Vereniging behoort, zoals de leidingen en ornamenten van de trappenhuis- of galerijverlichting.
- § 2.5 Zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering is het verboden in de gemeenschappelijke ruimten voorwerpen en reclamemateriaal te plaatsen. De algemene ruimten zijn evenmin een parkeerplaats voor fietsen, kinderwagens, winkelwagens en dergelijke. Voor goed verzorgde planten kan een uitzondering worden gemaakt mits een vluchtweg van tenminste 1 meter breedte wordt vrijgelaten. De hier en in de bergingsgangen, zonder toestemming, voor langere tijd geplaatste voorwerpen worden verwijderd. Zulks voor rekening van de betrokkene, zonder dat deze zich op enige schadevergoeding kan beroepen.



- § 2.6 Het is verboden de gemeenschappelijke ruimten, met uitzondering van het speelveld en de speelruimten, als speelplaats te gebruiken. Vanwege de ernstige overlast is hier ook het (lopen op) rolschaatsen en skeelers niet toegestaan.
- § 2.7 Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke ruimten.
- § 2.8 Het is verboden om huisvuil(zakken) in de algemene ruimten of aan de stoeprand te plaatsen. Het is tevens niet toegestaan om grof vuil in de hallen en gangen op te slaan of te deponeren.
- § 2.9 In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen huisdieren zich ophouden tenzij deze aangeliend zijn en begeleid worden door de eigenaar of bezitter daarvan met de bedoeling het huisdier mee te nemen naar een plaats, welke volgens dit reglement, niet aan te merken is als een gemeenschappelijke ruimte.

Artikel 3: veiligheid

- § 3.1 De bewoners zijn verplicht de deuren van de entree niet langer open te houden dan noodzakelijk is. Ook moeten zij bezoekers, leveranciers en werklieden hierop attenderen.
- § 3.2 Uit het oogpunt van veiligheid zijn de bewoners gehouden aan het volgende:
- zij verlenen onbekenden geen toegang tot het gebouw;
 - zij verhinderen onbekenden mee te lopen bij het betreden van het gebouw;
 - zij waarschuwen onmiddellijk de politie bij het waarnemen dat onbekenden zichzelf toegang verschaffen of reeds in het gebouw verblijven.

Artikel 4: dak

- § 4.1 Het is verboden het dak van het gebouw te betreden en voorwerpen te plaatsen of te doen plaatsen, zonder toestemming van de A.L.V.

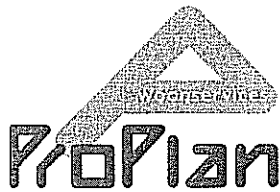
Artikel 5: parkeren

- § 5.1 Het is verboden de ingangen van de gebouwen te belemmeren door het plaatsen van automobielen, rijwielen en dergelijke. Genoemde ingangen zijn niet bedoeld als reparatieplek.

Regelingen betreffende de privé-gedeelten

Artikel 6: verhuur

- § 6.1 Het complex is, met uitzondering van de bedrijfsruimten, gebouwd en ingericht voor bewoning. Het is de eigenaar/gebruiker verboden in het privé-gedeelte pension te houden of op enigerlei wijze een bedrijf te voeren, anders dan met schriftelijke toestemming van de Algemene Ledenvergadering, die aanvullende voorwaarden kan stellen.



- § 6.2 Verhuur van het privé-gedeelte is slechts toegestaan indien de huurder zich door ondertekening van dit Huishoudelijk Reglement verplicht tot naleving ervan. Dat betekent dat de verhuurder ervoor verantwoordelijk is dat de bestuurder van de Vereniging voor de aanvang van de huurtermijn een door de huurder ondertekend voorblad van dit huishoudelijk reglement ontvangt.
- § 6.3 Als een huurder niet aan zijn/haar financiële of andere verplichtingen jegens de Vereniging voldoet, is de verhuurder/eigenaar hiervoor aansprakelijk.
- § 6.4 Huurders zijn een aparte financiële verplichtingen jegens de verhuurder aangegaan. Artikel 15 van dit Reglement is derhalve niet voor huurders van toepassing.

Artikel 7: voorkomen van schade

- § 7.1 Iedere bewoner en/of is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gebouw respectievelijk het mede-eigendom van anderen, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw en vorst. Daaronder zijn begrepen de maatregelen die vereist zijn ter voorkoming van het bevriezen van de wateraanvoer- en afvoerleidingen, de verwarmingsinstallatie en dergelijke.
- § 7.2 Het verdient aanbeveling om in geval van langdurige afwezigheid aan de bestuurder mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij op te geven wie is aangewezen om, indien zulkt noodzakelijk mocht zijn, zich toegang te verschaffen tot het appartement. Hierbij valt te denken aan het ledigen van een overvolle postbox dan wel bij calamiteiten aan brand, lekkage, bevriezing e.d.

Artikel 8: binnenzijde appartement

- § 8.1 Het is de bewoners niet toegestaan zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering enigerlei verandering aan de in het privé-gedeelte aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen aan te brengen, noch zelfstandig opdrachten te geven tot reparaties daaraan, tenzij calamiteiten dit vereisen. In dit geval moet de bestuurder onmiddellijk daarvan in kennis gesteld worden.
- § 8.2 Het herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in het privé-gedeelte, zijn voor rekening van de bewoner van het desbetreffende appartement. Bewoners zijn verplicht onderhoudspersoneel toe te laten tot het privé-gedeelte voor reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen.
- § 8.3 Het is verboden om in de vloer te boren en/of te spijkeren.

Artikel 9: buitenzijde appartement

- § 9.1 Het is de bewoners niet toegestaan zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering het uiterlijk van het privé-gedeelte te (doen) veranderen.



- § 9.2 De bewoners 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, radio- en/of televisieleidingen e.d. aan de gevel.
- § 9.3 Het buitenverfwerk aan de tot het privé-gedeelte te rekenen raam- en deurkozijnen moet geschieden volgens de in de Algemene Ledenvergadering vastgestelde kleuren. Hetzelfde geldt voor de kleur van de zijde van de particuliere voordeur, die naar het gemeenschappelijke gedeelte is gekeerd.
- § 9.4 Het is de bewoners zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering niet toegestaan een zonnescrm en/of windscherm aan te brengen. Aan een eventuele toestemming worden voorschriften omtrent kleur, vormgeving, het aanbrengen en de wijze van onderhoud verbonden.
- § 9.5 De bestuurder is gemachtigd niet toegestane of zichtbaar vergane zonweringen op kosten van de bewoner te doen verwijderen.

Artikel 10: gebruik balkon

- § 10.1 Op de balkons mogen geen kasten en/of andere voorwerpen worden geplaatst, opgehangen of aangebracht, die storend zijn voor het uiterlijk aanzien van het gebouw.
- § 10.2 Het is niet toegestaan zonder toestemming van Algemene Ledenvergadering wasgoed, beddengoed, kleding e.d. buiten de balkons of in de openbare ruimten te hangen. Bij het ophangen van bloembakken moet worden opgelet dat de gebruikers van de openbare ruimten in hun bewegingsvrijheid niet worden gehinderd (brancards!).
- § 10.3 Het is verboden afval en dergelijke over balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten schoon te maken/ te kloppen. Het is verboden druipend wasgoed aan balkons te hangen.
- § 10.4 Ter voorkoming van de bevuiling van de gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels en andere dieren.



§ 10.5 Er dient schriftelijk toestemming aan de bestuurder te worden gevraagd voor het plaatsen van de schotelantenne.

Voor het plaatsen van de schotelantennes worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. de schotelantenne mag uitsluitend aan de achterzijde worden geplaatst;
2. de schotelantenne mag niet aan het casco bevestigd worden maar moet los worden geplaatst;
3. bij plaatsing mag de schotelantenne niet zichtbaar en niet buiten de rooilijnen van het complex komen;
4. indien werkzaamheden aan de gemeenschappelijk delen het noodzakelijk maakt, dient de schotelantenne voor de duur van de werkzaamheden te worden verwijderd.

Indien een eigenaar toch een schotelantenne plaatst zonder schriftelijke toestemming van de bestuurder zal de eigenaar gesommeerd worden de schotelantenne te verwijderen.

Conform artikel 13 lid 3 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (januari 1992) kan de vergadering een reeds verleende toestemming intrekken.

§ 10.6 Zaagmachines en andere noodzakelijke lawaai (en stof) producerende instrumenten kunnen slechts tijdelijk worden toegestaan. Overleg met aangrenzende burens wordt altijd op prijs gesteld.

Artikel 11: overlast

§ 11.1 Tussen 22.00 en 08.00 uur zal het voortbrengen van muziek en andere (boor- of klop-)geluiden, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat zij niet hoorbaar zijn voor de andere eigenaars en/of gebruikers. Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van computer-, audio- en videoapparatuur, alsmede bij het gebruik van muziekinstrumenten en dergelijke daarvan door de omwonenden geen hinder wordt ondervonden.

§ 11.2 De vloerbedekking van de privé-gedeelten moet van een zodanige samenstelling zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.

§ 11.3 Nieuw aan te brengen vloerbedekking van harde materialen, zoals parket en tegelvloeren, dient te voldoen aan een waarde van $I_{co} = +10$ dB of meer voor de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking. Bestaande harde vloeren met een geluidsisolatie van minder dan +10 dB, mogen slechts zodanig worden belopen dat er geen overlast veroorzaakt wordt.

Artikel 12: ventilatie

§ 12.1 Het is niet toegestaan ventilatiekanalen en roosters in de woningen, bergingen en garages dicht te maken vanwege de ontregeling van het ventilatiesysteem.



§ 12.2 Het is niet toegestaan een afzuigkap of droogtrommel aan te sluiten op het aanwezige ventilatiekanaal, omdat de af te voeren dampen overlast kunnen veroorzaken aan medebewoners.

§ 12.3 Het aansluiten van een afzuigkap op de gevel is niet toegestaan.

Artikel 13: riolering

§ 13.1 Het lozen van afvalwater van was- of vaatwasmachine via de op de balkons aanwezige afvoerpijpen is verboden. De hemelwaterafvoer is namelijk aangesloten op het gemeentelijke systeem voor afvoer van regenwater, welke is gescheiden van de afvalwaterriolering.

§ 13.2 Het is niet toegestaan bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbakkorrels e.d. via de wc, gootsteen of andere afvoerpijpen te lozen.

Artikel 14: collectieve verzekeringen

Verder door de Algemene Ledenvergadering in te vullen.

Financiële en administratieve regelingen:

Artikel 15: financiële verplichtingen

§ 15.1 De eigenarenbijdrage moet bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand waarop zij betrekking heeft worden voldaan, bij gebreke waarvan de betreffende eigenaar een rente is verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente, vermeerderd met een percentage van 2.

Slotbepalingen:

Artikel 16: bestuur

§ 16.1 Het Bestuur van de Vereniging van Eigenaars bestaat uit de bestuurder, de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter. Het bestuur kan terzijde worden gestaan door enkele commissies, zoals een kascontrolecommissie, een technische commissie en een tuincommissie. Bij het ontbreken hiervan neemt de Voorzitter deze functies waar. De leden van het bestuur kunnen geen lid zijn van de kascontrolecommissie.

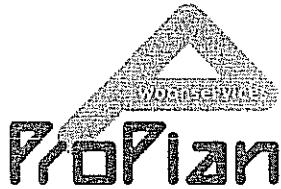
§ 16.2 De voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en commissieleden worden in de vergadering uit de leden gekozen. De commissieleden worden jaarlijks gekozen.

§ 16.3 De taak van het bestuur is zich bezig te houden met kwesties inzake het algemeen belang van het complex en zijn bewoners. In deze onderhoudt het nauw contact met de commissies en de groteigenaars.



Artikel 17: overige

- § 17.1 Voor alle gevallen, waarin het Huishoudelijk Reglement, Reglement van Splitsing in Appartementsrechten en de Splitsingsakte niet voorzien, beslist de Algemene Ledenvergadering.
- § 17.2 Iedere eigenaar en bewoner van het complex is verplicht zijn/haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der Vergadering. Indien dit niet gebeurt komen de extra kosten die hieruit voortvloeien voor rekening van de betrokkene.
- § 17.3 Daarnaast is iedere eigenaar verplicht bij vervreemding (verkoop) van zijn/haar appartement of berging daarvan binnen 10 dagen schriftelijk mededeling te doen aan de bestuurder onder vermelding van de naam van de nieuwe eigenaar.



Wijzigingen Huishoudelijk Reglement

- § 2.6 Het is verboden de gemeenschappelijke ruimten, met uitzondering van het speelveld en de speelruimten, als speelplaats te gebruiken. Vanwege de ernstige overlast is hier ook het (lopen op) rolschaatsen en skeelers niet toegestaan.
- § 4.1 Het is verboden het dak van het gebouw te betreden en voorwerpen te plaatsen of te doen plaatsen, zonder toestemming van de A.L.V.
- § 6.1 Het complex is, met uitzondering van de bedrijfsruimten, gebouwd en ingericht voor bewoning. Het is de eigenaar/gebruiker verboden in het privé-gedeelte pension te houden of op enigerlei wijze een bedrijf te voeren, anders dan met schriftelijke toestemming van de Algemene Ledenvergadering, die aanvullende voorwaarden kan stellen.
- § 7.1 Iedere bewoner en/of is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gebouw respectievelijk het mede-eigendom van anderen, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw en vorst. Daaronder zijn begrepen de maatregelen die vereist zijn ter voorkoming van het bevriezen van de wateraanvoer- en afvoerleidingen, de verwarmingsinstallatie en dergelijke.
- §10.5 Voor het plaatsen van de schotelantennes worden de volgende voorwaarden gesteld:
1. de schotelantenne mag uitsluitend aan de achterzijde worden geplaatst;