

Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam

Fokkema Linssen Notarissen
T.a.v. mevrouw I. Bhawan

bhawan@fokkemalinssen.nl

Den Haag, 24 april 2018

Betreft : veiling appartementsrecht
Kenmerk : 2018.0641.02.006

Geachte mevrouw Bhawan,

In verband met de veiling van het appartementsrecht Hekbootstraat 12C te Rotterdam op **6 juni 2018** sturen wij u deze afrekening. Wij gaan er hierbij vanuit dat de werkelijke overdracht zo'n 6 weken later zal plaatsvinden en dus in de maand juli.

De maand juli komt juridisch ten laste van de verkoper. De verkopende partij kan hierover andere afspraken maken met de kopende partij. Wij verzoeken u om in de Akte een bepaling op te nemen dat er geen verrekening tussen partijen zal plaatsvinden. Een eventueel batig of nadelig saldo komt derhalve ten gunste c.q. ten laste van de nieuwe eigenaar.

Wij vertrouwen erop dat u zult toezien dat de Akte en het Reglement van Splitsing aan de nieuwe eigenaar zullen worden overgedragen. Tevens verzoeken wij u de bij deze brief ingesloten bijlagen aan de nieuwe eigenaar te overhandigen.

Met vriendelijke groet,

VZB vastgoed
Debiteurenadministratie

Bijlage: notulen, automatisch incassoformulier/ juiste tenaamstelling, kopie opstalpolis

Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam

Betreft : afrekening VvE bij veiling appartementsrecht (o.v.v. wijzigingen)
Kenmerk : 2018.0641.02.006

Notariskantoor: Fokkema Linssen Notarissen

Den Haag, 24 april 2018

Kosten verkopende partij, de heer	
Achterstand t/m juli 2018*	€ 5.376,20
* = Zie bijlage voor specificatie.	€

Kosten kopende partij, nieuwe eigenaar	
Maandelijkse bijdrage per 1 augustus 2018	€ 112,25

Totaal	€ 5.448,45
--------	------------

U wordt verzocht de totale bijdragen te voldoen op **SNS IBAN NL07SNSB0879995866**
ten name van **Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam**.

Administratiekosten	
Verkopende partij	€ 92,00
Kopende partij	€ 92,00
Totaal	€ 184,00

U wordt verzocht de totale kosten te voldoen op **SNS IBAN NL38SNSB0921231172**
ten name van **VZB vastgoed te Den Haag**.

Aandeel in de gemeenschap (appartement)	22/1.640
Stand reservefonds per 31-12-2016	€ 213.900,13
Aandeel in het reservefonds	€ 2.869,39

Omschrijving	Bedrag	Totaal
Hoofdsom conform vonnis (waarvan € 898,00 bijdragen)	€ 1.060,99	
Vervallen termijnen sept tm dec 2016 (4 x € 112,25)	€ 449,00	
Rente t/m 20 april 2018	€ 31,10	
Proceskosten	€ 668,74	
Executiekosten	€ 784,81	
		€ 2.994,64
Vervallen termijnen januari t/m december 2017 (12 x 112,25)	€ 1.347,00 *	
Vervallen termijnen januari t/m juli 2018 (7 x 112,25)	€ 785,75 *	
Buitengerechtelijke Incassokosten	€ 244,48	
		€ 2.377,23
Rente 21 april 2018 - 18 juli 2018		€ 4,33
Totaal te voldoen t/m 18 juli 2018		€ 5.376,20

In de bovengenoemde kosten zitten de volgende preferente executiekosten verwerkt:

Betekening en Bevel	€ 90,54
Beslag onroerend goed	€ 175,87
Betekening beslag debiteur	€ 82,38
Betekening beslag hypotheekhouder	€ 82,38
Kosten doorhaling	€ 86,07
Leges kadaster i.v.m. doorhaling	€ 21,00

→ hoofdelijke aansprakelijkheid
 1-1-2017 t/m 31-12-2017: 1.347,-
 1-1-2018 t/m 30-6-2018: 673,50
 € 2.020,50

Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam

Betreft : automatisch incasso/ juiste tenaamstelling
Kenmerk : 2018.0641.02.006

Ondergetekende,, eigena(a)r(esse) van appartement Hekbootstraat 12C te Rotterdam gaat

WEL	
------------	--

NIET	
-------------	--

(Aankruisen wat van toepassing is)

akkoord met het verlenen van een machtiging (tot wederopzegging) aan

Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam
p/a VZB vastgoed, Postbus 18614, 2502 EP Den Haag

om van zijn of haar rekening de maandelijkse bijdragen af te schrijven.

Naam eigena(a)r(esse) :

Naam mede-eigena(a)r(esse) :

Postadres :

.....

.....

Telefoonnummer thuis :

Telefoonnummer mobiel :

Email :

IBAN nummer :

Tenaamstelling rekening :

BIC nummer :

Datum :

Handtekening voor akkoord:

U kunt de machtiging e-mailen naar administratie@vzbvastgoed.nl of sturen naar VZB vastgoed, postbus 18614, 2502 EP Den Haag.

Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam

De nieuwe eigenaar

Den Haag, 24 april 2018

Betreft : overdracht appartementsrecht Hekbootstraat 12C te Rotterdam
Kenmerk : 2018.0641.02.006

Geachte heer, mevrouw,

Per **juli 2018** bent u eigena(a)r(esse) van appartementsrecht Hekbootstraat 12C te Rotterdam geworden. Hierdoor bent u tevens lid geworden van de hierboven vermelde Vereniging van Eigenaars. *VZB* vastgoed is door de vergadering van de vereniging tot beheerder benoemd.

Enkele mededelingen in verband met het functioneren van de VvE.

- De verschuldigde maandelijkse bijdrage aan de vereniging is **€ 112,25**.

U wordt verzocht de bijdragen te voldoen op **SNS IBAN NL07SNSB0879995866** ten name van **Vereniging van Eigenaars Hekbootstraat 10-28 / Suiestraat 9-27 te Rotterdam** onder vermelding van uw huisnummer en de betreffende periode.

Voor uw gemak hebben wij tevens een automatische incassoformulier als bijlage ingesloten. Wij verzoeken u, in verband met de juiste tenaamstelling, dit formulier aan ons te retourneren.

- Voor eventuele vragen kunt u ons zowel telefonisch als schriftelijk bereiken op onder vermelde gegevens.

Met vriendelijke groet,

VZB vastgoed
Debiteurenadministratie

0641 Hekbootstraat/Suiestraat te Rotterdam
MIOP

Post	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
01 Gewels	50.250	0	0	0	0	0	0	0	120.000	0	0
02 Balkons	0	0	0	0	30.000	30.000	0	0	0	0	0
03 Buitenkozijnen	0	0	25.000	25.000	0	0	0	0	35.000	17.500	35.000
05 Daken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.000
06 Schoorstenen	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0
07 Portieken	54.000	36.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09 Buitenschilderwerk	26.000	0	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0
21 Binnenwanden	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22 Vloeren	0	0	0	0	0	0	35.000	0	0	0	0
29 Binnenschilderwerk	0	0	0	0	65.000	0	0	0	0	17.500	0
42 Gas, water en sanitair	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43 Vuilafvoorziening	0	105.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44 Elektrische installatie	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0
TOTAAL	167.250	141.000	50.000	25.000	95.000	30.000	50.000	30.000	155.000	35.000	105.000

Begin stand onderhoudsvoorziening	€ 201.670	€ 100.420	€ 22.420	€ 36.680	€ 75.940	€ 45.200	€ 80.746	€ 96.291	€ 131.836	€ 43.692	€ 75.518
Dotatie uit exploitatie	€ 63.000	€ 63.000	€ 64.260	€ 64.260	€ 64.260	€ 65.545	€ 65.545	€ 65.545	€ 66.856	€ 66.856	€ 66.856
Eindstand onderhoudsfonds	€ 100.420	€ 22.420	€ 36.680	€ 75.940	€ 45.200	€ 80.746	€ 96.291	€ 131.836	€ 43.692	€ 75.548	€ 37.404

Onderwerp: FW: 0641 - Veiling Hekbootstraat 12C te 3028 XH Rotterdam // Uw ref: PB/18.0313

Van: Administratie

Verzonden: donderdag 3 mei 2018 12:35

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: RE: 0641 - Veiling Hekbootstraat 12C te 3028 XH Rotterdam // Uw ref: PB/18.0313

Geachte mevrouw Bhawan,

Zie onderstaand.

- Punt A; de VvE heeft geen andere schulden en/of verplichtingen dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt.
- Punt B; de VvE heeft geen besluiten genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

Mocht u nog andere vragen of opmerkingen hebben dan verneem ik het graag.

Met vriendelijke groet,

VZB Vastgoed



VvE Hekbootstraat 10 t/m 28 en Suiestraat 9 t/m 27 te Rotterdam

Betreft : notulen
Kenmerk : 2017.0641.08.002

Datum : 22 mei 2017
Plaats : Wijkcentrum de Put te Rotterdam

Aanwezig:	Appartement	Stemmen
	Hekbootstraat 16B	1 stem
	Hekbootstraat 16D	1 stem
	Hekbootstraat 20A	1 stem
	Hekbootstraat 20D	
	Suiestraat 23C	2 stemmen
	Hekbootstraat 24C	1 stem
	Hekbootstraat 28 A	1 stem
	Suiestraat 11D	1 stem
	Suiestraat 15B	1 stem
	Suiestraat 21A	1 stem
	Suiestraat 23A	1 stem
	Suiestraat 25D	1 stem
	n.v.t.	geen stem
	Hekbootstraat 10A	1 stem
	Hekbootstraat 10B	1 stem
	Hekbootstraat 10D	1 stem
	Hekbootstraat 16A,	
	Suiestraat 17 B	2 stemmen
	Hekbootstraat 22A	1 stem
	Hekbootstraat 24A	1 stem
	Suiestraat 13C	1 stem
	Suiestraat 13D en 27D	2 stemmen
	Suiestraat 15D	1 stem
	Suiestraat 21C	1 stem
	Suiestraat 21D	1 stem

1. Opening, mededelingen, ingekomen stukken

M. [REDACTED] opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Mevrouw [REDACTED] is benieuwd naar de status van het schoonmaken van de portieken. TC-lid mevrouw [REDACTED] legt uit dat er vermoedelijk op korte termijn een initiatief wordt gestart in de wijk die ervoor zorgt dat onder toezicht van een professioneel schoonmaakbedrijf, werkloze mensen ingezet kunnen worden om schoonmaakwerkzaamheden in complexen uit te voeren. In Rotterdam is er in een andere wijk een dergelijk project opgezet die zeer positief is ontvangen. De kwaliteit van de schoonmaak, alsmede het sociale aspect hebben daar een zeer positieve uitwerking gehad. De beheerder voegt hier aan toe dat gekeken zal worden wat hier de mogelijkheden van zijn voor de VvE en dat indien het zowel prijstechnisch als kwalitatief interessant is, dit doorgevoerd gaat worden. Mocht dit niet interessant zijn, dan zal de VvE overschakelen naar een regulier schoonmaakbedrijf. Mevrouw [REDACTED] geeft aan werkzaam te zijn voor een schoonmaakbedrijf en dat ook zij een offerte kunnen uitbrengen. De TC en de beheerder zullen hier rekening mee houden. Er zijn geen ingekomen stukken.

2. Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

Aanwezig en/ of vertegenwoordigd zijn 25 stemmen van de maximaal 80 uit te brengen stemmen. Omdat het hier een tweede reglementaire ledenvergadering betreft, kunnen ongeacht het aantal aanwezige stemmen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Vaststellen notulen vorige vergadering van 7 december 2016

De notulen van de vergadering worden met algemene stemmen goedgekeurd.

4. Jaarstukken 2016

De jaarrekening 2016 is besproken met de leden van de kascommissie (n. [REDACTED] en [REDACTED]). Hieruit zijn een aantal vragen gesteld aan de beheerder die vooraf aan de vergadering beantwoord zijn. Wat de kascommissie met name is opgevallen zijn de hoge kosten voor het leeghalen van de kelders. Dit is ook direct een punt wat de kascommissie wil aandragen aan de leden. Het bedrijf dat de portieken heeft leeggehaald is diverse malen terug moeten komen waardoor ook meerdere malen voorrijdkosten gerekend zijn. Dit had in beginsel al volledig voorkomen kunnen worden als de kelders niet meer voor opslag zouden worden gebruikt. Het dringende verzoek van de kascommissie is dan ook om hier rekening mee te houden. De heer [REDACTED] vult aan dat dit nu ook weer helaas het geval is in zijn portiek. Hoewel hij de eigenaar hier meerdere malen op heeft aangesproken is er tot op heden weinig actie ondernomen door de eigenaar om al zijn spullen uit de kelder te verwijderen.

De kascommissie heeft naar aanleiding van de controle geen onregelmatigheden geconstateerd in de jaarrekening. Derhalve adviseert de kascommissie de leden om de jaarrekening 2016 vast te stellen en goed te keuren.

De vergadering besluit met algemene stemmen om de jaarrekening 2016 goed te keuren.

De beheerder wordt gedéchargeerd.

- benoemen Kascommissie

[REDACTED] en [REDACTED] hebben te kennen gegeven ook voor het boekjaar 2017 de kascontrole te willen verrichten. De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord.

5. Onderhoud complex en financiering

- onderhoudsplannen 2017 (toelichting beheerder)

Naar aanleiding van het overleg met de TC heeft de beheerder een aantal onderhoudswerkzaamheden opgenomen die als voorstel aan de vergadering worden voorgelegd. Deze zijn als toelichting met de stukken voor de vergadering meegestuurd met het kenmerk 2017.0641.05.002. De heer [REDACTED] benadrukt dat het punt ten aanzien van de storingen aan de automatische deuropeners, de hoofdschakelaar, aardlekautomaat en de bedrading absoluut urgent is. De beheerder geeft te kennen hiervan op de hoogte te zijn en hier spoedig actie op te willen ondernemen.

- besluit opnieuw bestraten tussenpad voor maximaal € 2.500,00 incl. BTW

De vergadering besluit met algemene stemmen goedkeuring te geven aan de TC om opdracht te verstrekken aan de fa. Engelsman voor het opnieuw bestraten van het tussenpad. Daarbij wordt ook verzocht om voor volgend jaar te kijken naar het opnieuw bestraten van de paden langs de complexen. Ook wordt verzocht om de bomen in de tuin in de gaten te houden in verband met mogelijk gevaar voor omvallen.

- besluit herstel kopgevels (gaten en scheurvorming) voor maximaal € 4.000,00 incl. BTW

De vergadering besluit met algemene stemmen om de TC te mandateren om hier opdracht voor te verstrekken. Opdrachtverstrekking en uitvoering zal plaatsvinden na afloop van het broedseizoen.

- besluit aanwenden voorziening portieken conform toelichting

Zoals door de heer [REDACTED] genoemd is een grondige inventarisatie van de vele elektrastoringsen zeer gewenst. De vergadering besluit met algemene stemmen om voor de inventarisatie en vervanging van 1 portiek een mandaatbedrag van € 2.100,00 af te geven aan de TC.

Daarnaast dient verder gekeken te worden naar het vervangen van diverse portiekkozijnen. De VvE heeft een voorziening opgebouwd voor de portieken van € 57.281,07. Het voorstel van de TC-leden en de beheerder is om gefaseerd de entreekozijnen te vervangen. Op de ledenvergadering zal voorgesteld worden om de 3 slechtste entreekozijnen aan de Suiestraat in 2017 te vervangen voor een totaalbedrag van maximaal € 16.000,00. De vergadering besluit met algemene stemmen om de TC te mandateren voor het vervangen van 3 stuks portiekkozijnen in de Suiestraat.

- (her)benoemen Technische Commissie

Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] stellen zich nogmaals verkiesbaar als TC-leden. De vergadering gaat hiermee akkoord en dankt beiden voor hun inzet.

8. Incassomandaat

De vergadering mandateert de beheerder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatig lid zullen worden gebracht.

VZB vastgoed, februari 2016

9. Rondvraag

De beheerder geeft uitleg over de aanstaande wetwijziging in 2018. Daarin wordt vastgesteld dat verenigingen jaarlijks een bedrag van 0,5% van de herbouwwaarde dienen te reserveren, dan wel een goed MJOP te hebben die jaarlijks gevolgd wordt. De beheerder stelt voor om voor 2018 offertes aan te vragen voor een nieuw MJOP. Dit omdat de huidige inmiddels ietwat verouderd is en het goed is om deze eens in de 7 jaar te vernieuwen. Op de volgende vergadering zullen hiervoor offertes ter besluitvorming aan de leden worden voorgelegd.

De heer Oranje verzoekt de beheerder om de bewoners van Hekbootstraat 12C aan te schrijven voor de rotzooi in de kelder. De beheerder zal dit doen.

Een van de eigenaren heeft opgemerkt dat boven de luifel in het portiek Hekbootstraat 16 – 18 geen goede afwatering aanwezig is. Het lijkt erop dat de gevel daar open staat. De beheerder zal de loodgieter hier naar laten kijken.

De heer [REDACTED] is benieuwd hoe het proces tot vervanging van de standleidingen verloopt en hoe het precies in zijn werk gaat. De beheerder legt uit dat middels de notulen, het begeleidend schrijven en de volledige standleidinginventarisatie die op het portal te vinden is, duidelijk gemaakt wordt aan de leden dat de standleidingen doorlopend een punt van aandacht zijn. Indien er sprake is dat leden gaan verbouwen, dan wel verhuizen, dan wordt er verzocht contact opgenomen te worden met de beheerder zodat vervanging van de (originele) standleiding ingepland kan worden. Dit heeft vorig jaar succes gehad waarbij er meerdere standleidingen vervangen zijn. Er is gekomen om dit op deze manier te doen omdat grootschalige vervanging organisatorisch niet mogelijk is gebleken met zoveel bewoners. De heer [REDACTED] is benieuwd of de eigenaren boven hem reeds tot vervanging zijn overgegaan en/of zij contact hebben opgenomen met de beheerder. De beheerder zal dit na moeten zien in zijn administratie.

Mevrouw [REDACTED] heeft geconstateerd dat er bouwpuin vanuit 20C in haar woning terecht is gekomen via het afzuigkanaal. Zij verzoekt de beheerder contact op te nemen met de eigenaar van Hekbootstraat 20C en hem te verzoeken mevrouw [REDACTED] te benaderen. De beheerder zal een brief sturen naar de eigenaar van Hekbootstraat 20C.

Naschrift; ten tijde van de vergadering was de woning (op 8 mei) reeds overgedragen aan een nieuwe eigenaar. De beheerder heeft geprobeerd contact op te nemen met de oud eigenaar maar tot op heden nog geen reactie ontvangen.

Vorig jaar zijn er een aantal afvoeren verstopt geraakt op de 4^e etages. De diameter van de afvoeren is dermate groot dat er vrij gemakkelijk voorwerpen in kunnen waardoor verstoppingen optreden. Het dringende verzoek vanuit de vergaderingen is dan ook om de afvoeren op de 4^e etages zoveel mogelijk vrij te houden van vuil.

Ook wordt er nog teruggekomen op de schoonmaak en dan met name de glasbewassing. De leden zijn het erover eens om dit minimaal tweemaal per jaar uit te laten voeren en dan zowel binnen als buiten. De beheerder zal dit meenemen in het schoonmaakproject.

Tot slot verzoekt de vergadering om evenals dit jaar, de vergadering in april/mei te beleggen. De beheerder zal dit meenemen in zijn planning.

10. Sluiting

[REDACTED] sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun komst.

VvE Hekbootstraat 10 t/m 28 en Suiestraat 9 t/m 27 te Rotterdam

Betreft : notulen
Kenmerk : 2017.0641.08.001

Datum : 7 december 2016
Plaats : Wijkcentrum de Put

Aanwezig:	Appartement	Stemmen
	Hekbootstraat 20 A	1 stem
	Hekbootstraat 20D/Suiestraat 23 C	2 stemmen
	Hekbootstraat 24 A	1 stem
	Hekbootstraat 24 C	1 stem
	Hekbootstraat 28 A	1 stem
	Suiestraat 9 C	1 stem
	Suiestraat 13 C	1 stem
	Suiestraat 15 A	1 stem
	Suiestraat 23 A	1 stem
	Suiestraat 25 D	1 stem
	Suiestraat 27 C	1 stem
	n.v.t.	geen stem
Machtiging:	Hekbootstraat 16A/Suiestraat 17B	2 stemmen
	Hekbootstraat 28 C	1 stem
	Suiestraat 13D, 15D en 27D	3 stemmen
	Suiestraat 21C	1 stem

1. Opening, mededelingen, ingekomen stukken

~~De voorzitter~~ opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er zijn geen mededelingen. Er zijn geen ingekomen stukken.

2. Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

Aanwezig en/ of vertegenwoordigd zijn 19 stemmen van de maximaal 80 uit te brengen stemmen. Omdat het hier een tweede reglementaire ledenvergadering betreft, kunnen ongeacht het aantal aanwezige stemmen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Vaststellen notulen vorige vergadering van 25 november 2015

De notulen van de vergadering worden met algemene stemmen goedgekeurd.

4. Jaarstukken 2015 (en 2014)

De beheerder heeft na de vergadering in november 2015 de vragen van de kascommissie naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie heeft daarop de jaarrekening 2014 alsnog formeel vastgesteld en goedgekeurd.

De kascommissie heeft naar aanleiding van de kascontrole geconstateerd dat de in- en uitgaven overeenkomen met het jaarverslag van VZB vastgoed. Derhalve geeft de kascommissie het advies om de jaarrekening 2015 vast te stellen en goed te keuren. De beheerder geeft aan dat het debiteurensaldo de afgelopen jaren gelukkig flink is gedaald. De kascommissie beaamt dat aangezien er in het verleden een debiteurensaldo was ontstaan van ruim € 45.000,00.

De vergadering besluit met algemene stemmen om de jaarrekening 2015, op advies van de kascommissie goed te keuren. worden met algemene stemmen goedgekeurd.

De beheerder wordt gedéchargeerd.

- benoemen kascommissie

Mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] geven te kennen dat zij er voor open staan om ook de kascontrole voor het boekjaar 2016 te verrichten. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

5. Onderhoud complex en financiering

- onderhoudsplannen 2017

De beheerder geeft uitleg over het onderzoek naar de standleidingen. Allereerst is gekeken naar alternatieve manieren om de standleiding te vervangen. Dit om het hak- en breekwerk en verdere schade te minimaliseren. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de standleiding te zwak zijn om deze te re-linen. Derhalve heeft de beheerder onderzoek gedaan naar het projectmatig vervangen van de standleidingen. Er is getracht hier naar toe te werken, maar het blijkt te lastig om dit per streng te gaan doen. Daarnaast is het ook niet noodzakelijk om het op deze wijze te doen.

De beheerder verzoekt daarom de leden om, in geval van verbouwing, verkoop of nieuwe verhuur, contact op te nemen met de beheerder om de mogelijkheden tot vervanging van de standleiding te bespreken. De leden zijn benieuwd hoe het leidingstelsel nu precies in elkaar zit. De beheerder heeft dit uitgebreid laten inventariseren en zal de inventarisatielijst van de A, B, C en D woningen op het digitale portal van VZB vastgoed plaatsen.

Een van de leden verzoekt tevens om de kopgevels na te zien. Er is hier niet zozeer sprake van een constructief probleem, maar het stucwerk begint wel te scheuren.

Tevens verzoeken de leden de beheerder om het bestraten van het tussenpad en achterpaden te laten offren. De beheerder zal hier offertes voor aanvragen.

- besluit schoonmaken portieken

Met 16 stemmen voor en 3 tegen besluit de vergadering akkoord te gaan met het schoonmaken van de portieken conform het budget dat is opgenomen in de begroting. De beheerder zegt toe om samen met de TC nog wel een extra offerte op te vragen om te kijken of het wellicht nog iets goedkoper aanbesteed kan worden.

- lopende onderhoudszaken

[REDACTED] verzoekt de leden om de goten, balkondoorroepen en HWA's vrij van blad en ander vuil te houden. Dit om toekomstige verstoppingen te voorkomen. De [REDACTED] heeft hier helaas vaker mee te maken gehad.

Tot slot verzoekt een van de eigenaren de beheerder om ook te kijken naar de te vervangen pui in met name de Suiestraat. In de Hekbootstraat zijn een groot aantal puien inmiddels vervangen. Tevens zullen dan direct de brievenbussen en postkasten nagezien moeten worden. Deze zijn ook aan vervanging toe. De beheerder zal dit meenemen in de aanvraag.

- benoemen Technische Commissie

De heer [REDACTED] is altijd lid geweest van de TC maar is inmiddels verhuisd. Mevrouw van Dongen heeft aangegeven deze positie graag op te willen vullen. De [REDACTED], die helaas door ziekte verhinderd is, heeft ook aangegeven nog een jaar door te willen. De vergadering besluit met algemene stemmen om mevrouw [REDACTED] en de heer Spannenberg te benoemen als leden van de TC.

6. Bespreken en vaststellen begroting en vaststellen maandelijkse bijdrage 2017

De begroting 2017 wordt met 16 stemmen voor en 3 tegen vastgesteld en goedgekeurd. Stichting Woonbron heeft in haar machtiging aangegeven niet akkoord te zijn met de kosten voor de schoonmaak. De aanwezige leden besluiten de maandelijkse voorschotbijdrage per appartement ongewijzigd vast te stellen.

7. Incassomandaat

De vergadering mandateert de beheerder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

VZB vastgoed, februari 2016

8. Rondvraag

De leden melden twee maal glasbreuk aan de achterzijde van het portiek Suiestraat 25 – 27 en Hekbootstraat 26 – 28 te Rotterdam. De beheerder zal dit melden bij de glasverzekering.

De heer [REDACTED] complimenteert de beheerder met de adequate manier van beheren. De overige aanwezige leden beamen dat. De beheerder dankt de leden voor het vertrouwen.

De heer [REDACTED] is in het verleden slachtoffer geweest van diefstal. Na jaren heeft hij kortgeleden het bericht ontvangen dat de dader alsnog opgepakt is. De heer [REDACTED] is daarom van mening dat aangifte doen wel degelijk zin heeft. Daarnaast geeft de heer [REDACTED] aan dat de bewoners in geval van overlast de wijkagent moeten benaderen.

Bij diverse schoorstenen zijn de kappen eraf gewaaid. Hierdoor kan lekkage door inregenen ontstaan. De beheerder zal hiervan melding maken en alle daken na laten lopen.

9. Sluiting

[REDACTED] sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun komst.

P O L I S

Polisnummer VVE23908
Verzekeringnemer VvE 641 Hekbootstraat 10-28
Soort verzekering Pakketverzekering voor VvE

Ingangsdatum	01-01-2017	Mutatiedatum	01-01-2017
Premievervaldatum	01-01-2018	Premietermijn	12 maand(en)
Contractsvervaldatum	01-01-2018	Contractstermijn	12 maanden doorlopend

Reden afgifte Nieuwe verzekering

Polisnummer	Soort verzekering	Prolongatiepremie
VVE239081000	Gebouwen	EUR 7.961,72
VVE239081050	Glas	EUR 682,43
VVE239082000	Aansprakelijkheid bedrijven	EUR 454,96
	Totaal	EUR 9.099,11

De bedragen genoemd onder 'prolongatiepremie' zijn inclusief assurantiebelasting.

Risico-adres

Hekbootstraat 10 A, B, C en D t/m 28 A, B, C en D (even nrs)
Suiestraat 9 A, B, C en D t/m 27 A, B, C en D (oneven nrs)
3028 XH Rotterdam

Voorwaarden

Per verzekering is op het polisblad aangegeven welke voorwaarden van toepassing zijn. De polisvoorwaarden kunt u downloaden op onze website www.meijers.nl.

Clausules

Per verzekering is op het polisblad aangegeven of en zo ja, welke clausules van toepassing zijn. De clausulesteksten staan vermeld op het clausuleblad.
Onderstaande clause(s) is(zijn) van toepassing op alle verzekeringen:
- Handels- en Economische sancties

Amstelveen, 12 juni 2017

Meijers,

als gevolmachtigde van de risicodrager(s) vermeld per subpolis



Sub-polisnummer VVE239081000
Verzekeringnemer VvE 641 Hekbootstraat 10-28
Soort verzekering Gebouwenverzekering (VvE)

Ingangsdatum 01-01-2017
Mutatiedatum 01-01-2017 Contractsvervaldatum 01-01-2018

Bestemming

Woningen en/of kantoren en/of medische praktijk(en) en/of
parkeergarage(s).

Totaal verzekerd bedrag

EUR 9.399.900,00 als volgt gespecificeerd

Specificatie

Verzekerd bedrag EUR 9.399.900,00
Indexcijfer 120,4 (Opstal-bron: Troostwijk Groep BV)
Dekking All risks
Premie 0,7000 o/oo per jaar

Premie-specificatie per 12 maand(en)

Sub EUR 9.399.900,00 0,7000 o/oo = EUR 6.579,93

Dooréénpremie per EUR 1.000,00 verzekerde som: EUR 0,70000.

Premie per termijn EUR 7.961,72 (incl. kosten/assurantiebelasting)

Voorwaarden

Meijers VvE Gebouwenverzekering 2017 (VV11.1)

Clausules

Contract middels onderhandelingen

Amstelveen, 12 juni 2017

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-01-2017 tot 01-01-2018	voorheen thans

All risks	
Allianz Benelux N.V.	40,000
Delta Lloyd Schadeverzekering N.V.	30,000
ASR Schadeverzekering N.V.	30,000

	100,000



Sub-polisnummer VVE239081050
Verzekeringnemer VvE 641 Hekbootstraat 10-28
Soort verzekering Glas (VvE)

Ingangsdatum 01-01-2017
Mutatiedatum 01-01-2017 Contractsvervaldatum 01-01-2018

Bestemming

Woningen en/of kantoren en/of medische praktijk(en) en/of
parkeergarage(s).

Totaal verzekerd bedrag

EUR 9.399.900,00 als volgt gespecificeerd

Specificatie

Verzekerd bedrag EUR 9.399.900,00
Indexcijfer 120,4 (Opstal-bron: Troostwijk Groep BV)
Dekking Glas
Premie 0,0600 o/oo per jaar

Premie-specificatie per 12 maand(en)

Sub EUR 9.399.900,00 0,0600 o/oo = EUR 563,99

Dooréénpremie per EUR 1.000,00 verzekerde som: EUR 0,06000.

Premie per termijn EUR 682,43 (incl. kosten/assurantiebelasting)

Voorwaarden

Voorwaarden van glasverzekering op indexbasis (Midglas)

Clausules

Wat te doen bij glasschade?

Amstelveen, 12 juni 2017

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-01-2017 tot 01-01-2018	voorheen thans

Glas	
Glasassurantie Maatschappij Midglas NV	100,000



Sub-polisnummer VVE239082000
Verzekeringnemer VvE 641 Hekbootstraat 10-28
Soort verzekering Aansprakelijkheid bedrijven (VvE)

Ingangsdatum 01-01-2017
Mutatiedatum 01-01-2017 Contractsvervaldatum 01-01-2018

Verzekerd bedrag

EUR 1.250.000 per aanspraak, gemaximeerd tot
EUR 2.500.000 per verzekeringsjaar

Specificatie

Dekking Aansprakelijkheid VvE
Premiegrondslag EUR 9.399.900
Indexcijfer 120,4 (Opstal-bron: Troostwijk Groep BV)
Premie 0,0400 o/oo per jaar
Premiebedrag EUR 376,00

Premie per termijn EUR 454,96 (incl. kosten/assurantiebelasting)

Voorwaarden

Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven en beroepen ACM 14

Clausules

Clausuleblad VvE Meijers gekoppeld aan voorwaarden ACM 14

Amstelveen, 12 juni 2017

Ondergetekende(n) ,

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-01-2017 tot 01-01-2018	voorheen thans

Aansprakelijkheid VvE

Allianz Benelux N.V.	40,000
Delta Lloyd Schadeverzekering N.V.	30,000
ASR Schadeverzekering N.V.	30,000

	100,000

C L A U S U L E B L A D - pakketpolis VVE23908**Handels- en Economische sancties**

De verzekeraar is niet gehouden om dekking of schadeloosstelling te bieden krachtens deze verzekering, indien dit een inbreuk zou vormen op sanctiewet- en regelgeving uit hoofde waarvan het verzekeraar verboden is om krachtens deze verzekering dekking te bieden of een schadeloosstelling uit te keren.

Gebouwenverzekering (VvE) - subpolis VVE239081000
-----**Contract middels onderhandelingen**

Dit contract is tot stand gekomen op de co-assurantiebeurs (VNAB) of anderszins door middel van onderhandelingen met de op deze polis genoemde verzekeraars. De gedragscode "geïnformeerde verlenging en contracttermijn" van het Verbond van Verzekeraars is dan ook niet op dit contract van toepassing.

Glas (VvE) - subpolis VVE239081050
-----**Wat te doen bij glasschade?**

Glasschaden dienen uitsluitend gemeld te worden aan De Glaslijn. De Glaslijn is 24 uur per dag te bereiken op het volgende telefoonnummer: 0800 - 020 50 10.

Aansprakelijkheid bedrijven (VvE) - subpolis VVE239082000
-----**Clausuleblad VvE Meijers gekoppeld aan voorwaarden ACM 14****Bijzondere voorwaarden Rubriek II Werkgeversaansprakelijkheid**

- 1 Aanvullende begripsomschrijvingen
In onderhavige verzekeringsvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - 1.1 Financieel nadeel: andere schade dan personen- of zaakschade;
 - 1.2 Ondergeschikten: de ondergeschikten van verzekerden als genoemd in artikel 2.4 en 2.5 van de verzekeringsvoorwaarden mits de verzekerden zijn gevestigd binnen Nederland;
 - 1.3 Ongeval:
 - 1.3.1 een ongeval overkomen aan een ondergeschikte terwijl hij in de uitoefening van zijn werkzaamheden deelneemt aan het verkeer of;
 - 1.3.2 een ongeval overkomen aan een ondergeschikte terwijl hij deelneemt aan een personeelsfeest, bedrijfsuitje, cursus, opleiding of soortgelijke personeelsactiviteiten die gerelateerd zijn aan de dienstbetrekking met verzekerde.
- 2 Dekkingsomschrijving
In aanvulling op het bepaalde in Rubriek II en met inachtneming van hetgeen is bepaald in de verzekeringsvoorwaarden is eveneens verzekerd de aansprakelijkheid van verzekerden als werkgever tegenover ondergeschikten voor financieel nadeel als gevolg van een ongeval indien en voor zover die schadevergoedingsverplichting voortvloeit uit goed werkgeverschap (op grond van art. 7:611 BW) en/of aanvullende werking van redelijkheid en billijkheid (op grond van art. 6:248 BW).
- 3 Aanvullende uitsluitingen
 - 3.1 De dekking krachtens artikel 2 van deze verzekeringsvoorwaarden geldt niet:
 - 3.1.1 indien en voor zover de ondergeschikte in verband met het ongeval een recht op uitkering heeft op grond van wettelijk verplichte verzekeringen of sociale

- verzekeringswetten/-regelingen;
- 3.1.2 indien en voor zover de betreffende schade van de ondergeschikte is gedekt onder andere schade- en/of inkomensverzekeringen, die verzekerde in het kader van de arbeidsovereenkomst ten behoeve van de getroffen ondergeschikte heeft afgesloten of daaronder gedekt zou zijn indien de onderhavige verzekering niet bestond;
- 3.1.3 indien het ongeval te wijten is aan opzet of roekeloosheid van de getroffen ondergeschikte;
- 3.1.4 indien er sprake is van een ongeval terwijl de ondergeschikte met een motorrijtuig deelneemt aan het verkeer;
- 3.1.5 indien er sprake is van een ongeval vóór 1 januari 2009.
- 3.2 De uitsluitingen als vermeld in de verzekeringsvoorwaarden gelden eveneens voor financieel nadeel.

Brandregres

Het bepaalde in artikel 4.7.2.4 van de verzekeringsvoorwaarden wordt gewijzigd in de volgende tekst:

Schade die door een brandverzekeraar is vergoed.

De aansprakelijkheid voor schade aan zaken, die verzekerde ten tijde van het veroorzaken van de schade anders dan in huur, pacht, bruikleen of bewaarneming onder zich had, indien en voor zover:

- ter zake daarvan door een brandverzekeraar schade is vergoed en wordt verhaald, of
- deze schade is veroorzaakt door brand, ontploffing, water, stoom, neerslag en/of blusmiddelen en, indien deze verzekerd zou zijn geweest, zou zijn vergoed en verhaald door een brandverzekeraar.

Natrekking

Deze verzekering dekt tevens de aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade aan zaken welke door huurders zijn aangebracht, zoals betimmeringen, behang, e.d. en welke door natrekking deel zijn gaan uitmaken van de door verzekerde verhuurde panden.

Werkzaamheden / klein onderhoud

Meeverzekerd is de aansprakelijkheid voor schade verband houdend met werkzaamheden welke door of in opdracht van verzekerde worden uitgevoerd en welke werkzaamheden verband houden met klein onderhoud, service-, reparatiewerkzaamheden e.d.

Mutaties in onroerend goed bezit/jaarlijkse opgave

Het bezit van onroerend goed als bedoeld in de hoedanigheidsomschrijving elders in de polis wordt geacht automatisch te zijn aangepast in geval van wijzigingen in dat bezit, zoals door aan- of verkoop van panden door verzekerde. Jaarlijks per premievalidatum zal de premie voor het aangevangen verzekeringsjaar worden vastgesteld op basis van de totale herbouwwaarde van het op die datum in bezit zijnde onroerend goed, conform opgave van verzekerde.

(Terrorismedekking NHT)

In aanvulling op de verzekeringsvoorwaarden is het "Clausuleblad terrorismedekking bij de Nederlandse Herverzekeringsmaatschappij voor Terrorismeschaden N.V. (NHT)" (hierna "Clausuleblad terrorismedekking") van toepassing. Het "Clausuleblad terrorismedekking" en het "Protocol afwikkeling claims" (inclusief toelichting) als vermeld in het "Clausuleblad terrorisme" zijn door de NHT gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Amsterdam op 23 november 2007 onder nummer 27178761. Op aanvraag verstrekt de maatschappij kosteloos een exemplaar. Via www.terrorisneverzekerd.nl kunt u de tekst raadplegen. Het "Clausuleblad terrorismedekking" is uitsluitend van toepassing op in Nederland gelegen risico's als omschreven in artikel 1.5 van dit clausuleblad.

Voor niet in Nederland gelegen risico's geldt dat de verzekering geen dekking biedt voor "het terrorismerisico" als omschreven in artikel 2.1 van het "Clausuleblad terrorismedekking".

Huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaars
Hekbootstraat 10-28 en
Suiestraat 9-27 te Rotterdam

Huishoudelijk reglement

Dit huishoudelijk reglement bevat bepalingen voor de eigenaars van de appartementen aan de Hekbootstraat 10 t/m 28 (even) en de Suiestraat 9 t/m 27 (oneven) gemeente Rotterdam. Kadastrale gegevens opgenomen in het splitsingsreglement.

Het huishoudelijk reglement is slechts een aanvulling op de regels vastgesteld in de "Akte van splitsing" en het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" dd. 24 november 1972 dat onderdeel uit maakt van de akte van splitsing.

Artikel 1: Definities

1. U bent (mede-)eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex Hekbootstraat 10 t/m 28 (even) en Suiestraat 9 t/m 27 (oneven) te Rotterdam, alsmede van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Hekbootstraat / Suiestraat te Rotterdam. Dit brengt met zich mee dat u niet alleen (gezamenlijk) verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van de twee complexen. De gebruikers van de gebouwen moeten zich er tevens van bewust zijn dat het dicht opeen wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.
2. In het huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:
 - a. *Eigenaar* – de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek
 - b. *Gebruiker* – degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:129 van het Burgerlijk Wetboek
 - c. *de bewoners* – de eigenaars en bewoners
 - d. *het bestuur* – het bestuur van de Vereniging van Eigenaren
 - e. *bezoeker* – één of meerdere personen door een eigenaar of gebruiker in gebouw toegelaten.
 - f. *gemeenschappelijke gedeelten* – die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
 - g. *hinder, overlast of lawaai* – die vormen van hinder, overlast of lawaai, veroorzaakt door één der bewoners en/of bezoekers, leidende tot klachten van meerdere bewoners.
 - h. *Reglement* – Het modelreglement bij splitsing in appartementsrecht dd. 24 november 1972.
 - i. *Beheerder* – gemandateerde die namens het bestuur en de vereniging het beheer voert over de vereniging en het complex
3. De eigenaren en gebruikers zijn jegens de vereniging aansprakelijk voor de gedragingen van de overige personen
4. Waar gesproken wordt van "bewoners", worden steeds eigenaar-bewoners en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven

Artikel 2: Huishoudelijk reglement

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn afzonderlijk geheel te worden gebruikt voor zover de splitsingsakte daarover geen bepalingen bevat.
2. Ieder eigenaar kan een andere eigenaar en/of gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de betreffende persoon daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartements-eigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden (BW 5:128).

3. Het huishoudelijk reglement kan alleen worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3) van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dan ten minste de helft (1/2) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 3: Vergadering van eigenaars

1. Minstens éénmaal per jaar zal een vergadering worden belegd, waarin onder anderen de jaarrekening over het achterliggende jaar en de begroting voor het komende jaar zullen worden behandeld. Deze vergadering zal worden gehouden binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar.
2. Verhinderd dient men tijdig bij de voorzitter en/of bestuurder te melden. Het stemrecht kan worden overgedragen door middel van een volmacht.
3. De VvE-bijdragen uit de vastgestelde begroting dienen bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand te zijn voldaan door storting op de giro- of bankrekening van de VvE.

Artikel 4: Gebruik privé-appartementen en bergingen

1. De bewoners zijn gehouden:
 - a. de woningen overeenkomstig hun bestemming als woonruimte en
 - b. de bergingen overeenkomstig hun bestemming als stalling voor fietsen en bergplaats voor klein huishoudelijk gerief te gebruiken, op zodanige wijze dat bij dit gebruik geen hinder wordt toegebracht aan de andere bewoners
2. Het in of aan de woningen aanbrengen van reclameplaten, affiches en anderszins, die van buitenaf opvallend zichtbaar zijn, is niet toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing op affiches door middel waarvan propaganda wordt gemaakt voor enige aan een van overheidswege uitgeschreven verkiezing deelnemende partij, gedurende een periode van drie weken voorafgaande aan de vastgestelde datum van die verkiezing, alsmede op aankondigingen dat betreffende woning te koop is. Ook is deze bepaling niet van toepassing op aankondigingen in de privésfeer.
3. Het aanbrengen van buitenzonweringen behoeft voor wat betreft de constructie, vorm en kleur de goedkeuring van het bestuur. Nadere gegevens hieromtrent dienen aan het bestuur schriftelijk te worden gevraagd. In elk geval geldt voor aan de buitenzijde te plaatsen zonweringen dat deze op vakkundige wijze moeten worden aangebracht. De te plaatsen zonweringen en de constructie moeten zodanig zijn, dat er geen schade en/of beschadigingen aan het gebouw worden veroorzaakt.
4. Het aanbrengen van naar buiten uitstekende voorwerpen als vlaggenstokken, antennes, naamborden, vlaggen, bloembakken en dergelijke, is verboden. Eveneens is het niet toegestaan wasgoed buiten de balkons en galerijen te hangen. Voor het aanbrengen van een schotelantenne dient een schriftelijk verzoek te worden ingediend met tekening en werkschrijving bij het bestuur (grootte, model, kleur, materiaal etc.).
5. Aan de buitenzijde van de balkons of galerijen mogen geen bloembakken of andere voorwerpen tijdelijk of permanent worden aangebracht.
6. Het is niet toegestaan wasgoed aan de openbare straatzijde te drogen. Een uitzondering hierop zijn de appartementen: Hekbootstraat 10 a t m e en Hekbootstraat 28a t m e.
7. Het is verboden voorwerpen, broodkorsten en/of etensresten van de balkons en de galerijen dan wel uit ramen te werpen. Ditzelfde geldt voor huishoudelijk afval alsmede sigarettenpeuken. Het is niet toegestaan vogels op de balkons en de terrassen te laten nestelen.
8. Het kloppen van kleden, dekens en dergelijke vanaf de balkons is niet toegestaan.

9. Het is verboden op de balkons te barbecueën met uitzondering van voor binnenhuis goedgekeurde elektrische barbecues met waterreservoirs.
10. Het is verboden om vanaf de balkons vuurwerk af te steken of vuurwerk naar beneden te gooien.
11. Het is niet toegestaan riool verstoppende zaken, zoals kattengrijs en maandverband door de afvoer en/of toilet te lozen. Het verhelpen van verstoppingen in de riolering komt voor rekening van desbetreffende veroorzaker.
12. Het in voorraad hebben van benzine, petroleum, spiritus, butaangas en of dergelijke licht ontvlambare stoffen, zowel in de appartementen als in de bergingen is niet toegestaan in hoeveelheden groter dan benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik.
13. Het is verboden om in bergingen open vuur te gebruiken.
14. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gemeenschappelijke kelders en trappenhuis materialen zoals: bouwafval, vuilniszakken, oud meubilair, fitness attributen e.d. op te slaan, die voor de andere bewoners overlast veroorzaken. Het is niet toegestaan de bovengenoemde goederen, ook al veroorzaken zij geen overlast, langer dan noodzakelijk in de gemeenschappelijke ruimtes op te slaan, deze dienen zo snel mogelijk te worden verwijderd.
15. Het is verboden het gemeenschappelijk riool- en hemelwaterafvoersysteem te wijzigen of er oneigenlijk gebruik van te maken.
16. Het is niet toegestaan om de gemeenschappelijke waterleiding te wijzigen of te onderbreken.
17. Als naar beoordeling van het bestuur de wijzigingen of aan te brengen installaties en/of apparaten van dien aard zijn dat er advies aan derde moet worden gevraagd, zullen de hieruit voortkomende kosten voor rekening van de eigenaar zijn.
18. De werkzaamheden of voorbereidende werkzaamheden van de aangevraagde wijzigingen of aanbrengen van installaties en/of apparaten mogen niet eerder aanvangen nadat er schriftelijke toestemming is verkregen van het bestuur.
19. De schade die ontstaat of later ontstaat, aan gebouwen of aan derde, door het bouwkundig wijzigen of aanbrengen van installaties en/of apparaten, ook al is er toestemming verleend, zijn ten alle tijden voor rekening van de eigenaar.
20. De aangebrachte installaties en/of apparaten en puilen t.b.v. dichtmaken balkons tuinzijde, worden door de Vereniging van Eigenaars niet verzekerd en moeten door de eigenaar worden verzekerd.
21. De aanvrager is verplicht de aangebrachte installaties en/of apparaten en puilen zelf te onderhouden. Kosten voor het onderhoud worden niet vergoed door de Vereniging.

Artikel 5: Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verbluf in de gemeenschappelijke ruimten. Hij is tevens verplicht bij het binnenkomen en vertrekken van de gemeenschappelijke ruimten de deuren te sluiten en deze alleen te openen voor gewenste bezoekers. Dit is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaars en/of gebruikers. Bewoners die een bezoeker toegang hebben verschaft tot het gebouw of door aantoonbare nalatigheid de mogelijkheid hebben geboden het gebouw zonder toestemming te betreden, aanvaarden daarmee de verantwoordelijkheid voor de gedragingen van die bezoeker.
2. In geen van de tot het complex behorende ruimten mogen openbare verkopeningen worden gehouden; openbare bekendmakingen, door advertenties, van onderhandse

- verkoop in enige tot het gebouw behorende ruimte is niet toegestaan dan na verkregen schriftelijke toestemming van de bestuurder.
3. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten en in de trappenhuizen vuilniszakken/bouwafval of andere voorwerpen (zoals fietsen en plantenbakken en dergelijke) te plaatsen. Entreehallen en trappenhuizen dienen tevens als vluchtwegen bij brand en calamiteiten; zij moeten derhalve te alle tijden vrij worden gehouden van obstakels. Ditzelfde geldt voor de directe ruimte voor entreehallen.
 4. De bewoners dienen er op toe te zien dat kinderen de gemeenschappelijke ruimten niet als speelterrein gebruiken.
 5. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden te worden vrijgehouden van alle obstakels in de breedste zin van het woord. (Dit geldt dus ook voor fietsen, auto's, motoren, bromfietsen en dergelijke) en is ook van toepassing op het trottoir en de weg direct nabij de ingangen
 6. In de gemeenschappelijke ruimten (entree, trappenhuis en bergingsgangen en dergelijke) is het niet toegestaan om te roken.
 7. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk e.d. mag niet worden gedeponceerd in de hal, het trappenhuis en de gemeenschappelijke kelder.
 8. Het is niet toegestaan hulpmotoren, motorrijwielen of andere voertuigen met verbrandingsmotoren te stallen, te wassen, te repareren of andere werkzaamheden te verrichten op gedeelten van het terrein die tot het gemeenschappelijke eigendom behoren, of op plaatsen waardoor de toegang tot die gedeelten wordt belemmerd

Artikel 6: Huisdieren

1. Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten aan de lijn te worden gehouden.
2. Het houden van huisdieren op de trappenhuizen en balkons is niet toegestaan.
3. Het is niet toegestaan huisdieren te houden die gevaarlijk of schadelijk voor de gezondheid van de andere bewoners zijn.
4. De eigenaars/houders van huisdieren dienen erop toe te zien dat de gemeenschappelijke ruimten niet door hun huisdieren worden bevuild of beschadigd.
5. Mocht er verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Doet hij/zij dit niet zullen de kosten van het schoonmaken door worden berekend aan de houder of eigenaar van het dier.
6. Het is verboden huisdieren in de gemeenschappelijke tuin uit te laten.

Artikel 7: Gemeenschappelijke buitenruimten/tuin

1. In de gemeenschappelijke buitenruimten mogen zich geen voorwerpen en goederen bevinden, waaronder fietsen, bromfietsen, motoren, boten, speelgoed, vuilniszakken, winkelwagens, schoeisel, e.d., alsmede tijdelijke of permanente opslag van goederen of andere goederen voor privé doeleinden
2. Door de vergadering goedgekeurde wandversieringen mogen slechts door deskundigen worden aangebracht, die door het bestuur worden aangewezen.
3. Planten mogen worden geplaatst, indien deze de doorgang niet belemmeren en/of geen ander ongerief veroorzaken.

Artikel 8: Vuilnis

1. De eigenaren en gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor de opslag en afvoer van het grofvuil. Bij transport van vuilniszakken, huisraad, bouwmaterialen en dergelijke dient achtergebleven vuil in de hal of het trappenhuis onmiddellijk te worden verwijderd.
2. Plaatsing van grofvuil dient te geschieden op de wijze en op de tijden die door de gemeente worden opgegeven

Artikel 9: Installaties

1. De toestemming van het bestuur is vereist voor het betreden van de ruimten, waarin zich de gemeenschappelijk installaties bevinden.
2. Het is niet toegestaan een toestel of gas- of rookafvoerende apparaten aan te sluiten op het ventilatiesysteem.
3. De aansluiting op het centrale kabel-antennesysteem van radio- en/of televisieontvangst mag uitsluitend geschieden door middel van de hier toe voorgeschreven contactdozen en snoeren met toebehoren.
4. Het is verboden de daken van het gebouw te betreden anders dan met toestemming van het bestuur.

Artikel 10: Geluidsoverlast

1. Het is verboden muziek of andere geluiden te maken, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de andere eigenaren en/of gebruikers en omwonenden
2. Onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde zijn de bewoners verplicht bij hun verblijf in en het gebruik van hun woning een gepaste rust in acht te nemen en het buiten noodzaak veroorzaken van lawaai, van welke aard dan ook, zoveel mogelijk te voorkomen
3. Het is verboden om tussen 23.00 uur en 07.00 uur, alsmede op zond- en ekkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen, e.d. te verrichten aan de bouwconstructie (in de woningen, op de trappenhuisen en op de balkons), die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
4. In het bijzonder gedurende de late avond en nachtelijke uren (23.00 uur tot 07.00 uur) wordt een ieder verzocht in de gemeenschappelijke ruimten, op de balkons en in de directe nabijheid van het complex de groots mogelijke stilte te betrachten
5. Het leggen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, tegel, kurk, meubel, en alle andere soorten harde vloerbedekking is toegestaan op voorwaarde dat daarbij van een goede contactgeluidsisolatie sprake is (NEN-norm 1070 of 5077). In appartementen met onder bewoning moet bovendien, met uitzondering van de sanitaire ruimten, voor het leggen van de harde vloerbedekking een degelijk isoleren constructie worden aangebracht, waardoor de constructie als geheel een contactgeluidsisolatie van tenminste 10Db waarborgt.
6. Het bestuur van de vereniging is bevoegd, na het ontvangen van schriftelijke klachten, in het betreffende appartement metingen te laten uitvoeren voor het vaststellen van de contactgeluidsisolatie. Indien de klacht gegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar/gebruiker van het appartement waarin de desbetreffende vloerbedekking is aangebracht terwijl deze tevens door het bestuur schriftelijk wordt gesommeerd de klacht binnen een gestelde termijn te verhelpen. Indien de klacht ongegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar/gebruiker van het appartement van wie de klacht is ontvangen
7. Als overgangsbepaling zal gelden dat harde vloerbedekking die, na tijd van het vaststellen van dit huishoudelijk reglement, reeds aanwezig is, gehandhaafd mag

blijven, mits de betreffende eigenaar/gebruiker alle maatregelen neemt om overlast te voorkomen. Indien een appartementsrecht wordt verkocht of aan een derde in gebruik wordt gegeven, verplicht de nieuwe eigenaar/gebruiker zich om de vloerbedekking zodanig aan te passen dat deze voor wat betreft het geluidsniveau, voldoet aan het gestelde in artikel 10 lid 5.

Artikel 11: Onderhoud gemeenschappelijk ruimten en installaties

1. Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en installaties geschiedt op advies van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
2. De verantwoordelijkheid voor het periodieke schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten ligt bij alle eigenaren en/of gebruikers gezamenlijk. De eigenaren en/of gebruikers dienen deze ruimten in overleg schoon te houden – en bij gebreke daarvan – volgens aanwijzing van de vereniging van eigenaars.
3. Het betreden van het dak en elektrische ruimtes is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur en/of beheerder. Bij het betreden van het dak en elektrische ruimtes dient men zich te houden aan de geldende arbo- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 12: Onderhoud privé gedeelten

Niet tot het gemeenschappelijk onderhoud wordt gerekend het direct aanwijsbare gedeelte, dat tot de privé gedeelten kan worden gerekend en voor rekening en risico van de eigenaren is.

Artikel 13: Opdrachten onderhoud gemeenschappelijk gedeelten en zaken

1. Alle opdrachten voor reparatie tot € 2.500,- worden door de beheerder afgehandeld. Hij geeft hiervoor direct opdracht aan de aannemer.
2. Voor onderhoudswerkzaamheden boven de € 2.500,- worden meerdere offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven. Zo mogelijk worden diverse werkzaamheden gecombineerd aangepakt.
3. Opdrachten tot reparaties voor rekening van de VvE worden uitsluitend gegeven door de beheerder, het verantwoordelijk bestuurslid of haar/zijn vervanger. Van opdrachten die het algemeen belang aangaan en buiten het bestuur om zijn gegeven door een bewoner komen de kosten voor rekening van die bewoner, tenzij naar de mening van het bestuur sprake is van een noodsituatie of overmacht.
4. Op verzoek van de vergadering kan, voor onbepaalde tijd, een technische commissie worden benoemd. De vergadering stelt vast welke taken en bevoegdheden de technische commissie krijgt.
4. Offertes worden aangevraagd door de beheerder. De offertes worden, in overleg met de technische commissie en bestuur, beoordeeld door de beheerder.
5. Het totaalbedrag van de jaarlijkse onderhoudsbegroting mag in principe niet worden overschreden. Bij een eventuele overschrijving tot 10% van de begroting planmatig onderhoud dient de voorzitter te worden geraadpleegd. De voorzitter is gemachtigd namens de eigenaren goedkeuring te verlenen aan een overschrijding van die onderhoudsbegroting tot 10%. De vergadering kan beslissen deze machtiging aan een technische commissie te geven, in plaats van de voorzitter. Bij een overschrijding groter dan 10% legt de bestuurder voorstellen aan de vergadering van eigenaars voor.

Artikel 14: Kascontrolecommissie

1. De financiële administratie van de vereniging van eigenaars wordt minstens één keer per jaar gecontroleerd door de kascontrolecommissie. De kascontrolecommissie brengt

- hiervan schriftelijk of mondeling verslag uit tijdens de eerstvolgende vergadering van eigenaars.
- 2. De kascontrolecommissie bestaat uit ten minste twee leden. Bij het controleren van de boeken moeten minimaal twee commissieleden aanwezig zijn.
- 3. De commissieleden worden gekozen voor een periode van twee jaar en zijn de daaropvolgende twee jaar in principe herkiesbaar.
- 4. Bestuursleden of directe familie van bestuursleden mogen geen deel uit maken van de kascommissie.

Artikel 15: Schilderwerk

- 1. Het schilderwerk aan de buitenzijde wordt wat betreft kleur en soort verf door het bestuur, in overleg met de vereniging van eigenaars bepaald. Buitenschilderwerk behoort tot de algemene voorzieningen. De vereniging van eigenaars bepaalt wanneer schilderwerk zal worden verricht.
- 2. De eigenaren dragen zorg overeenkomstig de artikelen in het modelreglement voor het schoonhouden van het houtwerk van hun appartement.

Artikel 16: Langdurige afwezigheid

- 1. Bij langdurige afwezigheid is men verplicht alle normale voorzorgsmaatregelen te nemen tegen bevrozing.
- 2. De eigenaren en gebruikers van de appartementen zijn verplicht om de temperatuur in de privé ruimten te handhaven op minimaal vijf graden Celsius.
- 3. Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur of een medebewoner mededelingen te doen van het tijdelijke adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien dit noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bij brand, gas en/of waterlekage, bevrozing, inbraak, etc.)
- 4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten, of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is dan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 17: Verhuur

Indien een eigenaar een appartement wil verhuren, dan is daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. De aanvraag moet worden ingediend bij het bestuur. Bij afwezigheid kan de toestemming worden aangevraagd aan de vergadering. Na de verkregen toestemming mag de huurder het appartement eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven.

Artikel 18 : Bijzondere bepalingen

- 1. Het bestuur is niet gemachtigd ontheffing te verlenen van enige bepalingen in het Reglement of het huishoudelijk reglement, tenzij dit uitdrukkelijk in de desbetreffende bepaling is toegelaten.
- 2. Het bestuur blijft ten allen tijde verantwoordelijk voor alle rechten, plichten en taken die haar zijn opgelegd volgens het Burgerlijk Wetboek, het Reglement en het huishoudelijk reglement, ook indien taken zijn of worden gedelegeerd aan derden.
- 3. De vergadering is te allen tijde bevoegd:
 - a. het bestuur ter verantwoording te roepen;
 - b. bestuursbesluiten te vernietigen;

- c. het bestuur te ontslaan en een nieuw bestuur te kiezen.
4. Bij overtreding of niet nakomen van één der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het huishoudelijk reglement zal de bestuurder de betrokkenen een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief of in persoon en hem/haar wijzen op de overtreding.

Artikel 19: Uitoefenen van een bedrijf

Indien een appartement bestemd is voor het uitoefenen van een bedrijf of dat men voornemens is een bedrijf in het appartement te vestigen, gelden er de volgende bepalingen.

1. De eigenaar/gebruiker moet in het bezit zijn van de nodige vergunningen die voor het uitoefenen van het bedrijf noodzakelijk zijn.
2. De eigenaar/gebruiker die voornemens is een bedrijf te vestigen in zijn of haar appartement dient dit aan te melden, met de aard van het te vestigen bedrijf, bij het bestuur. Het is niet toegestaan het bedrijf eerder uit te oefenen voordat de vereiste vergunningen in bezit zijn van eigenaar/gebruiker.
3. Indien, naar beoordeling van de verzekeringsmaatschappij, de opstalverzekering moet worden aangepast in verband met de aard van het bedrijf, zullen de kosten en premieverhoging hiervan voor rekening komen van de eigenaar/gebruiker.
4. De nodige naamaanduidingen, reclame en letters van welke aard ook, die nodig zijn voor het uitoefenen van het bedrijf, die bevestigd worden op of tegen het gebouw of in de gemeenschappelijke ruimtes, dienen te worden aangevraagd bij het bestuur conform artikel 4.

Artikel 20: Verplichtingen, overtredingen en sancties

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, modelreglement, splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 27 van het splitsingsreglement worden toegepast.
2. Controle op de verplichtingen van de leden zal worden uitgeoefend door de bestuurder namens de vergadering van de vereniging van eigenaars.
3. Elk lid heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspectie, opnemings, het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud, e.d., hieronder begrepen), die door de bestuurder of de (openbare) nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. De met deze werkzaamheden belaste persoon/personen dient/dienen vrije toegang te worden verleend, na legitimatie en/of schriftelijke opdracht van de bestuurder. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars. In spoedgevallen nemen de voorzitter en de bestuurder de nodige maatregelen en leggen deze (achteraf) aan de vergadering van eigenaars voor ter goedkeuring.
4. Bij een overtreding of niet-nakoming zal het bestuur de betrokkene een schriftelijk waarschuwing doen toekomen per brief en hem wijzen op de overtreding of niet nakoming.
5. Indien de betrokkene (eigenaar of gebruiker) binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van € 500,-. Ook het boetebedrag voor elke dag dat de overtreding voortduurt, is vastgesteld op € 75,-. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. De overtreder betaalt bovenop de boete € 20,- administratiekosten aan de beheerder voor het incasseren van de boete. Boetes dienen binnen één maand betaald te worden aan de VvE. Na het verstrijken van deze termijn, geldt dezelfde incassoprocedure als voor het incasseren van de maandelijkse VvE-bijdrage. Hoogte boete vaststellen in Al V.

Artikel 21: Inwerkingtreding huishoudelijk reglement

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de vergadering is aangenomen, zijnde 2015

De voorzitter:

.....

Datum:

Datum