

Jaarrekening 2020

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat



Aan het bestuur van VvE
Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat

Jan Sirksstraat 7
3059 TJ ROTTERDAM

Datum: 15 oktober 2021

Kenmerk: 021/RT/RT

VvE: VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Betreft: Financieel jaarverslag

Betreft: Financieel jaarverslag boekjaar 2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam.

Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

SAMENSTELLINGSVERKLARING BIJ EEN JAARREKENING.

Opdracht:

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening boekjaar 2020 van VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2020 en de resultatenrekening over 2020 samengesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur:

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de VvE verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de VvE.

Verantwoordelijkheid beheerder:

Het is onze verantwoordelijkheid als beheerder om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht.

Inleiding

In deze rapportage treft u de jaarrekening 2020 van VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam. Deze jaarrekening kunt u terugvinden op de eigenaarspagina van de VvE, welke te bereiken is via www.exact-beheer.nl. U heeft hiervoor inloggegevens ontvangen, mocht u deze kwijt zijn kunt u deze bij ons opvragen.

1. Algemene gegevens

De Vereniging van Eigenaars is op 23 februari 1978 opgericht.

De officiële naam van de Vereniging van Eigenaars volgens de akte is:

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

De reglementen van de Vereniging van Eigenaars worden gevormd door de splitsingsakte, notarieel opgemaakt d.d. 23 februari 1978, het modelreglement en het huishoudelijk reglement.

Op deze vereniging is het modelreglement 1973 van toepassing.

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 24464404.

Bank:

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL64 RABO 0139 4678 31 (Rabobank).

Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2020:

5.737,66	NL64 RABO 0139 4678 31 Rabobank (Bank Betaalrekening)
157.758,09	NL40 RABO 1475 3323 78 Rabobank (Bank Spaarrekening)

163.495,75	
0,00	Bouwdepot PA subsidie
243.163,39	Bouwdepot SVn lening

243.163,39	

2. Bestuur:

Het beleid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Dhr. R.R. Toerab (Voorzitter VvE bestuur)

3. Kascommissie:

De jaarrekening en de onderliggende stukken worden gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde leden.

De commissie bestaat uit:

Expl. Mij. Krewerd B.V.

4. Beheer van de VvE:

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door Exact Beheer BV.

Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Rasied Toerab (VvE beheerder / Accountmanager)

Jacintha Chotkan (Financieel / Administratief beheerder)

Parveen Doerga (Financieel / Administratief beheerder)

5. Verzekeringen

De VvE is verzekerd bij Centraal Beheer.

Op naam van VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam is verzekerd:

- Gebouwen (opstal)
- Glas
- Aansprakelijkheid
- Rechtsbijstand
- Bestuurdersaansprakelijkheid

6. Exploitatieresultaat

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2020 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2020 per begrotingspost.

Het exploitatieresultaat over 2020 is als volgt samengesteld:

0,00	Nog te bestemmen exploitatieres. indices 1 tm 38
21.261,38	Nog te bestemmen exploitatieresultaat
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten 2
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten 3
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten 4

21.261,38	

7. Groot onderhoud, bouwdepot en lening:

In verband met het groot onderhoud zijn in 2019 en 2020 de de volgende subsidies toegekend:

	Sternstr	Dorpsweg	Buizerdstr	Eksterstr	totaal
- PA subsidie (2020)	114.000,00	48.000,00	99.000,00	6.000,00	267.000,00
- RVO (2019)	6.442,93		5.492,07		11.935,00
- Provincie (2020)	71.547,00	33.030,00	61.757,00	3.522,00	169.856,00
Totaal	191.989,93	81.030,00	166.249,07	9.522,00	448.791,00

De totale subsidie bedraagt 448.791,00

De RVO subsidie betreft alleen eigenaar/bewoners vandaar dat deze ten gunste van de Stern- en Buizerdstraat is gebracht.

Ook is een SVn lening afgesloten van € 857.139,00.

De subsidie PA en aangegane SVn lening staan in een bouwdepot:

PA subsidie	267.000,00
SVn lening	857.139,00
Totaal	1.124.139,00

In verband met het achterstallig onderhoud zijn de volgende kosten gemaakt:

	2019	2020	totaal	tlv PA	tlv Lening	tlv Onderhres
TRC (dak)		202.911	202.911	89.968	104.245	8.698
Content Kozijnen	266.218	219.885	486.103	62.585	108.900	314.618
De Gevelcleaner		566.833	566.833	114.446	392.259	60.127
Afsluitkosten lening		8.571	8.571		8.571	
Overig		1.036	1.036			1.036
Totaal	266.218	999.236	1.265.454	267.000	613.975	384.479

Subsidies (bouwdepot)

PA (gemeente Rdam) 267.000

Lening 857.139

Restant bouwdepot nihil 243.164

In 2020 is in totaal 5% projectmanagement vergoeding betaald ad 49.962 Euro welke ten laste van de onderhoudsreserve is gebracht.

8. Reservefonds

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud. De hoogte van de reservering is gebaseerd op een Meerjaren onderhoudsplan.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

41.009,53	voorziening groot onderhoud indices 1 tm 38 (A)
34.013,28	voorziening groot onderhoud indices 39 tm 54 (B)
47.215,32	voorziening groot onderhoud indices 55 tm 87 (C)
8.941,42	voorziening groot onderhoud indices 88 en 89 (D)
-345.361,18	voorziening lening indices 1 tm 38 (E)
-220.755,94	voorziening lening indices 39 tm 54 (F)
-233.256,49	voorziening lening indices 55 tm 87 (G)
-25.093,64	voorziening lening indices 88 en 89 (H)
129.125,02	Reservefonds renovatie indices 1 tm 38 (I)
72.552,58	Reservefonds renovatie indices 39 tm 54 (J)

32.111,29	Reservefonds renovatie indices 55 tm 87 (K)
9.374,45	Reservefonds renovatie indices 88 en 89 (L)

-450.124,36	

Met vriendelijke groet,
Exact Beheer

Rasied Toerab

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Balans		
Activa / Bezittingen / Debet	2020 balans	2019 balans
1. Debiteuren	-180,93	419,58
4. Liquide middelen	406.659,14	104.333,97
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	406.478,21	104.753,55
Passiva / Schulden / Credit	2020 balans	2019 balans
6. Onderhoudsreserve		
Eigen opgebouwde reserve	374.342,94	66.877,55
Nog te sparen tbv aflossing lening	-824.467,25	0,00
Totaal 6. Onderhoudsreserve	-450.124,31	66.877,55
7. Lening	824.467,25	0,00
8. Crediteuren	8.905,17	5.700,36
9. Overlopende posten	1.968,72	3.286,35
Nog te bestemmen resultaat	21.261,38	28.889,29
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	406.478,21	104.753,55

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	Verschil	2019 Werkelijk
1. Dotatie onderhoudsreserve	70.200,03	67.850,00	2.350,03	77.250,00
2. Onderhoudskosten	3.277,09	7.000,00	-3.722,91	13.938,45
3. Verzekering	8.978,15	8.980,00	-1,85	7.341,34
4. Verenigingskosten	10.315,69	10.370,00	-54,31	11.006,36
5. Contractonderhoud	1.596,91	1.600,00	-3,09	0,00
6. Nutsvoorzieningen	4.018,27	3.800,00	218,27	3.308,99
7. Overige kosten	329,98	0,00	329,98	0,00
8. Kosten lening	46.812,45	68.101,00	-21.288,55	0,00
9. Exploitatieresultaat	21.261,38	0,00	21.261,38	28.889,29
Overige grootboekrekeningen	0,00	0,00	0,00	1.558,92
TOTAAL Kosten / Debet	166.789,95	167.701,00	-911,05	143.293,35

Opbrengsten / Credit

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	Verschil	2019 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	166.750,23	167.701,00	-950,77	143.274,67
11. Rente ontvangsten	39,72	0,00	39,72	18,68
TOTAAL Opbrengsten / Credit	166.789,95	167.701,00	-911,05	143.293,35

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Balans

	2020 Werkelijk	2019 Werkelijk
1. Debiteuren		
Achterstand	7.760,92	3.309,20
Voorstand	-7.941,85	-2.889,62
Totaal	-180,93	419,58
4. Liquide middelen		
Bouwdepot SVn lening	243.163,39	0,00
Bank rekening courant Rabobank	5.737,66	1.735,88
Bank spaarrekening Rabobank	157.758,09	102.598,09
Totaal	406.659,14	104.333,97
7. Lening		
In 2019 is een lening bij het SVn afgesloten i.v.m. het achterstallig onderhoud voor € 857.139,00.		
Lening indices 1 tm 38	345.361,18	0,00
Lening indices 39 tm 54	220.755,94	0,00
Lening indices 55 tm 87	233.256,49	0,00
Lening indices 88 en 89	25.093,64	0,00
Totaal	824.467,25	0,00
8. Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	8.905,17	5.700,36
Totaal	8.905,17	5.700,36
Specificatie: 8. Crediteuren - Crediteuren		Saldo
C. de Snoo & Zn - Schaddeleestraat 1 - 3042 HR Rotterdam		86,10
Eneco Services B.V. - Postbus 666 - 3000 AR Rotterdam		121,04
Total Roof Care BV - Lindelaan 127-129 - 3331AM Zwijndrecht		8.698,03
Totaal		8.905,17
9. Overlopende posten		
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)	1.968,72	3.286,35
Totaal	1.968,72	3.286,35

Specificatie: 9. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen

	Debet	Credit
01-01-2020 Beginsaldo		3.286,35
03-01-2020 Kosten, Periode 01-10-2019 t/m 31-12-2019	15,90	
13-01-2020 IF:20/00017 - Denfer, herstel kozijn portiek Buizerd 6	1.101,49	
20-02-2020 IF:2020-079 - Projectmanagement 2018	168,96	
03-03-2020 IF:2020015 - E.Pas storing intercom Sternstr 5-7	387,51	

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Balans	2020 Werkelijk	2019	
		Werkelijk	
Specificatie: 9. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen		Debet	Credit
03-03-2020 IF:2020016 - E.Pas storing intercom Sternstr		108,90	
29-12-2020 Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten			1.100,00
31-12-2020 Projectmanagement			863,46
31-12-2020 Vrijval reservering onderhoud 2019		1.503,59	
31-12-2020 Bankkosten Rabobank 2020-12			5,26
Totaal		3.286,35	5.255,07

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Resultatenrekening

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk
1. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - indices 1 tm 38	28.562,49	27.750,00	31.000,00
Dotatie reservefonds - indices 39 tm 54	15.500,01	15.000,00	17.000,00
Dotatie reservefonds - indices 55 tm 87	24.999,99	24.000,00	28.000,00
Dotatie reservefonds - indices 88 en 89	1.137,54	1.100,00	1.250,00
Totaal	70.200,03	67.850,00	77.250,00

2. Onderhoudskosten

Dagelijks onderhoud indices 1 tm 38 (zie specificatie)	1.035,07	2.000,00	4.017,80
Dagelijks onderhoud indices 39 tm 54 (zie specificatie)	1.467,61	1.500,00	740,22
Dagelijks onderhoud indices 55 tm 87 (zie specificatie)	481,34	3.000,00	7.905,32
Dagelijks onderhoud indices 88 en 89 (zie specificatie)	293,07	500,00	1.275,11
Totaal	3.277,09	7.000,00	13.938,45

Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 1 tm 38

		Debet	Credit
12-02-2020	IF:262020 - Expert, slot meterkast Stern 21-23	150,00	
17-02-2020	IF:2020-044 - Kopieren sleutels	50,00	
05-03-2020	IF:20/00341 - Denfer lekkage Sternstr 1C	271,65	
22-04-2020	IF:412020 - Herstel Slotenmaker 22-04-20 (417-1)	85,00	
27-09-2020	IF:120020608 - vervangen verlichting portiek	100,00	
28-09-2020	IF:1410820 - Herstel Loodgieter 13-07-20 (449-1)	60,57	
23-11-2020	IF:202101 - Expert, vervangen cilinder Sternstr 1-3	370,00	
25-11-2020	IF:202031544 - Arioool lekkage Sterntr 3B	199,05	
29-12-2020	Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten	250,00	
31-12-2020	Vrijval reservering onderhoud 2019		501,20
Totaal		1.536,27	501,20

Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 39 tm 54

		Debet	Credit
17-02-2020	IF:2020-044 - Kopieren sleutels	60,00	
05-03-2020	IF:20/00338 - Denfer lekkage Dorpsweg 72a	202,07	
08-05-2020	IF:442020 - Expert, herstel slot DW 66C	151,25	
29-05-2020	IF:730420 - Snoo herstel ontstopping	195,20	
12-06-2020	IF:20/00721 Denfer - Denfer, verstopping 64A	611,47	
22-09-2020	IF:31.981 - Onstopping HWA Dorpsweg 66C	147,62	
29-12-2020	Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten	100,00	
Totaal		1.467,61	

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Resultatenrekening

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk		
Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 55 tm 87				Debet	Credit
04-05-2020 IF:2020036 - Herstel deur Buizerdstraat				54,45	
12-06-2020 IF:20/00735 - Herstel Totaalvastgoed 02-06-20 (434-1)				165,77	
15-06-2020 IF:562020 - Expert vervangen slot Buizerd 18-20				294,01	
10-07-2020 IF:20/00857 - Denfer, herstel lekkage Buizerdstr 16b				133,40	
29-12-2020 Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten				750,00	
31-12-2020 IF:2231220 - Snoo, lekkage afvoer balkon				86,10	
31-12-2020 Vrijval reservering onderhoud 2019					1.002,39
Totaal				1.483,73	1.002,39
Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 88 en 89				Debet	Credit
14-01-2020 IF:19.3911 - Glas Eksterstr 17 en 19				293,07	
Totaal				293,07	
4. Verenigingskosten					
Verenigingskosten - Vergaderkosten	70,00	100,00	986,23		
Verenigingskosten - Administratie en beheer	9.980,04	9.980,00	9.737,16		
Verenigingskosten - Bankkosten	96,25	120,00	113,57		
Verenigingskosten - Algemeen (zie specificatie)	169,40	170,00	169,40		
Totaal	10.315,69	10.370,00	11.006,36		
Specificatie: 4. Verenigingskosten - Verenigingskosten - Algemeen				Debet	Credit
14-12-2020 IF:2020-626 - Doorbelasting archiefkosten 2020				169,40	
Totaal				169,40	
5. Contractonderhoud					
Contractonderhoud - Riool en afvoer	1.596,91	1.600,00	0,00		
Totaal	1.596,91	1.600,00	0,00		
6. Nutsvoorzieningen					
Nutsvoorzieningen - Elektra Indices 1 tm 38	1.638,84	1.500,00	1.260,73		
Nutsvoorzieningen - Elektra indices 39 tm 54	1.233,89	1.000,00	917,10		
Nutsvoorzieningen - Elektra indices 55 tm 87	1.145,54	1.300,00	1.131,16		
Totaal	4.018,27	3.800,00	3.308,99		

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Resultatenrekening

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk
7. Overige kosten			
Dit betreft de afsluitkosten m.b.t. de aangegane lening en de notariskosten m.b.t. het opstellen van de akte van geldlening.			
Overige kosten Algemeen (zie specificatie)	329,98	0,00	0,00
Totaal	329,98	0,00	0,00

Specificatie: 7. Overige kosten - Overige kosten Algemeen

	Debet	Credit
16-01-2020 IF:5086210/pro forma - Just notaris. kosten akte van geldlening	330,60	
10-11-2020 Diverse		0,62
Totaal	330,60	0,62

8. Kosten lening

Dit betreft de betaalde aflossing en rente op de SVn lening.

Aflossing lening indices 1 tm 38	13.499,82	27.881,00	0,00
Aflossing lening indices 39 tm 54	7.120,06	18.270,00	0,00
Aflossing lening indices 55 tm 87	11.507,51	19.895,00	0,00
Aflossing lening indices 88 en 89	544,36	2.055,00	0,00
Rente lening indices 1 tm 38	5.842,90	0,00	0,00
Rente lening indices 39 tm 54	3.081,65	0,00	0,00
Rente lening indices 55 tm 87	4.980,58	0,00	0,00
Rente lening indices 88 en 89	235,57	0,00	0,00
Totaal	46.812,45	68.101,00	0,00

11. Rente ontvangsten

Rente (zie specificatie)	10,00	0,00	0,00
Rente (zie specificatie)	29,72	0,00	18,68
Totaal	39,72	0,00	18,68

Specificatie: 11. Rente ontvangsten - Rente

	Debet	Credit
01-01-2020 Rente over periode 01-01-2019 t/m 31-12-2019		10,00
Totaal		10,00

Specificatie: 11. Rente ontvangsten - Rente

	Debet	Credit
10-03-2020 Rente incassozaak		2,10
12-03-2020 Rente incassozaak		2,68
23-06-2020 Rente incassozaak		0,68
12-08-2020 Rente incassozaak		22,00
18-09-2020 Rente incassozaak		2,26
Totaal		29,72

Huishoudelijk Reglement VvE Flatgebouw Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam

1. Doelstelling

De bepalingen van het huishoudelijk reglement beogen een waarborg te scheppen voor alle bewoners voor een optimaal woon en gebruiksgenot, alles binnen het kader van de sociale saamhorigheid. De bepalingen vormen een geheel met de bepalingen, als genoemd in de splitsingsakte. Is in het huishoudelijk reglement niets geregeld, dan zijn automatisch de bepalingen van de splitsingsakte van toepassing. In de gevallen, waarin noch het huishoudelijk reglement noch de splitsingsakte voorziet, beslist het bestuur.

2. Artikel 5; 128 BW

2.1 De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten, die niet zijn bestemd om als afzonderlijk deel te worden gebruikt, dit alles voor zover het huishoudelijk reglement daarover geen bepalingen bevat.

3. Algemene bepalingen

3.1

Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op zowel eigenaren als huurders en/of gebruikers. Gebruiker is hij die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald deel van het gebouw, hierbij inbegrepen personen in dienstbetrekking van de eigenaar, huurder en/of gebruiker. Iedere bewoner dient het huishoudelijk reglement in acht te nemen en te bevorderen dat ook zijn of haar bezoekers zich naar de regels gedragen, een en ander conform het splitsingsreglement art. 29.

3.2

Bij voorgenomen verkoop van het appartementsrecht dient de verkoper de notaris op de hoogte te brengen van het huishoudelijk reglement.

4. Gebruik van gemeenschappelijke ruimten en zaken

4.1

Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de bewoners. Huisdieren mogen niet uitgelaten worden in de gemeenschappelijke ruimten. Onverhoopte verontreiniging dient de eigenaar van het betreffende huisdier terstond op te ruimen. Bij nalatigheid zal het bestuur de betreffende plaats laten schoonmaken op kosten van de eigenaar van het huisdier. Het houden van exotische en uitheemse dieren, zoals reptielen en slangen, is verboden.

4.2

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

4.3

Het aanbrengen aan de buitengevel van schotelantennes, naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en (in het algemeen andere) voorwerpen, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering. Zonneschermen dienen in de zelfde vorm en kleur te zijn als alle andere appartementen van één complex. Het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker. Iedere eigenaar is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.

4.4

Iedere eigenaar is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voorzover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

5. Het gebruik van het privé gedeelte

5.1

De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van elk van de appartements- rechten wonen en/of bedrijfsruimte. Iedere eigenaar is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.

5.2

De vloerafwerking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is niet toegestaan parket, laminaat of stenen vloeren aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+tien decibel (10 db), gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2:1997 dan wel een daarvoor in de plaats getreden norm, zulks aan te tonen op eerst verzoek van de vereniging door en op kosten van de eigenaar van de vloer met behulp van een onafhankelijke deskundige. Dit lid is niet van toepassing op de zogenaamde natte ruimten, zoals keuken, badkamer en sanitaire ruimten.

5.3

De eigenaars mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

5.4

Het is de eigenaar verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. Voor iedere eigenaar van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het na volgende:

- a. De eigenaar mag geen wijziging brengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet.
- b. Het is iedere eigenaar echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigsysteem.
- c. De apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.

5.5

Het is niet toegestaan om zaken in de trappenhuizen en in de bergingsgangen op te slaan/te plaatsen.

5.6

Iedere eigenaar is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; hij/zij dient er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

5.7

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed voorzover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.

5.8

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar met toepassing van 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5.9

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars, is iedere eigenaar verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

5.10

Het is evenmin zonder deze toestemming van de vergadering geoorloofd tegen muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

5.11

Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het

eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

5.12

Van de in lid 5.11 bedoelde verklaring behoudt zowel de eigenaar, gebruiker als het bestuur/beheerder een exemplaar.

5.13

De in lid 5.12 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

5.14

De eigenaar (verhuurder) zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5.15

Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien.

5.16

Verhuur voor een kortstondige periode, bijvoorbeeld via verhuurplatforms, is niet toegestaan.

5.17

Verhuur mag enkel plaatsvinden met het oog op gebruik van het appartement voor de daartoe bedoelde bestemming (bedrijvigheid, bed & breakfast, kortstondig verhuur zoals Airbnb etc. is niet toegestaan)

6. Overig

6.1

Ondersplitsing binnen de VvE is niet toegestaan.

6.2

Indien er zaken in de verkeersruimten (zoals portieken en bergingsgangen) gestald worden zullen de bewoners van het betreffende portiek een aanzegging ontvangen om deze te verwijderen. Na twee aanzeggingen zullen de zaken door een externe partij verwijderd worden en zullen de kosten aan de eigenaren van het betreffende portiek in rekening gebracht worden.

7. Wijziging huishoudelijk reglement

Wijziging en aanvulling van het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

8. Slotbepaling

In alle gevallen, waarin het huishoudelijk reglement of de splitsingsakte niet voorziet, beslist het bestuur onder verantwoordelijkheid van de eerstkomende algemene vergadering van eigenaren. Een lid kan zich nooit beroepen op onbekendheid met de clausules van het huishoudelijk reglement of andere gepubliceerde instructies. Elk lid tekent voor de ontvangst van een exemplaar van het huishoudelijk

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering VvE Flatgebouw
Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat

d.d.

17-06-2014

Voorzitter



