



2013775/DH/mt

VERKLARING WIJZIGING HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De ondergetekende:
mr DIEDERIK JOZEFUS MARIA HAASE, notaris met plaats van vestiging
Dordrecht:

verklaart dat de Vereniging van Eigenaars Van Karnebeekstraat 1/79 en 81/159 en Henri Polakstraat 42/120 en 122/200 te Dordrecht mij, notaris, heeft verzocht het navolgende te constateren en te doen inschrijven in de openbare registers op de voet van artikel 37 juncto 26 van de Kadasterwet:

- de woningen en garages welke gelegen zijn aan de Van Karnebeekstraat nummers 1 tot en met 79 (oneven), Van Karnebeekstraat nummers 81 tot en met 159 (oneven), Henri Polakstraat nummers 42 tot en met 120 (even) en Henri Polakstraat nummers 122 toe en met 200 (even), bevattende eenhonderd acht en twintig woningen, elke met een berging in het onderhuis en twee en dertig garages, een en ander kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie M nummer 1776 A 1 tot en met 160 zijn gesplitst in appartementen blijkens akte van splitsing op dertig december negentienhonderd tachtig verleden voor de destijds te Barondrecht gevestigde notaris H. Groenveld, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op een en dertig december daaraanvolgend in register hyp 4 deel 6990 nummer 18, bij welke akte van toepassing werd verklaard het in laatstbedoelde akte genoemde "Reglement van splitsing van eigendom", van de Koninklijke Broederschap der notarissen in Nederland, zoals vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor de destijds te Rotterdam gevestigde notaris Mr J. Schrijner, waarvan een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op een maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 4397 nummer 82;
- het huishoudelijk reglement is gewijzigd vastgesteld in de jaarlijkse Algemene leden vergadering van de "Vereniging van Eigenaars Flats van Karnebeekstraat 1 tot en met 79 en 81 tot en met 159 (oneven) en Henri Polakstraat 42 tot en met 120 en 122 tot en met 200 (even) te Dordrecht, gevestigd te Dordrecht" de dato drie juni tweeduizend negen;
- de vergadering met algemene stemmen besloten heeft om de wijziging/deponering van het huishoudelijk reglement bij het kadaster te (laten) inschrijven op de voet van artikel 26 juncto 37 van de Kadasterwet;

Blad 1 van 2



- de bewijsstukken met betrekking tot de rechtsgeldige wijziging van het huishoudelijk reglement aan hem zijn overlegd en aan deze verklaring zullen worden gehecht, te weten de notulen met bijbehorende stukken en de tekst van het huishoudelijk reglement zoals gewijzigd bij voornoemd besluit;
- deze stukken genoegzaam aantonen dat de rechtshandeling zich heeft voorgedaan.

Getekend te Dordrecht, op 25 juni 2009



Vereniging van Eigenaren van Karnebeekstraat 1/79 en 81/159
en Henri Polakstraat 42/120 en 122/200 te Dordrecht

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

~~*~*~*~*~*~*~*~*

Algemeen Artikel 1

a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van één van de appartementen behorende bij de hierboven genoemde Vereniging van Eigenaren. Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw. De gebruikers van het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht op één wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast. Iedere aanleiding hiertoe moet worden vermeden.

b. De voorschotbijdragen dienen door de eigenaren bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand te zijn voldaan door storting op ING Bank rekeningnummer 3131875 ten name van de VvE, dan wel door betaling middels afgifte Incassomachtiging.

Bestemming appartement Artikel 2

Een appartement is afhankelijk van het gestelde in de splitsingsakte bestemd om te worden gebruikt als woning of garage. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de vergadering vereist.

Gemeenschappelijke gedeelten Artikel 3

a. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, motoren, scooters, bromfietsen of andere voorwerpen.

Zulks is eveneens van toepassing op bezoekers, Eigenaren of gebruikers zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.

b. 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. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

c. Van iedere eigenaar en/of gebruiker wordt verwacht dat hij/zij er zoveel mogelijk toe bijdraagt dat de gemeenschappelijke ruimten zo netjes mogelijk worden gehouden.

Het is niet toegestaan ongewenst drukwerk e.d. in trappenhuis of hal te deponeren.

Het is niet toegestaan afval (tijdelijk) te laten staan op de bordessen, trap of andere gemeenschappelijke ruimten.

Bescherming woongenot Artikel 4

a. Het is verboden: muziek of andere geluiden te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor omwonenden.

b. Het is verboden: tussen 20.00 uur en 08.00 uur, alsmede op zon- en erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.

c. Het aanbrengen van naam bordes, reclameaanduidingen, uithangbordes, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering.

Bij het aanbrengen van balkonafscheidings kan door de vergadering een kleur voorgeschreven worden.

Het aanbrengen van screens is toegestaan, mits deze voldoen aan de volgende voorwaarden:

* kap Ral 9001 (crème wit)

* doek nr. 71707 (lichtgrijs)

Het aanbrengen van horren is toegestaan, mits deze voldoen aan de volgende voorwaarde:

* inklemhor Ral 5011 (staal blauw)

d. De eigenaar en/of gebruiker mag, tenzij hij/zij daartoe van het bestuur van de VVE schriftelijk toestemming heeft verkregen, geen steenachtige of houten vloerbedekkingen of vloeren aanbrengen in het appartement. Het bestuur van de VVE geeft toestemming als wordt aangetoond dat een geluidsisolatie van minimaal 10 decibel wordt gewaarborgd. Daarnaast dient door de eigenaar of gebruiker een contract inzake geluidsoverlast te worden ondertekend. De vloeren van de keuken en sanitaire ruimten zijn uitgezonderd van de toepassing van dit artikel.

e. Het werpen uit ramen of van balkons van afval, etensresten etc. is niet toegestaan.

f. Het uitlaten van honden in de gemeenschappelijke tuin is niet toegestaan.

g. Oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke tuin is niet toegestaan. Het is aan de vergadering om te bepalen of sprake is van oneigenlijk gebruik.

h. Het laten drogen van was aan de voorzijde van het gebouw op een zodanige wijze dat de benedenburen daar hinder van ondervinden, is niet toegestaan.

i. Het boren, schroeven of spijkeren e.d. in de kunststof kozijnen is verboden.

j. Voor het uitbreken van muren of uitbreiden van badkamers dient vooraf toestemming aan het bestuur te worden gevraagd.

k. Na het aanbrengen van kunststof kozijnen op de balkons is het niet meer toegestaan om afvoeren vanuit de keuken of de badkamer op de hemelwaterafvoeren aan te sluiten of aangesloten te hebben.

l. Bij gebruik van houtkachels, openhaarden e.d. is de eigenaar e.d. gebruiker zelf verantwoordelijk voor het laten vegen van het schoorsteenkanaal, conform de wettelijke voorschriften. Voor de aanleg van houtkachels, openhaarden e.d. dient te allen tijde vooraf toestemming aan het bestuur te worden gevraagd.

m. Het schilderen van gemeenschappelijke delen, zoals kunststof kozijnen en gevels is verboden. Dit geldt ook voor de binnenmuren van het balkon.

n. Het plaatsen van schotelantennes wordt gedoogd mits binnen het eigen balkon en met een doorsnede niet groter dan 80 cm. Voor de plaatsing aan de voorgevel is te allen tijde een bouwvergunning van de gemeente Dordrecht noodzakelijk.

o. De reparatie of vervanging van het slot van de voordeur van een appartement, van het brievenbuskastje en van de deur van de kelderbox is voor rekening van de eigenaar.

p. De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht hun balkons behoorlijk te onderhouden. Hiertoe behoort ook het putje bij de hemelwaterafvoer.

Onderhoud gebouw

Artikel 5

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerken/of ladders ten behoeve van reiniging en onderhoud van gevels, ruiten en dak alsmede schilderwerk toe te staan.

Verhuur van appartementen **Artikel 6**

Voor het verhuren van een appartement, waarbij de huurovereenkomst ingaat na de datum van vaststelling van het huishoudelijk reglement (21 april 1993), is de toestemming nodig van het bestuur van de VvE.

Bij verhuur dient de eigenaar er voor zorg te dragen dat de gebruiker een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring afgeeft dat hij/zij het reglement en het huishoudelijk reglement, zal naleven.

Het betrekken van een privé-gedeelte zonder dat het bestuur in het bezit is gesteld van de bovengenoemde verklaring is een overtreding als bedoeld in artikel 27 van het Modelreglement 1973.

De vergadering d.d. 03 juni 2009 heeft op basis van artikel 27 van het Modelreglement 1973 tot wederopzegging mandaat aan het bestuur verleend om bij overtreding van artikel 6 van het huishoudelijk reglement aan de betreffende eigenaar een maandelijks repeterende boete op te leggen van € 250,00, zolang de overtreding voortduurt.

Daarnaast zijn in een dergelijke situatie artikel 21 en 22 van het Modelreglement van toepassing.

Slotbepaling **Artikel 7**

Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 27 van het model splitsingsreglement worden toegepast. Dit artikel geeft aan dat de overtreder eerst schriftelijk gewaarschuwd wordt. Indien hier geen gehoor aan gegeven wordt kan de vergadering een boete opleggen van ten hoogste € 453,78 onverminderd de gehoudenheid tot schadevergoeding.

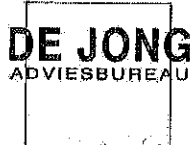
Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaren d.d. 03 juni 2009.

DE JONG
ADVIESBUREAU

NOTULEN van de jaarlijkse vergadering van de vereniging van eigenaars van Karnebeekstraat 1/79 en 81/159 en H. Polakstraat 42/120 en 122/200 te Dordrecht d.d. 03 juni 2009.

1. **OPENING.**
De voorzitter, , opent de vergadering.
2. **VASTSTELLEN AANWEZIGE STEMMEN.**
Van de in totaal 800 uit te brengen stemmen zijn er 642 ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd. Hiermee kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.
3. **VASTSTELLEN NOTULEN.**
De notulen van de vergadering van 21 mei 2008 worden met algemene stemmen ongewijzigd vastgesteld.
4. **VERSLAG KASCOMMISSIE OVER 2008.**
Van de kascommissie is een goedkeurende verklaring ontvangen voor de jaarcijfers over 2008. Zij adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur en de administrateur.
5. **BESPREKEN EN VASTSTELLEN JAARCIJFERS OVER 2008.**
 - De jaarcijfers over 2008 worden besproken en vervolgens met algemene stemmen vastgesteld.
 - De vergadering verleent decharge aan bestuur en administrateur.
6. **BESTEMMEN EXPLOITATIESALDI 2008.**
De vergadering besluit met algemene stemmen de exploitatiesaldi over 2008 toe te voegen aan, respectievelijk af te boeken van de de betreffende reserves.
7. **BENOEMEN KASCOMMISSIE VOOR 2009.**
Met algemene stemmen worden de heren Douma door de vergadering herbenoemd als kascommissie voor 2009.
8. **BESPREKEN EN BESLUITVORMING ONDERHOUD GEBOUW.**
 - * Uitgevoerd:
 - De voordeuren van de appartementen zijn vervangen. Er zijn weinig klachten ontvangen over de plaatsing. Hiermee is weer een hoofdstuk afgesloten.
Advies: bij verlies van een sleutel van de voordeur: een nieuwe cylinder plaatsen.
 - * Planning:
 - Kozijnen achterzijde.
In de Van Karnebeekstraat wordt eerst een proefwoning uitgevoerd hierbij aandacht voor een voorziening bij de balkondeuren in verband met veel glasschade de laatste 1½ jaar.
2e week januari 2010 start Van Karnebeekstraat
2e week januari 2011 start Henri Polakstraat.
Met gewijzigde deuren i.v.m. verplaatst aanrecht wordt rekening gehouden.



8. **BESPREKEN EN BESLUITVORMING ONDERHOUD GEBOUW (vervolg).**
- * Wijzigen afvoeren keuken:
- De afvoer van de CV en de afzuigkap moeten uit het kozijn verwijderd worden. Dit is in veel gevallen al uitgevoerd. Transcarbo start met de werkzaamheden als de eigenaren de richtlijnen met betrekking tot afvoeren en CV-radiator hebben ondertekend.
 - Het asbest is al bijna helemaal weg.
 - Het schilderwerk van de trappenhuizen is afgerond.
 - Het is nog steeds de bedoeling om de lateien van de zijramen zelf te vervangen. Voor de 3e en 4e verdieping wordt nog steeds een hoogwerker gezocht. Tevens wordt nog hulp gezocht voor het uithakken van de lateien.
 - Diverse wijzigingen in de electra in de gemeenschappelijke ruimten zijn aangebracht.
 - Krijt op de muren in de hal wordt niet op prijs gesteld. Mededelingsbord en reglement van de muur afslaan getuigt ook niet van normaal gedrag.
9. **BESPREKEN EN VASTSTELLEN BEGROTING EN BIJDRAGEN 2009.**
- De begroting voor 2009 wordt vastgesteld conform het bij de agenda toegezonden concept,
 - Op basis van de vastgestelde begroting blijft de maandbijdrage aan de vereniging gelijk.
10. **(HER) VASTSTELLEN INCASSO-INSTRUCTIE ADMINISTRATEUR.**
- De incasso-instructie voor de administrateur wordt opnieuw vastgesteld.
11. **HUISHOUDELIJK REGLEMENT.**
- a) In de voorgestelde wijziging van artikel 6 van het huishoudelijk reglement wordt bij de repeterende boete "maandelijkse" toegevoegd. Vervolgens wordt deze wijziging met algemene stemmen vastgesteld.
 - b) Met algemene stemmen geeft de vergadering mandaat aan het bestuur voor het opleggen van een boete bij overtreding van artikel 6.
 - c) Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met het voorstel om het Huishoudelijk Reglement in te schrijven bij het Kadaster.
12. **BESPREKEN EN BESLUITVORMING DEPOTBEDRAG BIJ OVERDRACHT.**
- Voorgesteld wordt om bij de overdracht van een appartement bij de notaris, ten laste van de verkoper, een bedrag ad € 350,00 in depot te laten houden bestemd voor eventuele schade aan de gemeenschappelijke delen, ontstaan tijdens de verhuizing. De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord met dit voorstel.
13. **RONDVRAAG.**
- Gevraagd wordt wanneer de website geüpdate wordt. Wanneer het verslag van de vergadering klaar is wordt alles op de site weer bijgewerkt.
 - Het plafond boven het balkon hoort bij het onderhoud van de eigenaar zelf.

DE JONG
ADVIESBUREAU

13. RONDVRAAG (vervolg).

- Er zijn diverse meldingen van geluidsoverlast.
Als iedereen rekening houdt met elkaar zou het samenleven in één portiek veel prettiger zijn.
Bij ernstige overlast altijd de politie bellen.
- In de toekomst worden de balkonhekken vervangen.
Wellicht dan ook de vloeren van de balkons aan de voorzijde.
- Let op met bloembakken. Deze horen aan de binnenkant van het balkon.
- De afvoerputjes op de balkons, met name op de vierde verdieping behoren regelmatig schoongemaakt te worden om ernstige lekkages te voorkomen.

14. SAMENSTELLING BESTUUR.

Er zijn geen kandidaten voor een functie in het bestuur.
De samenstelling blijft ongewijzigd.

15. SLUITING.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter onder dankzegging voor aanwezigheid en inbreng de vergadering.

Barendrecht, juni 2009