Verwey Vastgoed

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars
The Dock te Amsterdam

Inleiding

Het huishoudelijk reglement is een praktische aanvulling op en nadere uitwerking van de betreffende bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (boek 5), akte van splitsing en reglement van Vereniging van Eigenaars The Dock te Amsterdam

Het huishoudelijk reglement is om vooral in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en gebruikers te behartigen. Dit niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en aanzien van het complex, opdat daarmee een optimaal woongenot voor een ieder kan worden gewaarborgd.

Inhoud

pag.

Algemeen 2
Toegang en orde 3
Overlast 3
Energie 3
Huisdieren 3
Gebruik gemeenschappelijke ruimten 4
Gebruik privé-gedeelten 5
Binnenzijde appartement 5
Buitenzijde appartement 6
Riolering 6
Boete 6
Slotbepalingen 7

Verwey Vastgoed

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars
The Dock te Amsterdam

Algemeen

1. De Vereniging voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

   Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

   Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die het gebruik van een appartementsrecht heeft, als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Onder gemeenschappelijke gedeelten worden verstaan:
   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 (zie voor een nadere uitwerking artikel 17 van het Modelreglement).

3. Uitsluitend de bestuurder of gerechtigden die door deze als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van het gebouw en de daarbij behorende grond.

4. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur.

5. Bij afwezigheid langer dan een maand verdient het aanbeveling dat een eigenaar en/of gebruiker aan de bestuurder of aan één van de leden van het bestuur het tijdelijke adres meedeelt en daarbij tevens opgeeft wie aangewezen is om, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bijv. bij bevriezing, brand, lekkage). Hierdoor heeft de bestuurder enig zicht op welke woningen langer niet in gebruik zijn. Dit kan van belang zijn bij ongerustheid over het geruime tijd niet zien van bewoners van de betreffende woning. Daarnaast kan dit van belang zijn bij de planning van bepaalde uit te voeren werkzaamheden, bijv. schilderwerk waarvoor de ramen open moeten, enz.

6. Naast de regels zoals die in het huishoudelijk reglement en het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten gesteld zijn, gelden uiteraard ook de regels zoals die door de landelijke of gemeentelijke overheid gegeven zijn in de wetgeving, zoals het bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen, etc.

Toegang en orde

7. Het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor eigenaren, gebruikers, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Bij het in- en uitgaan van het gebouw behoren de deuren gesloten te worden. Ten behoeve van de veiligheid van de bewoners van het complex mag de toegangsdeur van de hal alleen geopend worden voor eigen bezoek. Overtuig u hiervan alvorens u met de intercom de deur opent. Ook het mee naar binnen laten lopen van derde(n) (onbekende(n)) via een ingang is niet toegestaan.

8. De in- en uitgangen van het gebouw en terrein dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.

9. Iedere eigenaar en gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.

10. De eigenaren en gebruikers zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.

Overlast

11. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelten, overlast in welke vorm dan ook, anders dan in noodgevallen, te veroorzaken.

12. Het opslaan van huisvuil en andere mogelijk geur- c.q. stankverspreidende zaken op de balkons, terrassen of in de bergingen mag slechts in afgesloten zakken of containers plaatsvinden. Vuilnis dient te worden weggegooid in de daarvoor bedoelde containers aan de straat.

13. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen, etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 uur en 21.00 uur te worden uitgevoerd en op zaterdag, zondag en erkende feestdagen tussen 10.00 uur en 18.00 uur.

Energie

14. Het is verboden voor privé-gebruik energie (elektra, gas of water) te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Ook niet in de fietsenstalling.

Huisdieren

15. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw of schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.

    Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten en in het park plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Overigens geldt hierbij hetzelfde als hierna bepaald onder artikel 25.

16. In de gemeenschappelijke gedeelten en op het terrein dienen huisdieren aangelijnd c.q. gekooid te zijn.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

17. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook (bijv. fietsen, bromfietsen, boodschappen-wagentjes, vuilcontainers, oud papier, etc.) te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten.

17A. De fietsenstallingen zijn alleen bedoeld voor het stallen van fietsen.

18. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaren en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor zover deze schade veroorzaakt is door haarzelf of hemzelf, diens huisgenoten of bezoek danwel derden die de eigenaar en/of gebruiker ten dienste zijn.

19. Het is in de gemeenschappelijke ruimten of op de parkeerplaatsen en elders in het complex niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.

20. Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.

21. Het is in het hele gebouw niet toegestaan aanplakbiljetten en/of stickers e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privé-gedeelten aangebrachte TE KOOP-aanduidingen voor de periode dat het betreffende privé-gedeelte voor verkoop wordt.

22. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, plantenbakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties, droogrekken, drooglijnen en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering.

23. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend in de vorm van screens uitgevoerd worden volgens daartoe door de Vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur). Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden.

24. Het is niet toegestaan andere dan door de ledenvergadering vastgestelde naambordjes op de brievenbussen aan te brengen. De kosten van de naamplaatjes zijn voor rekening van de Vereniging.

25. De eigenaren en gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt, dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging, of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan de bestuurder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.

26. Het betreden van het dak is uitsluitend voorbehouden aan het/de bestuur(der), leden van de technische commissie en hiertoe aangetrokken onderhoudsbedrijven.

27. De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

28. Het is niet toegestaan in het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopingen te houden.

29. In alle liften, galerijen, gangen e.d. geldt een rookverbod.

Gebruik privé-gedeelten

30. Het is in geen geval toegestaan in een Privé Gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de wet, de goede zeden en/of de openbare orde, waaronder onder andere wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van een gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen.

31. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en/of gebruikers. *(zie aangehechte voorwaarden)*

32. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het centrale ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen.

33. In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voederen van dieren, en het weggooien van etensresten, op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen niet toegestaan. Eventuele kosten voor het bestrijden van ongedierte kan worden verhaald op bewoners die toch voederen.

34. De eigenaar en gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijv. reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

35. Het is verboden de privé-gedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld butagasflessen) of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.

36. Wasgoed dient zoveel mogelijk onzichtbaar van de openbare weg te worden opgehangen en niet buiten de balkons of uit de ramen. Het is verboden druipend wasgoed aan de balkons te hangen.

37. Vanwege het risico van "vallen" en wateroverlast bij het begieten, is het niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons, ramen of de dakterrassen aan te brengen.

38. Het is verboden kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten schoon te maken/te kloppen.

39. Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan, tenzij hiertoe toestemming van de ledenvergadering is verkregen.

40. Open vuur of barbecuen op kolen, gas en hout op balkon of terras is niet toegestaan.

Binnenzijde appartement

41. Het is de eigenaren en gebruikers niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering enigerlei verandering aan de in het privé-gedeelte aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen aan te brengen, noch zelfstandig opdrachten te geven tot reparaties daaraan, tenzij calamiteiten dit vereisen. In dit geval moet de bestuurder daar onmiddellijk van in kennis gesteld worden.

42. Het herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in het privé-gedeelte, zijn voor rekening van de eigenaar en/of gebruiker van

het desbetreffende appartement. Eigenaren en gebruikers zijn verplicht onderhoudspersoneel toe te laten tot het privé-gedeelte voor reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

43. Het is verboden in de (dek)vloer te boren en/of te spijkeren. Er liggen CV-, rioleringsleidingen e.d.

Buitenzijde appartement

44. Voor zover van toepassing dient het buitenverfwerk aan de tot het privé-gedeelte te rekenen raam- en deurkozijn te geschieden volgens de in de ledenvergadering vastgestelde kleur(en).

45. Een terras of balkon mag uitsluitend als terras respectievelijk balkon worden gebruikt en hierop mag nimmer een zwaar voorwerp, waaronder begrepen een plantenbak met beplanting, worden geplaatst of neergelegd:

- waarvan het gewicht het draagvermogen van dat terras respectievelijk dat balkon en/of het onderliggende dak overtreft of waarvan men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat het gewicht na volgroeiing alsnog het draagvermogen van dat terras respectievelijk dat balkon en/of het onderliggende dak zal overtreffen;

- waardoor de lichtopbrengst voor de belendende Privé Gedeelten wordt belemmerd of waardoor men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog de lichtopbrengst voor de belendende Privé Gedeelten wordt belemmerd;

- waardoor de wind- en/of waterdichtheid van het onderliggende dak wordt verminderd waardoor men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog de wind- en/of waterdichtheid van het onderliggende dak wordt verminderd; of

- waardoor de geluids- en/of warmte-isolerende werking van het onderliggende dak wordt verminderd waardoor men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog de geluids- en/of warmte-isolerende werking van het onderliggende dak wordt verminderd.

- waardoor er minder van 90 cm ruimte is tussen het balkonhek en het voorwerp. Dit om de vluchtwegen vrij te houden.

46. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien.

47. De beplanting in de vaste plantenbakken en plantenbakken die deel uitmaken van de gemeenschappelijkde delen op het balkon mogen alleen met toestemming van de vergadering worden aangepast. Eigenaren dienen voor de vergadering hiervoor een verzoek in te dienen. Het is tevens niet toegestaan om de beplanting zelf te snoeien of te onderhouden. Indien de beplanting door toedoen van de gebruiker komt te overleiden is deze gebruiker verantwoordelijk voor het op zijn/haar kosten vervangen van de beplanting.

Riolering

48. Het is niet toegestaan bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbakkorrels, damesverband en dergelijke via het toilet, de gootsteen of andere afvoerpijpen te lozen.

Boete

49. Bij overtreding of niet nakoming van een der bepalingen van de wet, de akte van splitsing en/of het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur

de betrokkene per aangetekende brief een waarschuwing doen toekomen waarin gewezen wordt op de overtreding of niet-nakoming.

Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing zal het bestuur hem een boete opleggen van een bedrag van € 250,00 per geconstateerde overtreding of niet nakoming.

Slotbepalingen

50. Bij vervreemding dient verkoper de koper erop te wijzen welke aanpassingen aan de standaard uitvoering van het appartementsrecht zijn uitgevoerd met of zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaars zijn aangebracht. Ten aanzien van aanpassingen met toestemming van de Vereniging van Eigenaars dient de koper schriftelijk akkoord te gaan met de aan de verkoper gestelde voorwaarden.

51. Bij aanpassingen zonder toestemming dient de koper er rekening mee te houden dat door de Vereniging van Eigenaars kan worden verlangd het appartementsrecht in originele staat te herstellen. Dit overeenkomstig het BW Boek 5, titel 9 artikel 119 bepaalde.

52. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering van de vereniging.