

Huishoudelijk Reglement

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn een aanvulling op het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten (hierna verder te noemen: "de Akte") d.d. eenendertig mei tweeduizend vijf van de opstallen gelegen aan het Westerdok/WesterdoksdiJK/Leliendaalstraat te Amsterdam (hierna verder te noemen VvE Westerkaap I). Het veel gebruikte modelreglement 1992 (gele boekje) is niet van toepassing. Het modelreglement is overgenomen in de Akte en kan alleen als leidraad gebruikt worden.

Artikel 1 Algemeen

1. Daar waarin de navolgende artikelen sprake is van "eigenaar/bewoner", wordt bedoeld een eigenaar van een appartementsrecht alsmede de tot diens huishouding behorende persoon/personen alsmede een ieder die rechtsgeldig en in overeenstemming met de Akte een appartement huurt c.q. in gebruik heeft van een eigenaar. Er is sprake van een gebruiker indien er geen formele huurovereenkomst is gesloten.
2. De eigenaren/bewoners of gebruikers dienen het huishoudelijk reglement te allen tijden na te leven.
3. De gemeenschappelijke ruimten zijn alle ruimten die niet bedoeld zijn als privé-gedeelte. Hieronder vallen alle trappenhuisen, berginggangen en de cours.

Artikel 2 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

1. De eigenaar/bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten. In deze ruimten is het niet toegestaan te werken b.v. reparaties van welke aard dan ook te verrichten.
2. Roken in de gemeenschappelijke binnenruimten is niet toegestaan.
3. Ter voorkoming van ongewenste bezoekers dienen alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten te blijven.
4. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, fietsen, scooters, motoren, kinder- en wandelwagens, rolstoelen of anderen voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Het bestuur kan op medische indicatie eventueel een ontheffing verlenen.
5. Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen, installaties of ornamenten in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten.
6. Het is alleen incidenteel toegestaan om elektra uit de berginggangen te gebruiken voor werkzaamheden in de bergingen. De bergingen zijn niet voorzien van een stopcontact.
7. De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat, zowel gezamenlijk als individueel, de gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen niet worden bevuild en/of beschadigd.
8. Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitbesteed aan een bedrijf.
9. Houders van huisdieren zijn zelf verantwoordelijk voor (de gevolgen) van overlast welke hun dier(en) veroorzaakt/veroorzaken. De eigenaar van het dier dient alle eventuele vervuiling direct zelf op te ruimen.
10. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan huisdieren los te laten lopen of te laten vliegen.
11. Het is voor onbevoegden verboden om de daken te betreden.
12. In de gemeenschappelijke ruimten wordt meubilair, schilderijen, planten en/of andere decoraties niet toegestaan.
13. Onder strikte voorwaarden is het de bewoners van direct aan de cours gelegen woningen toegestaan zitelementen en plantenbakken direct tegen de gevel van hun woning te plaatsen. Voorwaarden: max. 60 cm uitstekend, gemaakt van natuurlijke materialen, qua kleurstelling en uitstraling passend in de omgeving, goed onderhouden. In geval van klachten houdt het bestuur het recht voor de objecten te laten verwijderen.
14. Dit artikel geldt eveneens voor bezoekers en/of personeel dat werkzaamheden verricht.

Artikel 3 Bescherming woonplezier

1. Het is verboden muziek of andere geluiden te maken op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere bewoners.
2. Het is niet toegestaan doordringend geluid voort te brengen tussen 22.00 uur en 08.00 uur.
3. Het is niet toegestaan om op zon- en erkende feestdagen werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie welke hoorbaar zijn voor de andere bewoners (boren, hameren e.d.). Als er sprake is van incidentele geluidsoverlast dan dienen de direct omwonenden hierover geïnformeerd worden.
4. Het gebruiken van een barbecue op de balkons/terrassen en in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

Artikel 4 Buitenzijde gebouw

1. Volgens art. 13 lid 2 van de Akte is het verboden aan de buitenzijde van het gebouw uitstekende voorwerpen aan te brengen van welke aard dan ook. Uitzondering hierop vormen voorwerpen die algemeen aanvaard zijn zoals parasols, vlaggen (alleen op een erkende feestdag) en buitenverlichting. Indien het voor onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk is dat zelf aangebrachte zaken verwijderd worden, dient de eigenaar hier direct gevolg aan te geven. Alle hiermee gemoede kosten en eventuele schade aan algemene- en/of privé-delen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar. Bij twijfel dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met het bestuur.
2. Het is in verband met de veiligheid verboden om bloembakken aan de buitenzijde van de balkons/terrassen op te hangen/te plaatsen.
3. Het is niet toegestaan op de balkons/terrassen opstellen te plaatsen welke boven de balkonrand/aanwezige opbouw uitkomen.
4. Het houden en voeren van dieren op de balkons, terrassen en cours is niet toegestaan.
5. Het plaatsen van schotelantennes is niet toegestaan.
6. Het zichtbaar buiten hangen van wasgoed is niet toegestaan.
7. Kleden, lopers etc. mogen noch op of buiten de balkons, noch in de gemeenschappelijke ruimten worden schoongemaakt en/of geklopt.
8. De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat de buitenzijde van het gebouw niet wordt bevuild en/of beschadigd.
9. Het huisvuil en het (gft)-afval dient in de daarvoor bestemde containers gedeponneerd te worden.
10. Grofvuil mag niet gedeponneerd worden in of bij de containers. Voor het ophalen van grofvuil dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met de betreffende instantie.

Artikel 5 Storingen en gebreken

1. Storingen aan gemeenschappelijke installaties of gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten kunnen bij de beheerder worden gemeld. Buiten kantooruren kunnen urgente storingen worden gemeld aan de door de beheerder ingeschakelde servicedienst.
2. De eigenaar/bewoner dient het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de installaties, aan- en afvoerleidingen e.d. in hun appartement toe te staan. Bij eventuele ontstane schade als gevolg van uitgevoerde werkzaamheden zullen herstelwerkzaamheden op kosten van de vereniging van eigenaren worden uitgevoerd.
3. De kosten van het verhelpen van storingen, die achteraf voor privé-rekening blijken te zijn, zullen bij de betreffende eigenaar/bewoner in rekening worden gebracht, waarbij de vereniging tevens administratiekosten in rekening zal brengen.

Artikel 6 Verbouwingen privé-gedeelte

1. Bij verbouwing of aanpassing van een appartement dient de eigenaar/bewoner zich vooraf bij het bestuur te melden en het bestuur ervan te overtuigen dat voorgenomen werkzaamheden geen schade veroorzaken aan het gebouw en/of technische installaties.
2. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektriciteit en centrale verwarming, is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.

Artikel 7 Centrale afzuiginstallatie

Aan de centrale afzuiginstallatie en de afzuigventielen (keuken, badkamer en toiletten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap worden aangebracht. Storingen of gebreken aan deze installatie, hierdoor veroorzaakt, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar/gebruiker en worden volledig op diens kosten hersteld.

Artikel 8 Verkoop en verhuizing/verhuur

1. De eigenaar/bewoner is verplicht bij verkoop van zijn appartementsrecht(en) het bestuur hiervan voortijdig in kennis te stellen. Het bestuur zal aan de notaris van de nieuwe eigenaar de volgende informatie verstrekken:
 1. Notulen van de laatst gehouden algemene ledenvergadering;
 2. Exploitatier rekening van het afgelopen jaar;
 3. Begroting van het lopende jaar;
 4. Geldend huishoudelijk reglement;
 5. Stand van de algemene reserve en van de onderhoudsreserve.

Volgens artikel 28 lid 7 van de Akte zijn de kosten welke door de beheerder in rekening worden gebracht voor rekening van vertrekkende (verkoper) eigenaar.

De appartementsrechten A160 tot en met A358, A364, A365 en A366 (stallingsplaats of box) dienen eerst aangeboden te worden aan andere appartements-eigenaren conform artikel 28 lid 1 van de Akte.

2. De eigenaar is verplicht bij verhuur van zijn appartementsrecht(en) gedurende een termijn langer dan 6 maanden het bestuur voortijdig in kennis te stellen van de gegevens van de huurder(s) en het correspondentieadres van de eigenaar.
De eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor gedragingen van de huurder(s) en de betaling van alle kosten voor de VvE Westerkaap I.

Artikel 9 Betalingen

1. De voorschotbijdrage dient voor de eerste van elke maand te zijn voldaan op een door het bestuur te bepalen wijze, zonder enige korting of compensatie en zonder dat enige nadere kennisgeving of ingebrekestelling is vereist.
2. Indien en zodra de eigenaar/bewoner op enigerlei wijze nalatig is in het voldoen aan zijn betalingsverplichting wordt hem of haar rente over het verschuldigde in rekening gebracht conform artikel 6 lid 1 van de Akte.
3. De aanmaningskosten van de tweede herinnering zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner.
4. Tien (10) dagen na de tweede en tevens laatste aanmaning zal de vordering op de nalatige eigenaar/bewoner ter incasso uit handen worden gegeven.

Artikel 10 Het bestuur

1. Het bestuur van de vereniging bestaat uit minimaal drie personen. Het administratief en technisch beheer wordt onder toezicht van het bestuur uitgevoerd door een daartoe gecontracteerde beheerder.
2. Indien nodig kan het bestuur opdracht geven voor werkzaamheden aan zowel de buiten- of binnenzijde van het gebouw; in dat geval zijn eigenaren/bewoners verplicht ladders en steigers te gedogen, ook als zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Tevens zijn zij verplicht de werklieden toe te laten, nadat zij voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bericht van het bestuur of van de uitvoerder hebben ontvangen. De extra kosten, veroorzaakt door het weigeren van de gevraagde medewerking, komen voor rekening van de betreffende eigenaar/bewoner.
3. Het bestuur wordt jaarlijks door leden gemachtigd om werkzaamheden, welke door de leden zijn goedgekeurd, en welke zijn vermeld in de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren.
4. De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur om naast de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uitgaven te doen namens de vereniging tot maximaal € 5.000,- per jaar. Het bestuur is verplicht achteraf over deze uitgaven verantwoording af te leggen aan de leden.

Artikel 11 Kascommissie

1. De vergadering benoemt een kascommissie die tot taak heeft de boeken (inkomsten en uitgaven) van de vereniging te controleren en daarover verslag uit te brengen aan de vergadering.
2. Tot lid van de kascommissie kunnen worden benoemd minimaal één lid tot maximaal drie leden van de vereniging, niet zijnde lid van het bestuur.
3. De leden zijn herkiesbaar.

Artikel 12 Overtreding

Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, de Akte, of van het onderhavige huishoudelijk reglement door een eigenaar/gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief. Alle kosten en vervolgcosten die te maken hebben met de overtreding komen volledig ten laste van de overtreder.

Artikel 13 Wijziging huishoudelijk reglement

Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door ten minste dertig eigenaren.

Slotbepaling

1. In de gevallen waarin dit reglement en de Akte niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
2. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, volgend op de dag waarop dit reglement door de vergadering van eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.

Vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren, d.d. 5 februari 2008