

Vereniging van Eigenaars
RESIDENTIE PARKZICHT
Langswater 801 t/m 917

HUISHOUDELIJK REGLEMENT
VERENIGING VAN EIGENAARS "RESIDENTIE PARKZICHT,
LANGSWATER 801 T/M 917" te AMSTERDAM

Behorende bij de akte van splitsing in appartementsrechten, welke op 05-01-2000 werd gepasseerd ten overstaan van notaris Mr F.P.Bentum te Amstelveen.

Artikel 1.

De vergadering van eigenaars is, conform artikel 44 lid 1 van het splitsingsreglement, bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat, en tevens ten aanzien van het gebruik van privé gedeelten.

Artikel 2.

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

1. a. fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken en dergelijke te plaatsen en/of te houden.
1. b. fietsen, bromfietsen en dergelijke in de liften te vervoeren.
2. boormachines, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken te gebruiken of te repareren.
3. voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de vergadering van eigenaars.
4. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten en/of de liften kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, enzovoorts; de ouders zien - voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft - toe op de naleving door hun kinderen van het in dit lid en de voorgaande leden bepaalde.
5. Overbodig reclame-materiaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar/gebruiker te worden meegenomen naar zijn/haar privé-gedeelte en mogen niet worden gedeponerd in de gemeenschappelijke ruimten en/of de liften.
6. De eigenaar/gebruiker van een appartement is het niet toegestaan reclame-aanduidingen en/of propaganda mededelingen aan te brengen aan deuren en ramen van een privégedeelte, dan wel aan of tegen de buitenmuur welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn/haar appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
7. Het is niet toegestaan om energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.
8. Het is niet toegestaan andere naambordjes of aanduidingen op het bellen-tableau, de brievenbussen en de voordeur aan te brengen dan die welke door het bestuur zijn goedgekeurd.
9. Ongeacht het bepaalde in artikel 8 lid c van het splitsingsreglement zal het niet zijn toegestaan om bloembakken en/of wasrekken en dergelijke zaken aan de buitenzijden van het gebouw of de balkons te bevestigen of doen bevestigen.

Artikel 3.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 van vorenbedoeld model-reglement dient een eigenaar of gebruiker -om toestemming van de vergadering te krijgen voor een ver- of bebouwing of een op- aan- of onderbouw- in ieder geval aan de vergadering, als onderdeel van zijn verzoek, over te leggen een bouwvergunning of een formeel document waarin is vastgelegd dat het geen vergunningsplichtige ingreep betreft. Bij het verzoek dient tevens te worden gevoegd een bouwkundig rapport van een deskundige partij waarin de werkzaamheden worden beschreven en de mogelijke (schadelijke) gevolgen voor het gebouw in kaart worden gebracht.

Vereniging van Eigenaars
RESIDENTIE PARKZICHT
Langswater 801 t/m 917

2. Het is de vereniging van eigenaars dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een antenne te hebben, die niet behoort tot het kabel-systeem of de centrale antenne installatie voor radio en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten. Daarnaast gedoogd de VvE het gebruik van schotelantennes, mits aangebracht binnen de balkonplaten en niet op de reling.

3. Om het optreden van storingen in het centraal antenne-systeem casu quo kabel-systeem te voorkomen, zullen de eigenaren/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.

4. Het hebben of houden van duiven en/of pluimvee is niet geoorloofd.

5. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan mede-bewoners.

6. Het zal niet zijn toegestaan dekens, kleden en/of andere zaken uit te kloppen of te doen uitkloppen anders dan aan de galerijzijde.

7. Open vuur is in verband met de verzekering niet toegestaan op de balkons. Hieronder vallen o.a. barbecue, fakkels, allesbrandertjes etc.

Artikel 3A

1. De eigenaar van een appartementsrecht dient erop toe te zien dat, alvorens de gebruiker het appartementsrecht van de eigenaar in gebruik kan nemen, de gebruiker een in tweevoud opgemaakt en gedagtekende gebruiksverklaring heeft ondertekend en overhandigd aan het bestuur, waarin de gebruiker verklaart dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW zal naleven.

2. Voornoemde eigenaar dient er voor zorg te dragen dat het huishoudelijk reglement onderdeel uitmaakt van een eventuele huur-en/of gebruiksovereenkomst.

3. Het voor korte duur in gebruik geven van een appartementsrecht is in strijd met de bestemming, zoals vastgelegd in artikel 8 van de splitsingsakte. De woning met bijbehorende berging is volgens de splitsingsakte namelijk bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar/gebruiker al dan niet met zijn gezin, zulks conform de in de betreffende akte uitgifte in erfpacht door de Gemeente Amsterdam aangegeven bestemming. Vakantieverblijf, short stay, airbnb en hotel-en/of bed&breakfast activiteiten zijn dus niet toegestaan.

Artikel 4.

1. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het uitsluitend toegestaan op maandag tot en met vrijdag van negen (9.00) uur tot één en twintig (21.00) uur en zaterdag en zondag tussen twaalf (12.00) uur en negentien (19.00) uur werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen enzovoorts.

2. De eigenaar/gebruiker heeft de plicht zorg te dragen voor rust in het gebouw en voorts een niet storend gebruik van geluidsapparatuur te maken in het bijzonder tussen vier en twintig (24.00) uur en zeven (7.00) uur. In bijzondere gevallen kan met toestemming van de vergadering van bovenvermelde regels worden afgeweken.

3. Iedere eigenaar of gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.

Artikel 5.

Indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bestuur.

Vereniging van Eigenaars
RESIDENTIE PARKZICHT
Langswater 801 t/m 917

Artikel 6.

Iedere eigenaar/gebruiker dient te gedogen dat inspectie casu quo controle, onderhouds en/of herstelwerkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken, zoals leidingen, dak en/of gemeenschappelijke technische installaties kunnen worden uitgevoerd, ook indien deze werkzaamheden uitsluitend via een privé-gedeelte kunnen worden gerealiseerd.

Het bestuur, een gevolmachtigde van het bestuur, of de administratief beheerder zal indien zich een zodanig geval voordoet, een eigenaar/gebruiker hiervan tijdig in kennis doen stellen.

De betreffende eigenaar/gebruiker zal bij afwezigheid op de door het bestuur of de administratief beheerder aangegeven datum en tijdstip zorg dienen te dragen dat – danwel iemand in het appartement aanwezig is -, danwel een sleutel van het appartement tijdig in het bezit wordt gesteld van het bestuur of door deze aan te wijzen gevolmachtigde.

Artikel 7.

Voor zover dit reglement voorziet in regels betreffende het gebruik van die gedeelten van het gebouw, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en tevens ten aanzien van het gebruik van privé gedeelten, gelden deze zowel voor eigenaar als gebruiker.

Artikel 8.

De vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 127 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek dient te worden gehouden te Amsterdam.

Artikel 9.

1. Het maximum bedrag waartoe het bestuur buiten de door de vergadering goedgekeurde begroting onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is vijftig duizend euro (€50.000,00) per jaar.

2. Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmenmeerderheid in de vergadering nodig is, bedraagt vijftig duizend euro (€50.000,00).

3. Het maximum bedrag tot waarvoor het bestuur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering als bedoeld in artikel 41 lid 5 van vorenbedoeld modelreglement is vijf en twintig duizend euro (€ 25.000).

4. De eigenaar dient bij voorgenomen vervreemding en/of verhuur van zijn appartementsrecht het bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding of verhuur, onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar/eigenaren/huurders.

Artikel 10.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid h van het splitsingsreglement gelden de navolgende bepalingen voor wat betreft geluidsisolatie van vloeren:

Tegel- of parketvloeren mogen slechts worden aangelegd als deze worden voorzien van een zwevende dekvloer, bestaande uit een veerkrachtige onderlaag van 2 cm. dik.

Linoleum en Vinyl-vloeren dienen te worden voorzien van minimaal 1,5 cm. isolatie.

Tijdens het aanbrengen dient één van de bestuursleden dit persoonlijk vast te stellen, waarna de vloer wordt ingeschreven in het "harde vloeren" register.

Indien een vloer niet is opgenomen in dit register, zal het bestuur bij overlast sommeren de harde vloer te verwijderen.

Voor vragen of adviezen kan contact worden opgenomen met het bestuur.

Voorts kan men zich voor verdere informatie wenden tot de Nederlandse Stichting Geluidshinder (NSG), Postbus 381 (2600 AJ) Delft, telefoon 015-2562723.

Vereniging van Eigenaars
RESIDENTIE PARKZICHT
Langswater 801 t/m 917

Artikel 11.

A. Aansluitingen op de standleidingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd door een door het bestuur aan te wijzen erkend installateur.

B. 1. Langdurige vuilaanslag kan in ernstige mate de verflaag aantasten. Elke eigenaar of gebruiker is verplicht raamkozijnen en deuren vrij te houden van vuilaanslag.

B. 2. Men wordt aanbevolen vooral de onderdorpels van de ramen droog en voldoende in de verf te houden. Het bestuur kan, na herhaalde waarschuwingen bij constatering van het niet voldoende schoonhouden van het houtwerk, dit door derden op kosten van de betreffende eigenaar laten doen.

C. Buitenzonweringen zullen uitsluitend conform de door de vergadering vastgestelde kleur en constructie (thans oranje), mogen worden aangebracht.

D. Vervanging van gemeenschappelijke zaken op kosten van de VvE betreft vervanging door een gelijkwaardig product. Kosten voor een luxer product zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

Artikel 12. (zie wijziging 17 mei 2000)

1. Bij vervreemding en/of verhuur van een appartement zal de vervreemder of verhuurder verplicht zijn de administratief beheerder daarvan zo spoedig mogelijk in kennis te stellen, onder opgave van de persoonlijke gegevens van de koper of huurder.

2. De koper of huurder zal verplicht zijn alvorens hij/zij het appartement zal betrekken een kennismakingsgesprek aan te gaan met het bestuur of de administratief beheerder en schriftelijk te verklaren (conform het bepaalde in artikel 24 lid 1) dat hij/zij de bepalingen van het splitsingsreglement en het onderhavige 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.

3. De administratief beheerder zal gerechtigd zijn in het geval het in lid 2 van dit artikel zich voordoet, een bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen aan de vervreemder en koper en in het geval van verhuur aan de verhuurder. Deze vergoeding, alsmede de vergoeding verschuldigd aan het bestuur en/of administratief beheerder wordt ieder jaar in de algemene vergadering waarin de begroting wordt behandeld, vastgesteld.

Artikel 13.

Bij verhuizing dient de transportkar van de vereniging of een vergelijkbare transportkar gebruikt te worden.

Artikel 14.

Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering van Eigenaars met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 15.

Overtreding en/of niet nakoming van één der artikelen van dit Huishoudelijk Reglement zal conform het bepaalde in artikel 18 worden gezien als overtreding van het splitsingsreglement en mitsdien vallen onder de in artikel 10 van het splitsingsreglement opgenomen boetebepaling, met dien verstande echter, dat de vergadering de hoogte der boete voor nader door het bestuur aan te geven overtredingen afzonderlijk kan bepalen.

Vereniging van Eigenaars
RESIDENTIE PARKZICHT
Langswater 801 t/m 917

Artikel 16.

Bij vervreemding en/of verhuur van een appartement zal de vervreemder of verhuurder verplicht zijn de administratief beheerder en het bestuur van de vereniging daarvan zo spoedig mogelijk, doch minimaal 3 weken voor de overdracht, in kennis te stellen. Indien mogelijk onder opgave van de persoonlijke gegevens van de koper of huurder.

De koper of huurder zal verplicht zijn alvorens hij/zij het appartement zal betrekken een kennismakingsgesprek aan te gaan met het bestuur of de beheerder en schriftelijk te verklaren (conform het bepaalde in artikel 24 lid1) dat hij/zij de bepalingen van het splitsingsreglement en het onderhavige Huishoudelijk Reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek voor zover die op een gebruik betrekking hebben, zal naleven.

De administratief beheerder zal gerechtigd zijn in het geval het in lid 1 van dit artikel zich voordoet, een bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen aan de vervreemder en koper en in het geval van verhuur aan de verhuurder. Deze vergoeding, alsmede de vergoeding verschuldigd aan het bestuur en/of administratief beheerder, wordt ieder jaar in de algemene vergadering waarin de begroting wordt behandeld, vastgesteld.

Artikel 17.

In verband met overlast is het niet toegestaan te roken in de algemene ruimten.

Artikel 18.

In geval van verkoop wordt tijdig voor overdracht bij de notaris door het bestuur een inspectie verricht naar de staat van de gemeenschappelijke zaken binnen het privé gedeelte. Bij constatering van gebreken of defecten zal de vertrekkende eigenaar de reparatie dienen te bekostigen.

Artikel 19.

Conform artikel 6 van MR en artikel 4 van Splitsingsreglement (SR) dient de maandelijkse voorschotbijdrage op de eerste van elke maand te worden voldaan.

Artikel 20.

Conform artikel 28, lid 2 MR, komen de aan de administratieve beheerder verschuldigde kosten t.l.v. de vervreemder en het bedrag is vastgesteld op € 195.

Vergoeding aan de VvE bij mutatie ledenregister is voor koper of huurder € 150, zoals laatstelijk door de vergadering van eigenaars is vastgesteld voor 2016.

AANVULLING / WIJZIGING HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERGADERING VAN EIGENAARS 20 NOVEMBER 2017
--

Artikel 21.

Kamergewijze verhuur van het appartementsrecht is eveneens in strijd met de bestemming, zoals vastgelegd in artikel 8 van de splitsingsakte. De woning met bijbehorende berging is volgens de splitsingsakte namelijk bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar/gebruiker al dan niet met zijn gezin, zulks conform de in de betreffende akte uitgifte in erfpacht door de Gemeente Amsterdam aangegeven bestemming. Kamergewijze verhuur is dus niet toegestaan.