

VERENIGING VAN EIGENAARS "PARKFLAT LANGSWATER III"
TE AMSTERDAM

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

INHOUDSOPGAVE

	Blz:
Definities	2
Exploitatie en exploitatiekosten	2
Verdeling exploitatiekosten	2
Te verlenen diensten	3
Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en genot van diensten	3
Gebruik en onderhoud privé-gedeelten	4
Beveiliging	6
Betaling maandkosten	6
Schade uitkering	6
Wijziging Huishoudelijk Reglement	6

HUISHOUELIJK REGLEMENT

DEFINITIES

ARTIKEL 1

Onder de in dit huishoudelijk reglement gebruikte begrippen, welke eveneens in de statuten van de vereniging voorkomen, wordt hetzelfde verstaan als de statuten daaronder verstaan.

EXPLOITATIE EN EXPLOITATIEKOSTEN.

ARTIKEL 2.

1. De exploitatie van het gebouw dient tenminste te geschieden overeenkomstig de normen, die een beleggingsexploitant van gebouwen bij de exploitatie daarvan in acht pleegt te nemen
2. Ten aanzien van de exploitatiekosten van het gebouw en de gemeenschappelijke voorzieningen, respectievelijk van een gebruikseenheid wordt onderscheiden:

Voor rekening van de vereniging

Deuren en kozijnen:
Buitendeuren en kozijnen van de gebruikseenheden en van de gemeenschappelijke gedeelten.

Schilderwerk:
Het buitenschilderwerk en het schilderwerk van de gemeenschappelijke gedeelten.

Centrale verwarming:
De gehele installatie, inclusief radiatoren en radiatorkranen, deze zijn onderdeel van de gemeenschappelijke zaken en delen.

Afvoeren:
De gemeenschappelijke (verticale) afvoerstandleidingen in toilet, keuken tot en met aansluiting hierop en berging

Gasleiding:

Waterleiding:
De verticale hoofdwaterleiding en de hoofdkraan in de toiletruimte.

Elektraleiding

Voor rekening van het lid

Binnendeuren en kozijnen.

Het binnen schilderwerk

Brandstofverbruik, verdeling volgens opgave van een gespecialiseerd bedrijf.

De afvoeren van douche, toilet, aanrecht en wastafel tot aansluitpunt op afvoerstandleiding.

De leiding buiten de gebruikseenheid en binnen de gebruikseenheid tot en met de gasmeter voor rekening van het Energiebedrijf. De leidingen vanaf de gasmeter binnen de gebruikseenheid voor rekening van het lid.

De leidingen en kranen vanaf de hoofdkraan binnen de gebruikseenheid.

De leiding buiten de gebruikseenheid en binnen de gebruikseenheid tot en met de elektrameter voor rekening van het energiebedrijf. De leidingen vanaf de elektrameter binnen de gebruikseenheid voor rekening van het lid.

Hang- en sluitwerk:
Het hang- en sluitwerk van de
gemeenschappelijke gedeelten.

Al het hang- en sluitwerk. Onder
onderhoud en reparatie wordt
verstaan het tijdig bijstellen, oliën,
repareren dan wel vervangen/
vernieuwen van de scharnieren,
sloten, deurkrukken en
vergrendelingen zodat schade
aan het houtwerk wordt
voorkomen.

Hemelwaterafvoeren:
Alle hemelwaterafvoeren
en bijbehorende afvoerputten.

De hemelwaterafvoerputjes op de
galerijen dienen door de bewoners
schoon te worden gehouden.

Deurbel/huistelefoon:
De gehele deurbel/huistelefoon
installatie exclusief de drukbel
bij de voordeur van de gebruiks-
eenheid en het binnen de
gebruikseenheid gelegen gedeelte
van deze installatie.

De drukbel bij de voordeur van de
gebruikseenheid en het binnen de
gebruikseenheid gelegen gedeelte
van deze installatie.

Verlichting:
Galerijen en entree

De verlichting binnen de gebruiks-
eenheid.

Voor zover in dit reglement kosten voor rekening komen van de vereniging geldt, dat
Indien de kosten worden veroorzaakt door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik o.i.d.
van een lid, deze kosten op het betrokken lid zullen worden verhaald e.e.a. ter
beoordeling van het bestuur.

TE VERLENEN DIENSTEN.

ARTIKEL 3.

De diensten die de vereniging gehouden is te verlenen, zijn de navolgende:

- a. Het zorgdragen voor het aanwezig zijn in de gemeenschappelijke gedeelten, van hetgeen daarin benodigd is aan elektriciteit en water.
- b. Het zorgdragen voor het aanwezig zijn in de gemeenschappelijke gedeelten, indien - en voor zover - tot op heden het geval, van centrale verwarming.
- c. Het zorgdragen voor de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten overeenkomstig hun bestemming.

GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GENOT VAN DIENSTEN

ARTIKEL 4

1. Ieder lid of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het flatgebouw en/of de daarbij behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder één en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten.
2. Ieder der leden of gebruikers zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, dit reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere leden.
3. Elk lid en iedere gebruiker is te allen tijde bevoegd -tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar; hij is verplicht het bestuur van zodanig dreigend gevaar onmiddellijk op de hoogte te stellen en in te lichten omtrent de reeds door hem genomen maatregelen.
4. De leden en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten die in verbinding staan met privé gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen, vuilniszakken of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
5. Het staat de leden en gebruikers niet vrij de wanden van de gemeenschappelijke gedeelten te gebruiken voor het ophangen of plaatsen van schilderijen of andere voorwerpen, behoudens goedkeuring van het bestuur.

6. Een lid is gehouden gebruik te (doen) maken van de in dit reglement omschreven door de vereniging te verlenen diensten en in verband daarmee verplicht bij de verkrijging van zijn lidmaatschap een daartoe strekkende overeenkomst met de vereniging aan te gaan door het zich verbinden in de in artikel 2 van het modelreglement bedoelde notariële akte tot naleving van de bepalingen van het reglement.
7. Door de overeenkomst als bedoeld in lid 6 van dit artikel verplicht een lid zich gebruik te maken van de in artikel 3 van dit reglement omschreven diensten en -deswege een door de vergadering vast te stellen bedrag -gebaseerd op de desbetreffende kostprijs - aan de vereniging te betalen. Op bedoeld bedrag zullen maandelijks voorschotten door het lid worden voldaan aan de vereniging.

GEBRUIK EN ONDERHOUD PRIVE-GEDEELTEN.

ARTIKEL 5.

1. Alle privé-gedeelten hebben de bestemming te worden gebruikt uitsluitend als woning; bergingen dienen als zodanig gebruikt te worden. In de privé gedeelten mogen geen brandgevaarlijke stoffen worden bewaard.
2. Elk lid is - en indien hij zijn privé-gedeelte niet zelf bewoont (gebruikt) hoofdelijk tezamen met de gebruiker van zijn privé-gedeelte - gehouden zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich daarin bevindende zaken en installaties waarbij tevens andere leden of gebruikers belang hebben zoals buizen, leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden.
3. Het is de leden of gebruikers niet toegestaan, vervangingen, wijzigingen en reparaties aan de zich binnen het privé-gedeelte bevindende centrale verwarming en huistelefooninstallatie te verrichten of te doen verrichten. In voorkomende gevallen zal het bestuur een reparateur opdracht geven de noodzakelijke vervangingen, wijzigingen of reparaties aan het desbetreffende systeem uit te voeren. De kosten hier van zijn voor rekening van het lid of gebruiker, behoudens die van normaal onderhoud, zulks ter beoordeling van het bestuur.
4. Ieder der leden zal in- of aan zijn privé-gedeelte veranderingen mogen aanbrengen na verkregen toestemming van het bestuur, mits:
 - a. Geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere gebruikseenheden;
 - b. Er geen sprake is van op-, aan- of onderbouw;
 - c. De hechtheid van het flatgebouw niet in gevaar wordt gebracht, het architectonisch uiterlijk ervan niet wordt geschaad of de geluidshinder niet wordt vergroot;
 - d. Geen bezwaren bestaan van de zijde van eventuele hypothecaire schuldeiser(s) der vereniging.
 - e. **Verbouwing aan water-, gas- of elektra leidingen dienen altijd door een erkent bedrijf te worden uitgevoerd. Men dient een nota te overleggen van het erkende bedrijf bij schade door verbouwings werkzaamheden. Gevolgschade na zelf gedane werkzaamheden is voor rekening van de verbouwer.**
NB. Radiatoren zijn onderdeel van de gemeenschappelijke zaken en delen en mogen niet zonder toestemming vervangen worden.
5. Leidt een wijziging in het gebruik dan wel een verandering door een lid met betrekking tot zijn privé-gedeelte aangebracht tot verhoging van het verzekeringstarief en/of tot verhoging van de verzekerde bedragen, dan komen de daaruit voortvloeiende verhogingen van de premiebedragen voor rekening van het betrokken lid.
6. Ingeval met betrekking tot een privé-gedeelte belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder aan andere leden of gebruikers, dient het lid of de gebruiker het bestuur hiervan onmiddellijk in kennis te stellen.

ARTIKEL 6.

1. Het zal de leden of gebruikers niet vrij staan:
 - a. naamborden, uithangborden vlaggen, antennes, schotelantennes en andere uitstekende voorwerpen op/aan het flatgebouw aan te brengen;
 - b. bloembakken en wasrekken aan de buitenzijde van het gebouw te bevestigen;
 - c. **kleden, beddengoed of wasgoed buiten het balkon te hangen en kleden vanaf het balkon te kloppen;**

- d. de ramen of deuren te bezigen voor reclamadoeleinden of voor propaganda;
 - e. boor-en/of geluidsoverlast veroorzakende reparatiewerkzaamheden te verrichten anders dan op:
 - maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 20.00 uur
 - zaterdag en zondag van 10.00 tot 19.00 uur
 - f. muziek voort te brengen door middel van radio, televisie, grammofoon en dergelijke hieronder begrepen, van s' avonds 23 uur tot s' morgens 7 uur;
 - g. dieren te houden, voor zover deze voor de overige leden of gebruikers hinderlijk zijn;
 - h. andere zonneschermen aan te brengen, dan die welke door de algemene vergadering zijn vastgesteld, zowel met constructie als wat kleur betreft;
 - i. andere tussenschotten op de balkons aan te brengen, dan die volgens een door het bestuur vastgesteld model;
 - j. voornoemde tussenschotten aan te brengen zonder schriftelijke goedkeuring van het lid of gebruiker van het aangrenzende woongedeelte;
 - k. het hekwerk en de plafonds van de balkons te schilderen, te lakken of anderszins te wijzigen behoudens volgens het bestuur vast te stellen richtlijnen;
 - l. Fietsen, scooters, motor-, brom- of snorfietsen, speelgoed en dergelijke voorwerpen in de liften te vervoeren, dan wel in de gemeenschappelijke ruimten of toegangen tot de boxen achter te laten.
 - m. De liften te blokkeren of de goede werking daarvan te belemmeren.
 - n. De gemeenschappelijke ruimten of toegangen tot de boxen als werkplaats of speelruimte te gebruiken.
 - o. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden moet worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan plavuizen of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
 - p. Ventilatiekanalen af te sluiten of daarop aanzuigapparatuur aan te sluiten.
 - q. Toiletten, gootstenen en wastafels te gebruiken voor afvoer van vuil als koffiedik, theebladeren, watten, schillen, haren, kattenbakzand en dergelijke.
2. Een ieder is verplicht de deuren, welke toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten of de toegangen tot de boxen na gebruik te sluiten.
3. Het is niet toegestaan:
- a. Vuilniszakken of ander afval op de galerijen te plaatsen.
 - b. Grof vuil op andere plaatsen of tijden te deponeren, dan door de gemeente is aangegeven.
 - c. Te roken in de openbare ruimten van het gebouw.
4. De leden of gebruikers hebben te gedogen het aanbrengen van:
- a. installaties, antennes en leidingen voor radio, televisie en dergelijke;
 - b. die leidingen, welke door de openbare nutsbedrijven of het bestuur noodzakelijk worden geacht in het flatgebouw.
- Voorts hebben de leden of gebruikers te gedogen het uitvoeren van herstellings- en onderhoudswerkzaamheden en eventuele vernieuwing van de sub a en b bedoelde installaties en leidingen.
5. De algemene vergadering kan ontheffing verlenen van het in lid 1 van dit artikel bepaalde; het bestuur is bevoegd een telkens voor één keer bestemde, in tijdsduur zeer beperkte ontheffing te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden - als zekerheidsstelling - worden verbonden. Ten aanzien van het in lid 5 van dit artikel bepaalde is de algemene vergadering bevoegd de minst bezwarende plaatsing en werkwijze voor te schrijven en nadere voorwaarden vast te stellen.
6. In bijzondere gevallen kan slechts met toestemming van het bestuur van de bepalingen van dit reglement worden afgeweken.
- In gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het bestuur. Aanschrijvingen of aanzeggingen ter zake de naleving van dit reglement geschieden door het bestuur en dienen onverwijld te worden opgevolgd.
- Het bestuur is gerechtigd, bij niet naleven van het reglement, waarschuwingen uit te delen en bij herhaling, of andere feiten een boete op te leggen van maximum €500 om het woongenot en veiligheid van de andere bewoners te kunnen veilig stellen.

BEVEILIGING

ARTIKEL 7

1. Ter verhoging van de veiligheid in, en voor een gedeelte, rond het flatgebouw zijn beveiligingscamera's geïnstalleerd. Deze camera's zijn geplaatst in beide liften, bij de centrale toegang en de toegang tot de box ruimten. Tevens is een camera buiten het gebouw geplaatst die dient voor toezicht op de toegang tot de brandtrap. De camera's zijn uitgerust met bewegingssensoren en de opgenomen informatie wordt voor de duur van maximaal een (1) maand opgeslagen en daarna gewist. Bij betreding van het flatgebouw zal duidelijk worden kenbaar gemaakt dat 24 uren toegangscontrole door middel van beveiligingscamera's wordt uitgevoerd.
2. De centrale verwerkingseenheid staat in een beveiligde ruimte opgesteld. Toegang tot deze ruimte en derhalve de aldaar opgeslagen beeld informatie, is verleend aan een tweetal bestuursleden en het bedrijf dat het toegangssysteem voor ons beheert. Bij beëindiging van het lidmaatschap van de daartoe aangestelde bestuursleden worden de toegangsvoorzieningen (sleutels en codes) ingenomen.
3. Ter bescherming van de privacy van de bewoners wordt alleen bij gerapporteerde onvolkomenheden (inbraak, vernieling, enz.) de opgeslagen informatie geraadpleegd. Deze informatie kan alleen opgevraagd worden door de officier van justitie, die het ook in beslag kan nemen.
4. Bij schade (inbraak, vernieling, enz.) aan de woning dient de bewoner onmiddellijk persoonlijk hiervan aangifte te doen bij de Politie en daarna de voorzitter van het bestuur hiervan in kennis te stellen. U kunt bij uw aangifte kenbaar maken dat het flatgebouw is uitgerust met toegangscontrole middels beveiligingscamera's.
5. Bij schade of onregelmatigheid veroorzaakt door een bewoner of "herkenbaar" individu / object worden de kosten door de vereniging bij de bewuste bewoner of persoon in rekening gebracht. Ingeval van schade veroorzaakt door een persoon (of personen) die geen eigenaar / bewoner van een appartement in ons flatgebouw is, zal teneinde zoveel mogelijk van de kosten te verhalen, door het bestuur aangifte bij de politie worden gedaan, waarbij het geregistreerde materiaal aan de politie beschikbaar wordt gesteld.

BETALING MAANDELIJKSE BIJDAGEN

ARTIKEL 8

De maandelijkse bijdragen dienen vooruit betaald te worden en op de eerste van de maand op de rekening van de vereniging te zijn gestort. Akte van Splitsing artikel 13.1.

SCHADE UITKERING.

ARTIKEL 9

Een schade aan privé bezit vallende onder de opstalverzekering van de **Vereniging van Eigenaars** zal eerst worden uitbetaald na overleg van een deugdelijke nota.

WIJZIGING HUISHOUDELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 10

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dertigste dag nadat alle bewoners middels toezending van en afschrift van dit reglement hebben kunnen kennisnemen en kan door de algemene vergadering worden gewijzigd c.q. aangevuld.

Conform het bepaalde in artikel 59 lid 4 van het modelreglement zijn de leden gehouden tot naleving van alle in dit huishoudelijk reglement opgenomen bepalingen.

Aldus vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars van VvE Parkflat Langswater III te Amsterdam gehouden op 18 juni 2019

