

Huishoudelijk Reglement van de VvE "Hoogkade" te Amsterdam

Vastgesteld 31 mei 2001, laatstelijk gewijzigd 20 juli 2016

Artikel 1.

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken:

De vergadering van eigenaars is 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.

Artikel 2.

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

1. Fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken en dergelijke te plaatsen en/of te houden.
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 reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar / gebruiker te worden meegenomen naar zijn / haar privé-gedeelte en mogen niet worden gedeponeerd in de gemeenschappelijke ruimten.
6. De eigenaar / gebruiker van een appartement is het niet toegestaan reclameaanduidingen aan te brengen aan of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
7. Het is niet toegestaan om energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.
8. Buitenzonwering zal uitsluitend mogen worden aangebracht na voorafgaande toestemming van de vergadering, onder opgave van door de vergadering vastgestelde kleur, constructie en/of materiaal.
9. In de gemeenschappelijke ruimten is roken niet toegestaan.
10. Het betreden van het gemeenschappelijk dak is uitsluitend toegestaan in noodgevallen, alsmede door daartoe door het bestuur aangewezen personen voor het verrichten van onderhoud.
11. Uit oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om onbekende personen, die zich niet of niet voldoende kunnen legitimeren - danwel hun aanwezigheid in het gebouw kunnen verklaren - in het gebouw toe te laten.

Artikel 3.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 van het vorenbedoeld modelreglement, zijn verbouwingen door de eigenaar / gebruiker van hun privé-gedeelten slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het bestuur der Vereniging van Eigenaars.
2. Het bestuur is gerechtigd vooraf - op kosten van de aanvrager - bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren, dragende muren en het uitbreken van kozijnen.
3. Het is de Vereniging van Eigenaars dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een antenne te hebben, die niet behoort tot het kabelsysteem of de centrale antenne installatie voor radio en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten.
4. Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem casu quo kabelsysteem te voorkomen, zullen de eigenaren / gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.
5. Het hebben of houden van duiven, kippen en konijnen is niet geoorloofd.
6. Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners.

Huishoudelijk Reglement van de VvE "Hoogkade" te Amsterdam

Vastgesteld 31 mei 2001, laatstelijk gewijzigd 20 juli 2016

Artikel 4.

1. Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen twee en twintig (22.00) uur en acht (8.00) uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen enzovoorts.
2. De eigenaar / gebruiker dient zorg te dragen voor een niet storend gebruik van geluidsapparatuur in het bijzonder tussen twee en twintig (22.00) uur en acht (8.00) uur.
In bijzondere gevallen kan met toestemming van het bestuur 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.
4. Verlies of diefstal van sleutels dient zo spoedig mogelijk worden gemeld aan het bestuur.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

In geval van schade dient de eigenaar de schade te melden bij de technisch beheerder en N.V. Bank voor de Bouwnijverheid als de assurantietussenpersoon. Bij glasschade kan direct contact worden opgenomen met Uniglas op tel. 0900-8996994 en dient u het polisnummer 702431919 door te geven.

Artikel 7.

Elke eigenaar / gebruiker zal, (uitsluitend in het geval een en ander redelijkerwijze niet op een andere manier zal kunnen plaatsvinden en na tijdige kennisgeving door degene die met de reiniging is belast casu quo uitvoert) minimaal zes maal per jaar verplicht zijn, zijn / haar medewerking te verlenen, opdat de ramen en het houtwerk van de diverse appartementen en / of gemeenschappelijke gedeelten kunnen worden gereinigd.

Artikel 8.

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, gelden deze zowel voor eigenaar als gebruiker.

Artikel 9.

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

Artikel 10.

1. Het maximum bedrag per jaar waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is 3 promille van de verzekerde waarde waarvoor opstallen tegen brand en ander onheil zijn verzekerd.
2. Het maximum bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemmenmeerderheid in de vergadering nodig is, bedraagt 1 procent van de verzekerde waarde.
3. Het bestuur behoeft de in artikel 41 lid 4 van vorenbedoeld modelreglement bedoelde machtiging van de vergadering slechts indien het belang de som van 1 promille van de verzekerde waarde te boven gaat.
4. 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 3 promille van de verzekerde waarde.

Huishoudelijk Reglement van de VvE "Hoogkade" te Amsterdam

Vastgesteld 31 mei 2001, laatstelijk gewijzigd 20 juli 2016

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

Artikel 11.

Elke betreffende eigenaar / gebruiker verplicht zich en hij aanvaardt deze verplichting uitdrukkelijk, zulks conform het bepaalde in de akte van splitsing, tot het navolgende:

BEPERKING GELUIDSOVERLAST

Teneinde het wonen in het gebouw zo aantrekkelijk mogelijk te maken, is het verboden in de appartementsrechten zulks ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals het lopen en het schuiven van meubilair in het gebouw, min of meer harde vloerbedekkingen, zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke (met uitzondering van de sanitaire ruimten) aan te brengen of doen aanbrengen, tenzij wordt aangetoond, dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} = 10\text{dB}$ of meer.

Dit betekent, dat harde vloerbedekking zoals genoemd uitsluitend zal zijn toegestaan, wanneer het aanbrengen op deskundige wijze zal geschieden met een zogenaamde "zwevende" vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en/of gebruikers van het gebouw.

Artikel 12.

1. De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht om de bijdrage in de servicekosten per automatische overboeking te betalen, maandelijks bij vooruitbetaling.
2. Ter bescherming van de mede-eigenaren en teneinde door het bestuur een goede controle te laten behouden op de tijdige betaling van de voorschotbijdrage der service- en/of onderhoudskosten van het gebouw zal een eigenaar verplicht zijn bij verhuur of langdurige ingebruikgeving van zijn / haar appartementsrecht het bestuur uiterlijk veertien dagen vóór de ingebruikgeving en/of verhuur de volledige personalia van de huurder / gebruiker te verstrekken.
Het bestuur zal het recht hebben bij verhuur en/of langdurige ingebruikgeving van het appartement, een vooraf door de vergadering van eigenaars vast te stellen waarborgsom als depotstorting op de voorschotbijdrage te verlangen van de eigenaar en zo deze afwezig is en/of niet bereikbaar van de betreffende huurder of gebruiker.
3. Wanneer een eigenaar zijn appartement in gebruik geeft dan wel verhuurt dan is dat voor een termijn van minimaal 6 maanden. De gebruikersverklaring die hiervoor overhandigd moet worden dient altijd ingevuld en ondertekend te worden door de persoon die het appartement gaat bewonen. Daarnaast dient de gebruiker, al dan niet op voordracht van de eigenaar, zich te introduceren bij de rest van de bewoners van het trappenhuis.

Artikel 13.

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.

Bij vervreemding van een appartementsrecht, is de verkrijger en/of de gebruiker verplicht een verklaring te tekenen dat hij / zij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal / zullen naleven.

Huishoudelijk Reglement van de VvE "Hoogkade" te Amsterdam

Vastgesteld 31 mei 2001, laatstelijk gewijzigd 20 juli 2016

Artikel 14.

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele 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.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 15.

Fiattering van de uitgaven (nota's)(niet zijnde via de technisch beheerder aangeleverd en niet betreffende de reguliere vaste lasten) kan alleen plaatsvinden door minimaal 2 bestuursleden. Contracten en opdrachten worden door minimaal 2 bestuursleden ondertekend.

Artikel 16.

Bestuursverkiezingen vinden in elk geval één maal per jaar plaats; in de Algemene ledenvergadering waarin de goedkeuring van het financieel jaarverslag plaatsvindt. Bestuursleden mogen zich hierbij opnieuw verkiesbaar stellen.

Artikel 17.

1. het zittende bestuur is verantwoordelijk voor de juiste vermelding van namen van bestuursleden inclusief bevoegdheden bij de daartoe geëigende instellingen (Kadaster en/of Kamer van Koophandel).
2. het zittende bestuur is verantwoordelijk voor instandhouding van diverse verzekerde dekkingen in samenwerking met (een) gerenommeerde verzekeraar(s):
 - Verzekerde dekking UGV-gebouwen
 - Verzekerde dekking Aansprakelijkheid Gebouwen
 - Verzekerde dekking Bestuursaansprakelijkheid
 - Verzekerde dekking Rechtsbijstand
3. Het zittende bestuur is verplicht elke 3 jaar een formeel MOP te laten vaststellen door een professioneel bouwkundig bureau en dit ter goedkeuring aan te bieden aan de ALV.
4. Het zittende bestuur is verantwoordelijk voor een financieel beleid waarbij per verdeelsleutel een jaarlijkse reservering wordt gedaan die voldoende groot is om alle door de ALV goedgekeurde en geplande uitgaven voor een tijdspanne van 20 jaar dusdanig te waarborgen dat er geen tekorten ontstaan in de stand van de reserve gedurende dezelfde tijdspanne.
5. Rente-inkomsten worden door het zittende bestuur begroot voor ten hoogste het 1-maands Euribor tarief geldend in de maand voorafgaand aan de ALV waarin de begroting wordt goedgekeurd en maximaal over de stand van de reserves zoals die is vastgesteld per ultimo van het laatste afgesloten boekjaar.
6. V.v.E.-gelden mogen alleen worden aangehouden op rekeningen met de V.v.E. als rekeninghouder.

Huishoudelijk Reglement van de VvE "Hoogkade" te Amsterdam

Vastgesteld 31 mei 2001, laatstelijk gewijzigd 20 juli 2016

Artikel 18

In geval van verhuizing en verbouwing gelden de volgende regels:

- De eigenaar dient een borg te betalen van EUR 500,00. Voor deze borg ontvangt de eigenaar een demontabele liftbescherming voor de lift.
- De borg wordt terugbetaald zodra de verbouwing of verhuizing is afgerond.
- Is schade ontstaan aan het gemeenschappelijk eigendom dan worden de kosten voor herstel hiervan in mindering gebracht op de borg. Zijn de kosten voor herstel hoger dan de borg dan dient de eigenaar ook deze extra kosten te betalen.
- Bij verkoop of aankoop van de woning wordt de borg direct bij de koper en verkoper in rekening gebracht via de notaris.
- Gaat een eigenaar verbouwen of verhuisactiviteiten uitvoeren die geen verband houden met de verkoop of aankoop van de woning die is gemeld door de notaris dan dient de eigenaar ook een borg van EUR 500,00 te voldoen.
- Wordt niet voldaan aan hetgeen in de vorige zin bepaalde dan wordt een direct opeisbare boete opgelegd van EUR 500,00 voor elke dag dat de overtreding voortduurt. Ook worden de kosten voor herstel van de gemeenschappelijke ruimtes bij de eigenaar in rekening gebracht mochten de gemeenschappelijke ruimtes en zaken zijn beschadigd.
- De boete komt ten gunste van de vereniging.

Artikel 19

Bij overtreding of niet-nakoming van de regels vastgelegd in de akte van splitsing dan wel dit huishoudelijk reglement treedt in werking het bepaalde in artikel 29 van de akte van splitsing.

Concreet betekent dit:

- door of namens het bestuur wordt de eigenaar schriftelijk gewezen op de overtreding en wordt deze gesommeerd deze binnen 4 weken te staken;
- voldoet de eigenaar binnen vier weken na dagtekening van de brief niet aan het verzoek van het bestuur dan zal een boete worden opgelegd van minimaal EUR 100,00 en conform de akte van splitsing maximaal 24 maal de maandelijkse bijdrage;
- de boete wordt opgelegd voor elke dag dat de overtreding voortduurt;
- het bestuur is gemachtigd, afhankelijk van de ernst van de overtreding de hoogte van de boete vast te stellen, mits deze valt binnen de bandbreedte EUR 100,00 en 24 maal de maandelijkse bijdrage, ook is zij gemachtigd de frequentie aan te passen tot een minimum van elke week dat een overtreding voortduurt;
- de boete komt ten gunste van de vereniging.