



DE WATERSTADTOEREN

Welkom nieuwe eigenaar !

Wij heten u van harte welkom in De Waterstadtoeren.

Als bestuur van de VvE vertellen wij graag iets meer over het gebouw en de VvE. We gaan daarom eerst in op de rechten en plichten van het hebben van een appartementsrecht.

Wat is een appartementsrecht ?

Als u een appartement koopt, koopt u (het exclusieve gebruik van) een deel van het gebouw. U heeft dan – zoals dat heet – een appartementsrecht. Anders dan bij de aankoop van een rijtjeshuis of vrijstaande woning, krijgt u bij de koop van een appartement te maken met een splitsingsreglement en een splitsingsakte. Hierin staat onder meer hoe het appartementencomplex is ingedeeld.

Daarnaast hebben de eigenaren van de VvE met elkaar ook huisregels afgesproken en deze vastgelegd in het reglement. Wij raden u dan ook deze stukken goed door te nemen.

Hoe is De Waterstadtoeren ingedeeld ?

De Waterstadtoeren bestaat uit:

- 168 woningen met elk een berging in de kelder
- 170 parkeerplaatsen
- 11 garageboxen
- 19 kantoor/winkelunits

Mede-eigenaar algemene delen

Naast de hierboven genoemde onderdelen bestaat De Waterstadtoeren ook uit gemeenschappelijke delen. Voorbeelden hiervan zijn de voor- en achtergevels, het dak, de dakgoten, de centrale hal, de liften, de gangen op de verdiepingen en in de kelders, de trappenhuizen, de riolering, een gemeenschappelijke tuin, etc. etc. Als appartementseigenaar bent u mede-eigenaar van deze delen en daarmee ook mede verantwoordelijk voor het onderhoud en de daaraan verbonden kosten. Over het gebruik van deze delen zijn ook afspraken gemaakt in het huishoudelijk reglement.

Vereniging van Eigenaren

Aangezien een eigenaar van een appartementsrecht ook mede-eigenaar is van het gebouw, heeft hij met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een rijtjeshuis of vrijstaande woning.

Om te zorgen dat iedereen zijn verplichting die voortvloeit uit het mede-eigendom nakomt, is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld. De VvE is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke appartementseigenaren, voert het beheer van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex en ziet toe op de naleving van verplichtingen die de appartementseigenaren ten opzichte van elkaar hebben.

Hoe word je lid van een VvE en kan het lidmaatschap van een VvE ook worden opgezegd?

Eigendom van een appartementsrecht leidt op basis van de wet automatisch tot lidmaatschap van de VvE. Het lidmaatschap staat niet open voor huurders van appartementen. De eigenaar is lid, onafhankelijk van het al dan niet bewonen van het appartement. Het lidmaatschap en de bijbehorende verplichtingen kan niet worden opgezegd; het eindigt automatisch bij verkoop van het appartement.

Wat zijn de verplichtingen als lid van een VvE ?

Alle leden zijn verplicht de VvE-bijdrage (het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de VvE) te betalen. Uit de VvE-bijdragen worden gemeenschappelijke kosten betaald, zoals onderhoud van algemene ruimtes, en wordt een deel gereserveerd om het appartementencomplex in goede staat te houden. U bent verder ook verplicht om u te houden aan de afspraken binnen het huishoudelijk reglement en de splitsingsakte.

Hoe hoog is de VvE-bijdrage ?

De hoogte van de VvE-bijdrage wordt elk jaar door de vergadering van eigenaren vastgesteld. De bijdrage per eigenaar is afhankelijk van het aandeel dat is opgenomen in de splitsingsakte en van de jaarlijkse begroting en exploitatie en het MJOP (Meer Jaren Onderhoud Plan).

Waar worden de VvE bijdragen zoal voor aangewend?

De VvE bijdragen worden door de eigenaar van een appartement betaald voor lopende kosten als reservering voor onderhoud. Voorbeelden daarvan zijn:

- Schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes zoals hal, liften, gangen en trapportaal.
- Kosten voor elektriciteit van bijv. de lift en de verlichting in hal, garage en de verdiepingen.
- Verzekeringen (bijv. VvE glas-, brand- en aansprakelijkheidsverzekering).
- Onderhoud van gemeenschappelijke tuin.
- Jaarbijdrage aan het (groot) onderhoudsfonds.
- Administratieve kosten; kosten VvE-bankrekening(en), beheerderskosten etc.

Een VvE als die van De Waterstadtoeren krijgt gedurende het jaar te maken met zaken als bijvoorbeeld: administratie, aanspreekpunt gemeente en politie, dakbedekking, brandweerpompen, blusleidingen, noodaggregaat, groenvoorziening, bliksembeveiliging, schoonmaakwerkzaamheden, reserve groot onderhoud, waterverbruik, stroomverbruik, liftonderhoud, reservering liftinstallaties, liftkeuring en hangbakinstallatie, verlichting, ventilatoren, hydrofoorinstallatie, automatische schuifdeuren, algemeen klein onderhoud, glasbewassing, ventilatoren parkeergarage, garagedeur, CO2 melders, verzekeringen, beveiliging.

Beheer

Het beheer van ons appartementengebouw heeft de VvE onder gebracht bij Winter VvE Groep, specialist op het gebied van VvE beheer. Winter VvE Groep levert ons dienstverlening op het gebied van financieel, administratief, bestuursondersteunend en bouwkundig beheer.

Ledenvergaderingen VvE

Voor het goed functioneren van de VvE is het noodzakelijk dat de leden 1 à 2x jaarlijks in vergadering bij elkaar komen. Van groot belang is dat u die vergadering bezoekt of een volmacht afgeeft aan iemand die u kan vertegenwoordigen. Tijdens deze vergaderingen van appartementseigenaren

besluiten leden over hun financiën, verzekeringen en woongenot, etc. Onderwerpen die het bestuur wil behandelen, komen op de agenda. Ook u kunt agendapunten inbrengen (gaarne rekening houden met de hiervoor geldende termijn).

De Kascontrolecommissie

De Kascontrolecommissie is benoemd door de vergadering. Zij controleert de stukken en de boeken van de financiële administratie en adviseert de Ledenvergadering.

Opstalverzekering

Een gezamenlijke opstalverzekering is wettelijk verplicht. Let wel op dat meerwerk in het appartement zoals luxe keukens en luxe badkamers of dure wand-, plafond- en vloerafwerking niet onder deze verzekering vallen. U dient hiervoor zelf een aanvullende opstalverzekering af te sluiten.

Sleutels

Bij de oplevering van De Waterstadtoeren in 2004 zijn certificaatsleutels uitgegeven die toegang geven tot zowel de woning als de kelder en die tevens te gebruiken zijn om de tussendeuren van de algemene ruimtes te openen (in geval de tag onverhoopt niet werkt) en om de entree deur - bij een verhuizing - in de verhuisstand te zetten (sleutelschakelaar aan de rechterkant boven, gezien vanuit de hal). Het kan zijn dat uw woning inmiddels een ander slot heeft met een andere sleutel, u kunt dan een algemene sleutel bestellen bij Winter VvE Groep. Is de oorspronkelijke sleutel aan u overgedragen, dan weet u nu waar deze dus naast uw voordeur ook op past. Extra certificaatsleutels zijn bij te bestellen via Winter VvE Groep.

Afstandsbediening speedgate

Voor de speedgate (de elektrische deuren van de garage) is één afstandsbediening per parkeerplaats uitgereikt. Meerdere zijn niet te verkrijgen. In geval van verlies kunt u middels het daartoe geëigende formulier een nieuwe aanvragen bij onze beheerder Winter VvE Groep (voor eigen rekening). De verloren afstandsbediening wordt geblokkeerd.

Let wel op dat u vanaf het moment van bestellen het betreffende bedrag voor de afstandsbediening verschuldigd bent, ook al wordt het verloren exemplaar teruggevonden.

Tags

De zwarte tags die toegang verschaffen tot de hoofdingang, tussendeuren en de garagedeuren (fietsers en voetgangers) zijn eveneens middels een formulier bij te bestellen. Ook dit formulier vindt u op de website van Winter VvE Groep. Per woning zijn er standaard drie exemplaren verstrekt. Graag de nummers van de zwarte toegangstags en het nummer van de parkeerkendeur doorgeven als u een nieuwe eigenaar of huurder wordt van een appartement en/of parkeerplaats aan info@wintervvegroep.nl onder vermelding van uw naam en adres en eventueel het parkeerplaatsnummer indien van toepassing.

Videofooninstallatie

Koppel uw videofooninstallatie niet los, en voer hier zelf geen reparatie aan uit. Bij ontkoppeling sluit u namelijk de installatie van uw boven- en benedenburen af. De installatie werkt namelijk in één grote lus waar ook uw burens op aangesloten zijn.

Warmte Terug Win (WTW) systeem

Het WTW apparaat in de woning is privé bezit en valt niet binnen de verantwoording van de VvE. Dit geldt zowel voor de hoog- als voor de laagbouw. Maakt het apparaat bijvoorbeeld lawaai, of heeft

het een andere storing, dan dient u dit zelf te laten verhelpen. Het is van belang dat u het apparaat goed laat onderhouden en de filters minimaal 2x per jaar vervangt voor optimale luchtkwaliteit in uw woning.

Zorg in ieder geval ook voor een goede ventilatie in de woning! Want mochten er klachten (te denken valt aan bijvoorbeeld vochtplekken) in de woning ontstaan door toedoen van slecht onderhoud van het WTW apparaat of verkeerd gebruik, dan zullen de kosten van die klachten voor rekening van de appartementseigenaar komen.

Afzuigkap

Omdat uw WTW-unit standaard aangesloten staat op het luchtkanaal in uw keuken voor de afzuigkap, is het verboden om een afzuigkap met motor op het luchtkanaal aan te sluiten. Daarom zijn in De Waterstadoren uitsluitend recirculatie- of motorloze afzuigkappen toegestaan.

Stank in huis

Een enkele keer wil het voorkomen dat er stank ontstaat in de woning. Meestal komt dit door overwind. Hierdoor worden de chifbons (o.a. onder het WTW apparaat en in de meterkast) leeggezogen. Het is vaak een kwestie van bijvullen met water en een scheut (olijf)olie in de zwanenhals gieten.

Huisvuil en grofvuil

Huisafval en oud papier kunt u afvoeren in de daarvoor bestemde bakken in de containerruimte in de parkeergarage.

De groene containers zijn voor huisafval, de blauwe containers voor papier. Huisafval dient in gesloten plastic zakken in de groene bakken te worden gedeponeerd. Het plaatsen van afval of andere huisraad naast de bakken is niet toegestaan.

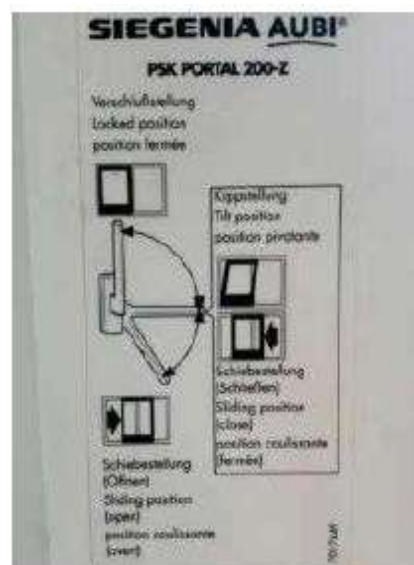
Voor het afvoeren van meubilair, kleinhuishoudelijk apparaten, witgoed, puin en andere huisraad dient u zelf de grofvuil ophaaldienst te bellen. Voor het (kosteloos) laten afvoeren hiervan maakt u zelf een afspraak met de gemeente, deze kunt u bereiken via telefoon op 14 010 of via Rotterdam.nl. Mocht deze huisraad desondanks in de containerruimte worden geplaatst, dan zijn we genoodzaakt u te sommen dit alsnog te verwijderen en u een boete van €100 voor de overtreding op te leggen (zie het huishoudelijk reglement). Goed om te weten!

Schuifpui

De woningen aan de zuidzijde hebben een balkon met een schuifpui. Na oplevering van deze appartementen bleek in de loop der jaren dat de schuifpuien niet soepel liepen en aanliepen over de vloer. De ledenvergadering heeft toen besloten van al deze woningen de schuifpui te voorzien van wieltjes (op kosten van de VvE). Verschillende eigenaren hebben destijds niet van dit aanbod gebruik gemaakt.

Eventuele schade of problemen aan de schuifpui worden niet meer op kosten van de VvE verholpen totdat de extra wielset is geplaatst. Kosten voor het alsnog plaatsen van de wieltjes zijn voor deze woningen nu voor eigen rekening.

Belangrijk bij het schuiven van de pui is om ervoor te zorgen dat het handvat in horizontale stand staat. Er hoort een instructieplaatje onder het handvat te zitten. In sommige woning is deze afbeelding niet meer aanwezig, zie de bijgevoegde afbeelding voor de instructie.



Glazenwasser

Het zemen van de ramen aan de buitenzijde van het gebouw gebeurt 6 keer per jaar. De beurten worden soms vroeger of later uitgevoerd afhankelijk van de weersituatie.

Glasvezel

In De Waterstadtoeren is een glasvezelnetwerk aanwezig welke eigendom is van de VvE. Eigenaren die een glasvezelaansluiting wensen voor internet, televisie en telefonie, kunnen het aanbod bekijken en meer informatie inwinnen van de verschillende aanbieders op: <http://rotterdamsglasvezel.nl>

Verfkleuren

De Waterstadtoeren kent een aantal standaardvoorwaarden voor verfkleuren. Een lijst met RAL-kleuren is te vinden op de website.

Veiligheid

Helaas is het zo dat enkele van onze medebewoners zijn geconfronteerd met auto- en woninginbraken. Om dit soort onaangename verrassingen te voorkomen adviseren wij u om de tussendeuren van gemeenschappelijke ruimten altijd goed achter u te sluiten en geen onbekenden met u mee het pand te laten binnentreden.

Het is belangrijk ons te realiseren dat we als eigenaren en bewoners van De Waterstadtoeren gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor ons allerveiligheid.

Rooksluizen

Rooksluizen zijn de ruimtes tussen de twee deuren die toegang geven tot de trappenhuizen. De rooksluizen zijn bedoeld als vluchtwegen. Daarom dienen deze deuren, op last van de brandweer, te allen tijde gesloten te zijn en mogen er geen zaken in worden gestald. Mocht dit onverhoopt worden geconstateerd, dan zal het onmiddellijk worden verwijderd.

Parkeerplaatsen

Zorgt u er voor dat er geen andere parkeerplaats dan die van u zelf onbevoegd in gebruik wordt genomen. De parkeerplaats behoort een ander toe, ook al staat er nooit een auto geparkeerd. Dus laat s.v.p. geen kennissen of vrienden op een andermans plek parkeren.

Huur en onderhuur

Steeds vaker komt het voor dat woningen (tijdelijk) worden verhuurd. Het is de plicht van de eigenaar om zijn huurder van alle (huis)regels op de hoogte te stellen en de huurder te melden aan onze beheerder Winter VvE Groep. Als een huurder de regels overtreedt zal de appartementseigenaar voor eventuele schade of overtreding aansprakelijk worden gesteld.

Conform het model splitsingsakte dienen huurders een huurdersverklaring te ondertekenen, waarin de eigenaar de huurder vraagt zich te committeren aan de regels. Dus mocht u uw woning ooit gaan verhuren, wees hier bedacht op.

Communicatie

Voor uw vragen en naslagwerk zijn de volgende communicatiemogelijkheden beschikbaar:

- Website van De Waterstadscoren, <http://waterstadscoren.nl> (registreren met achternaam en huisnummer)
- Twinq (inlog ontvangen) <https://wintervvegroeptwinq.nl>
- Brievenbus van het VvE bestuur (laatste brievenbus onderaan rechts)

Het bestuur gebruikt ook het mededelingenkastje in de hal.

Belangrijk is dat uw gegevens (e-mail, telefoon, mobiel, adresgegevens indien u verhuurt en elders woont, etc.) bij ons bekend zijn, zodat wij u optimaal kunnen informeren en bereiken bij calamiteiten). Is dit nog niet gebeurd, meld uw gegevens bij Winter VvE Groep of plaats ze in Twinq.

Tot slot

U heeft een mooie plek gekozen om te wonen. We wensen u heel veel woongenot toe.

Bestuur VvE De Waterstadscoren

3-4-2014

24-9-2024