Huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaars (VvE) Westelijk Halfrond 107-219

”gebouw Meridiaan”

te Amstelveen



Oorspronkelijke versie: 1 december 2008
Gewijzigd in ALV: 24 juli 2020

Inhoudsopgave

1. Algemeen
2. Toegang en orde
3. Geluidshinder
4. Energie
5. Huisdieren
6. Gebruik gemeenschappelijke ruimten
7. Gebruik privégedeelten
8. Huisvuil
9. Parkeren
10. Balkons en vluchtwegen
11. Klachtenmelding
12. Boetebeding
13. Slotbepalingen

Bijlage: Verklaring HARDE VLOEREN

1. Algemeen.

a. Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars, huurders en gebruikers van het appartementsgebouw. Waar gesproken wordt van “bewoners” worden steeds alle bewoners (eigenaars en huurders) en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

b. Onder eigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in art. 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek.

c. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan: die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

d. Onder gebruiker wordt verstaan degene die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw (art.5:120 van het Burgerlijk Wetboek).

e. De bewoners zijn mede-eigenaars, huurders en/of gebruikers van het gebouw, wat inhoudt dat zij niet alleen verantwoordelijk zijn voor hun eigen appartement, maar dat zij bovendien mede verantwoordelijkheid dragen voor het in goede staat houden van het gehele gebouw en de tot het complex behorende garages en bergingen.

f. Bij langere afwezigheid dan een maand dient de bewoner aan de beheerder –indien mogelijk- zijn/haar verblijfadres mede te delen en daarbij aan te geven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan (te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, overlopende postbus enz.)

g. De gebruiker zal omwonenden van hetzelfde complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen, dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.

2. Toegang en orde.

a. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor bewoners, hun gasten, medewerkers van onderhoudsbedrijven en leveranciers. Het betreden van het dak is alleen toegestaan aan de beheerder of onderhoudsbedrijven die werken in opdracht van de beheerder.

b. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. Deuren welke toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten moeten worden gesloten.

c. Bij toelating van derden is de eigenaar, de huurder en de gebruiker verantwoordelijk.

d. Iedere bewoner is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.

e. De bewoners zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.

3. Geluidshinder.

a. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé als in de gemeenschappelijke ruimten, overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.

b. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen etc. dienen maandag t/m zaterdag tussen 8:00 en 20:00 uur te worden uitgevoerd.

c. Tijdens officiële feestdagen mogen de werkzaamheden zoals hierboven omschreven niet worden uitgevoerd.

d. Het aanbrengen van harde vloerafwerking in de privégedeelten, met uitzondering van de badkamer en de toiletruimte, is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (lco) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm ”NEN 5077 geluidswering in gebouwen” en dient minimaal te voldoen aan ICO + 10dB (gemeten volgens NEN-NE-ISO 717-2) .De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Indien een bewoner het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privégedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld, dan is de bewoner gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen. De bewoner van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het bedoelde aangrenzend privégedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd.

Het bestuur van de vereniging van eigenaars waarvan het bedoelde aangrenzend privégedeelte deel van uitmaakt zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de bewoner op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de bewoner van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privégedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm.

Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde norm, dan is de betreffende bewoner gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen, dan is de desbetreffende bewoner gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

e. Indien in het appartement vloerbedekkingen zijn aangebracht door een vorige bewoner die niet voldoen aan deze eis van de isolatie-index, moeten deze worden verwijderd voordat nieuwe bewoning plaatsvindt.

f. Indien een bewoner een harde vloer aanbrengt / laat aanbrengen dient hij/zij een volledig ingevulde en getekende verklaring “Voorwaarden harde vloeren” zoals als bijlage aan dit reglement is toegevoegd te kunnen overleggen.

4. Energie

a. Het is verboden voor privégebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen met uitzondering van de stroomvoorziening in de garages voor het stofzuigen van de in eigendom zijnde auto’s. In bijzondere gevallen, zoals het opladen van accu’s van rolstoelen en andere elektrische hulpmiddelen, kan hierop met toestemming van het bestuur en onder nader vast te stellen financiële voorwaarden worden afgeweken.

b. Elektrapunten in de algemene ruimten zijn uitsluitend bedoeld voor gebruik door onderhoudspersoneel. Kapotte afsluitingen van de elektrapunten dienen onmiddellijk aan de beheerder te worden gemeld.

5. Huisdieren

a. De bewoners zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw bevinden. Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de begeleider van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Overigens geldt hetzelfde als hierna bedoeld onder artikel 6.

b. In de gemeenschappelijke ruimten dienen huisdieren aangelijnd te zijn.

c. Wanneer huisdieren alleen in het appartement achtergelaten worden, dient de eigenaar/huurder dusdanige maatregelen te nemen dat het voor omwonenden niet tot overlast leidt.

d. Het is verboden op de balkons duiven en/of andere dieren te houden.

e. Het is niet toegestaan op de balkons voorzieningen aan te brengen die dienen om vogels te voeren.

6. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

a. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten (bijvoorbeeld: fietsen, bromfietsen, boodschappenwagens, vuilcontainers, oud papier etc.).

b. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten welke vervuilingen, stank of overlast kunnen veroorzaken. In het algemeen dienen gemeenschappelijke ruimten niet als privéwerkplaats gebruikt te worden.

c. Overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. kunnen worden achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimten hiervoor geplaatste containers. (indien van toepassing)

d. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclameaanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privégedeelten aangebrachte TE KOOP en/of TE HUUR aanduidingen voor de periode dat het betreffende privégedeelte voor verkoop dan wel verhuur wordt aangeboden, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden.

e. Het aanbrengen van versiering, enz. in de algemene ruimten is alleen toegestaan met instemming van de ledenvergadering.

f. Het is niet toegestaan andere dan de standaard naambordjes op het bellentableau toe te passen. In verband met de uniformiteit draagt de beheerder hier zorg voor.

g. De bewoners dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten. Indien zulks toch geschiedt dient de vervuiler ervoor zorg te dragen dat de reiniging op zijn kosten plaatsvindt. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet kan de beheerder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.

h. Beschadigingen die, bijvoorbeeld tijdens verhuizingen, ontstaan dienen door de veroorzaker te worden hersteld c.q. betaald.

i. Indien en voor zover van overheidswege dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in de woning afzonderlijk dan wel in het gebouw of complex waarvan de woning deel uitmaakt, verklaart de bewoner deze veranderingen te zullen toestaan.

j. Roken in de gemeenschappelijke ruimten en liften is niet toegestaan.

k. Het aanbrengen van vlaggen is toegestaan mits deze geen overlast bezorgen aan de medebewoners en voldoen aan de door het bestuur vastgestelde plaats. Het vlaggenprotocol dient in acht genomen te worden. (De driekleur bij nationale feestdagen, verjaardagen van leden van het koninklijk huis en overige festiviteiten. De driekleur met oranjewimpel alleen bij de verjaardag van de koning, koningin, de kroonprinses en op Koningsdag. Tijd voor het vlaggen: na zonsopkomst tot zonsondergang.)

l. Indien een ruimte wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf gelden hierbij de volgende bepalingen :

1. De bewoner dient te zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid/gemeente of verhuurder vereiste vergunningen en/of ontheffingen.

2. Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar die het bedrijf uitoefent.

3. Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen, in welke vorm dan ook is schriftelijke toestemming van de beheerder nodig.

4. De beheerder kan aan de toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de aard, de constructie, de kleur, de omvang, enz. van het geen waarvoor toestemming is gevraagd.

5. Uitoefening van een bedrijf is alleen toegestaan mits dit geen overlast bezorgt aan overige bewoners in het appartementencomplex (door toestroom van klanten etc.)

7. Gebruik privégedeelten.

a. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige kwaliteit te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is evenwel toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, mits aantoonbaar is dat contactgeluidisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking voldoet aan het gestelde onder 3d.

b. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken-) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het mechanische afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.

c. In verband met vervuiling door meeuwen of andere vogels is het voederen van dieren op en vanaf balkons, en vanuit de ramen niet toegestaan. Het is niet toegestaan broodkorsten en/of andere etensresten of wat dan ook naar buiten te gooien.

d. Met het oog op de gewenste uniformiteit is het slechts toegestaan buitenzonweringen aan te brengen volgens het model en in de kleur(en) zoals deze door de ledenvergadering zijn vastgesteld. Aan goedkeuring worden voorschriften omtrent kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen verbonden.

De VvE stelt de constructie en kleurstelling vast op basis van nader aan te geven eisen.
Deze luiden:

- Zonnescherm: voor een uitvalscherm dient gebruik te worden gemaakt van een type zonwering met een knikarm, oranjedoek (Ral 2004), waarvan de bevestiging in het beton van het bovenliggende balkon c.q. de dakrand dient plaats te vinden.
- Zonnescherm: Zowel in gesloten als in geopende toestand mag het in geen enkel opzicht afbreuk doen aan het aanzien van de woningen.
- Sunscreen: voor een verticale sunscreen dient de cassette en de geleiderail te worden uitgevoerd in de kleur Ral 9016 en het doek in het kleurnummer SC0102.
- Suncreen: montage op het kozijn is toegestaan, echter gaat deels ten koste van de garantie van Ploeg Kozijnen.
- De constructie van de buitenzonwering dient doelmatig, degelijk en corrosievrij te zijn.
- De buitenzonwering dient vakkundig door een professionele partij te worden aangebracht.

Indien een bewoner buitenzonwering wil laten aanbrengen dan dienen de volgende stappen gevolgd te worden:

- Bewoner vraagt een offerte aan bij een professionele partij, waarbij de bewoner de door de VvE gestelde eisen met de partij overlegt en een ‘Verklaring van leverancier’ laat opstellen.
- Voor aanvang van de werkzaamheden wordt een verzoek tot plaatsing buitenzonwering ingediend bij het bestuur van de VvE, bij voorkeur per mail via vve.meridiaan@gmail.com
- Er vindt afstemming plaats tussen bestuur en bewoner over de voorwaarden en het tekenen van de gebruikersovereenkomst. De bewoner zal hier tevens de Verklaring van de leverancier voorleggen.

e. Bij verkoop dient de bewoner eerder gedoogde, niet volgens de richtlijnen aangebrachte objecten op aanwijzing van de beheerder te verwijderen, voordat nieuwe bewoners het pand in gebruik nemen.

f. De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijvoorbeeld reiniging of van onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

g. Het is verboden de privégedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere bewoners kunnen veroorzaken. Afsteken van vuurwerk op balkons en galerijen is niet toegestaan.

h. Het is niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons aan te brengen.

i. Volgens de “A.P.V. Amstelveen” is het niet toegestaan buitenshuis zichtbaar een (schotel)antenne te hebben en te plaatsen die niet behoort tot de centrale antenne inrichting voor radio en televisie ontvangst, waarop alle privégedeelten zijn of kunnen worden aangesloten.

j. Het is verboden kasten, hokken en dergelijke op balkons te plaatsen en/of afscheidingen of andere zaken aan te brengen.

k. In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen is het barbecueën op kolen of op gas niet toegestaan in het gebouw, in de woning of op de balkons. Barbecueën op elektra op de balkons is wel toegestaan.

l. Het is bewoners niet toegestaan beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

m. De bewoner zal omwonenden van hetzelfde complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen, dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.

8. Huisvuil.

a. Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde ondergrondse containers te worden gedeponeerd. Het is verboden om huisvuil op de galerijen en/of balkons te plaatsen c.q. te stallen.

b. De ondergrondse containers zijn bedoeld voor normaal huisvuil en dus niet voor grofvuil, zoals afgedankte vloerbedekking, (restanten van) inboedels en dergelijke.
Indien u grof vuil, -bijvoorbeeld bij een verhuizing- moet opruimen, dient u dit niet bij de ondergrondse containers achter te laten, maar contact op te nemen met de Afvalstoffendienst van de Gemeente, telefoon 020 - 5404911.

c. Glas is een prima te recyclen materiaal. U dient dus uw glas in de glascontainers bij bijvoorbeeld de winkelcentra te deponeren. Het GFT-afval kan eveneens in de ondergrondse containers worden gedeponeerd.

9. Parkeren.

a. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om auto’s te parkeren voor de garages met uitzondering van de garages G49 – G54 door respectievelijk kopers, huurders of gebruikers van deze garages. De genoemde garages in de nabijheid van gebouw Meridiaan vallen buiten de splitsingsakte.

b. Het is niet toegestaan te parkeren buiten de daarvoor bestemde parkeervakken.

c. Parkeren op de openbare rijweg rond het gebouw is niet toegestaan. Kort parkeren voor bijvoorbeeld laden en lossen dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Dit alles in verband met de bereikbaarheid van het gebouw door hulpdiensten, zoals ambulance en brandweer.

10. Balkons en vluchtwegen

a. De vluchtwegen dienen te allen tijde vrij te zijn van obstakels. Dit geldt voor de hal naar het trappenhuis, het trappenhuis en op de balkons.

b. Het is niet toegestaan op de balkons bloembakken en andere voorwerpen aan te brengen die de vluchtweg belemmeren.

c. Het is niet toegestaan bloem- en/of plantenbakken op de zeembalkons tegen de gevels te plaatsen, mits deze niet dieper zijn dan 30 cm. Dit om een vrije doorgang voor een ieder te waarborgen. De relingen dienen daarbij vrij van bloembakken etc. te blijven. Een ieder is daarvoor persoonlijk aansprakelijk.

d. Bij brand in het gebouw dient u NIET de lift maar het trappenhuis te gebruiken.

11. Klachtenmelding

a. Storingen of klachten (zowel voor klein als groot onderhoud) aan de algemene ruimten, niet-zijnde uw “privéruimten”, kunnen door eigenaars tijdens kantooruren worden gemeld aan de VvE-beheerder.

b. Het bestuur van de Vereniging van eigenaars wil in verband met de bewaking van de afhandeling van de klachten over uw melding worden geïnformeerd.

c. Storingen of klachten kunnen door huurders tijdens kantooruren worden gemeld aan de verhuurder.

d. Het bestuur van de bewonersvereniging wil in verband met de bewaking van de afhandeling van de klachten over uw melding worden geïnformeerd.

12. Boetebeding

Gezien artikel 41 van het Modelreglement 2006 is het bestuur bevoegd *de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet* nakoming op te leggen:

€ 100,00 in geval van onredelijke hinder.

€ 100,00 in geval van geluidshinder.

€ 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.

€ 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex.

€ 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

€ 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming.

€ 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte.

€ 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie.

€ 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

€ 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring.

€ 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars.

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars.

13. Slotbepaling

a. Bij overtreding of niet nakoming van een der bepalingen van de wet, van het modelreglement of van het huishoudelijk reglement zal de beheerder de bewoner een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem/haar een boete opleggen voor elke overtreding van ten hoogste € 5.000,00 (zegge: vijfduizend Euro); onverminderd de plicht van de overtreder tot schadevergoeding indien daartoe termen aanwezig zouden zijn en onverminderd de andere maatregelen welke door de vergadering kunnen worden genomen krachtens de wet of het reglement. De te verbeuren boetes komen ten bate van het reservefonds.
Bij strijdigheid van dit reglement met hetgeen in het reglement van splitsing is bepaald prevaleert de splitsingsakte.
In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering.

Bijlage: Verklaring HARDE VLOEREN

Ondergetekende, optredend namens: *(naam bedrijf)*…….
Verklaart hierbij als verantwoordelijke, dat de geleverde en/of aangebrachte vloerafwerking in de woning van: *(naam bewoner)*……..……,
bewoner van: (*adres bewoner*)……..,
voldoet aan de bepalingen met betrekking tot contactgeluiden die dienaangaande zijn opgesteld in het Huishoudelijk Reglement, art. 3 lid d welke van toepassing zijn op genoemd adres namelijk:
De vloer heeft een geluidsisolatiewaarde van minimaal ICO + 10dB (gemeten volgens NEN-NE-ISO 717-2).
Wij verklaren hierbij, dat de koper gevrijwaard zal blijven van gegronde klachten op basis van genoemde norm van medebewoners aangaande geluidsoverlast bij gebruik van de door ons bedrijf geleverde en/of aangebrachte vloerafwerking.

Aldus opgesteld te: *(plaats)*……..

Op: *(datum)*……

Naam verantwoordelijke:…….

Handtekening van verantwoordelijke:
…….