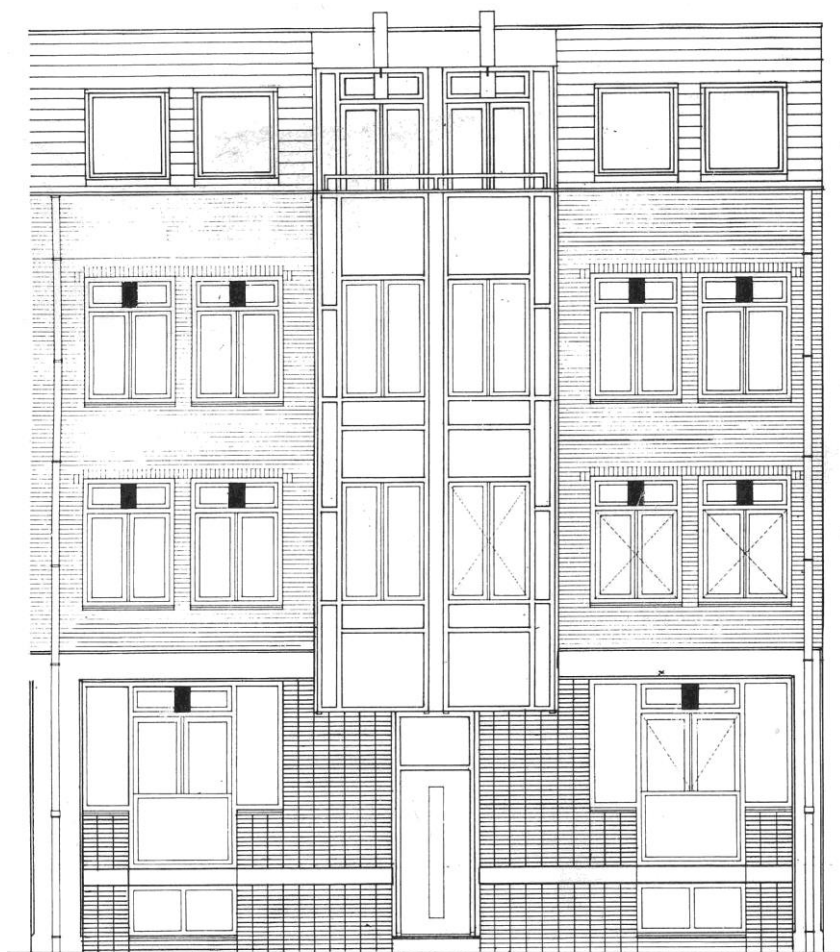


Vereniging van Eigenaren "Boomflat"
Bank: ABN Amro rekening NL94 ABNA 0459 6484 03

Herziende uitgave: maart 2024

Huishoudelijk Reglement voor de "Boomflat"



Inhoud

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Vereniging van Eigenaren | 3 |
| 1.1 | Inleiding | 3 |
| 1.2 | Oprichting | 3 |
| 1.3 | Bestuur | 3 |
| 1.4 | Statuten | 3 |
| 1.5 | Onderhuur | 5 |
| 2 | Financiën..... | 6 |
| 2.1 | Maandelijkse servicekosten | 6 |
| 2.2 | Jaarverslag..... | 6 |
| 2.3 | Opbouw jaarverslag en begroting | 6 |
| 3 | Algemene regelingen | 8 |
| 3.1 | Verzekeringen..... | 8 |
| 3.2 | De Garantieregeling | 9 |
| 3.3 | Onderhoud CV-installatie | 9 |
| 3.4 | Afzuigkappen..... | 9 |
| 3.5 | Naamplaatjes..... | 9 |
| 3.6 | Bouwtekeningen..... | 9 |
| 3.7 | Lampen gemeenschappelijke ruimten..... | 9 |
| 3.8 | Schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten | 10 |

1 VERENIGING VAN EIGENAREN

1.1 Inleiding

Het appartementengebouw is in de jaren 1985 en 1986 gebouwd door bouw- en aannemingsmaatschappij Peijlbouw BV te Diemen. De projectontwikkeling is gedaan door Gerard W. Bakker Adviesgroep BV te Amsterdam.

Het gehele appartementengebouw is het gemeenschappelijk bezit van de eigenaar-bewoners, verenigd in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Iedere eigenaar heeft recht op een deel, het privédeel, van het gebouw volgens het zogenaamde appartementsrecht.

De splitsing van het gebouw volgens de splitsingsakte in appartementsrechten is geschied onder toezicht van notaris J.G. Brummelhuis op 20 januari 1986.

1.2 Oprichting

De Vereniging van Eigenaren "Boomflat" is op 20 januari 1986 opgericht ten overstaande van notaris J.G. Brummelhuis te Amsterdam.

De vereniging is indertijd ingeschreven geweest in het verenigingenregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 535007. Door een wetswijziging in 1991 heeft de VvE zich destijds uitgeschreven. Sinds 2008 is het weer verplicht voor iedere VvE om bij de KvK geregistreerd te staan. De VvE Boomflat staat momenteel geregistreerd onder nummer 34385078.

1.3 Bestuur

Het bestuur is op dit moment als volgt samengesteld:

| | |
|-----------------------|--|
| Voorzitter: | Floor Heijerman (51D) |
| Secretaris: | Siegalit Zarr (57C) |
| Penningmeester: | Simone van Neerven (55D) |
| Algemeen bestuurslid: | Flip van Dijk (59C) Jeroen Lodewijks (53A) |

Bouwkundig adviseur en tevens kascommissie: Flip van Dijk

Correspondentie met het bestuur verloopt via het e-mailadres bestuurboomflat@hotmail.com.

1.4 Statuten

De statuten worden gevormd door het Modelreglement bij Splitsing in Appartementen uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap in november 1983, aangevuld met bepalingen in de Splitsingsakte.

Beide documenten zijn, als het goed is, bij aankoop van het appartement via de notaris verkregen. Het modelreglement is bij de penningmeester te verkrijgen. Van de splitsingsakte kan een kopie verstrekt worden. Voor degenen die meer informatie willen hebben over appartementsrecht met bijkomende juridische, financiële en beheers aspecten wordt de uitgave "Appartementen in Eigendom" van de Vereniging Eigen Huis aanbevolen.

Hieronder volgt een uittreksel van een aantal zaken die in de statuten geregeld zijn:

Schulden en kosten

De gezamenlijke eigenaren dienen bij te dragen in de kosten die gemaakt worden in verband met onder andere onderhoud en gebruik van gemeenschappelijke gedeelten, eventuele gerechtsgingen, verzekeringspremies en overige schulden en kosten gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaren.

Definiëring van gemeenschappelijke gedeelten

Onder de gemeenschappelijke gedeelten vallen onder andere: funderingen, dak, buitengevels, geveltuin, vloeren, ventilatiekanalen, systemen voor oproep en deur openen, enz.

Gebruik van privé en gemeenschappelijke gedeelten

- Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte, mits hij aan de andere eigenaren en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden, inclusief tuin.
- Handel, nering of bedrijf mag niet worden uitgeoefend vanuit een privégedeelte.
- Bergingen mogen niet onderling worden uitgewisseld.

Iedere eigenaar is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen, kinderwagens of andere voorwerpen.

Met nadruk wordt erop gewezen dat fietsen buiten in het fietsenrek of op de standaard worden geplaatst, óf binnen in de berging, maar niet tegen de geveltuin of binnen in de gemeenschappelijke ruimten!

Sanctiemaatregelen bij overtreding van reglementen

- Bij te laat betalen van de maandelijkse bijdrage kan een boete van minimaal €100,- in rekening gebracht worden.

- Als een bewoner na een schriftelijke waarschuwing in gebreke blijft ten aanzien van het betalen van de maandelijkse bijdrage, zal een deurwaarder worden ingeschakeld om de maandelijkse bijdrage te innen.
- Bij overtreding van andere reglementen kan het bestuur na een schriftelijke waarschuwing, indien geen verbetering optreedt, een boete opleggen van maximaal 24 maal de laatst vastgestelde maandelijkse bijdrage.
- Bij herhaalde overtredingen kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het privégedeelte.

Boeteregeling bij overlast kort verhuur (conform art. 29 Splitsingsreglement)

- De eigenaar van de desbetreffende woning ontvangt een aangetekende brief van de VvE, waarin vermeld wordt dat het huisreglement is overtreden en dat bij een eerstvolgende keer een boete zal gelden à €1.000,-.
- Bij het niet betalen van deze boete worden er nadere juridische stappen ondernomen.

Reglement voor vergaderingen

Tenminste één maal per jaar dient een vergadering te worden gehouden, waarin de exploitatierekening wordt overlegd en een begroting wordt opgesteld.

Iedere eigenaar heeft stemrecht. Er zijn maximaal 24 stemmen mogelijk. Besluiten worden genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen.

1.5 Onderhuur

Indien een eigenaar het appartement verhuurt voor een periode langer dan een maand, dan dient hij of zij de vereniging hierover in te lichten.

Tevens dient de eigenaar de huurder te informeren over de huisregels, bijvoorbeeld door een kopie van dit document te verstrekken.

Verhuren van een periode korter dan een maand wordt beschouwd als 'handel' en is derhalve niet toegestaan.

Bij constatering van overlast ten gevolge van kort verhuur kan er worden overgegaan op een boeteregeling conform artikel 29 van het splitsingsreglement. De boete bedraagt in dit geval €1.000,-.

2 FINANCIËN

2.1 Maandelijks servicekosten

De bijdrage in de kosten van de vereniging bedraagt €100,- per maand. Dit bedrag dient uiterlijk aan het einde van de maand overgemaakt te worden op ABN AMRO rekening NL94 ABNA 0459 6484 03 t.n.v. VvE “Boomflat”, Amsterdam.

De VvE heeft naast de lopende ABN AMRO rekening ook een rekening bij Robeco ten behoeve van het spreiden van het kasgeld en daarmee risico's uit te sluiten. Het rekeningnummer is 27.56.76.056.

2.2 Jaarverslag

Bij de jaarlijkse algemene ledenvergadering (ALV) wordt het jaarverslag mondeling toegelicht. Alle eigenaren ontvangen voorafgaand aan de ALV het jaarverslag digitaal.

Het financiële boekjaar van de VvE Boomflat loopt van 1 oktober tot en met 30 september het daaropvolgende jaar.

2.3 Opbouw jaarverslag en begroting

De jaarlijkse vaste lasten van de VvE Boomflat bestaan uit:

- Gecombineerde verzekering voor:
 - Bestuurdersaansprakelijkheid; beschermt de vereniging en haar bestuurders tegen de aansprakelijkheid voor genomen besluiten;
 - WA: de vereniging is volgens de statuten verplicht een WA-verzekering af te sluiten voor het gebouw, zie verder hoofdstuk 3.1;
 - Opstal: de vereniging is volgens de statuten verplicht een opstalverzekering af te sluiten voor het gebouw, zie verder hoofdstuk 3.1.
- Elektra: de vereniging betaalt maandelijks aan het energiebedrijf voor het elektriciteitsverbruik van de verlichting in het trappenhuis en voor de centrale afzuiging.
- Water: daarnaast wordt er watergeld betaald voor het gebruik van water in de centrale ruimtes; dit is met name het water dat de schoonmaker gebruikt. Daarnaast hebben alle appartementen een eigen watermeter voor het eigen verbruik.
- Klein onderhoud: dit zijn de uitgaven voor schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte, lampen voor het trappenhuis, reparaties aan de intercom, naamplaatjes e.d., zie ook hoofdstuk 3.8.
- Bankkosten: de bank brengt kosten in rekening voor het versturen van afschriften, betalingsopdrachten e.d.

- Overige kosten: dit zijn vergaderkosten, aanschaf van ordners, kopieer- en afdrukkosten e.d.

De jaarlijkse vaste opbrengsten van de VvE Boomflat bestaan uit:

- Opbrengst servicekosten: dit bedrag bestaat uit de 12 maandelijkse termijnen van alle 24 appartementen.
- Rente: de vereniging ontvangt rente op het saldo van de betaalrekening.
- Resultaat vorig boekjaar: het verschil tussen uitgaven en inkomsten van het vorige boekjaar valt ten gunste van het nieuwe boekjaar.

3 ALGEMENE REGELINGEN

3.1 Verzekeringen

Gecombineerde verzekering voor bestuurdersaansprakelijkheid, WA en opstal

De vereniging heeft deze verzekering afgesloten bij Centraal Beheer / Achmea, contractnr: 144311.

Bestuurdersaansprakelijkheid:

Het kan voorkomen dat het bestuur van de vereniging besluiten neemt als gevolg waarvan derden financieel verlies lijden die de vereniging vervolgens aansprakelijk stellen. Aangezien behalve de vereniging de bestuurders ook hoofdelijk aansprakelijk zijn, beschermt de verzekering het privé-vermogen van de bestuursleden. Er geldt geen eigen risico.

WA:

De verzekering dekt de aansprakelijkheid van de vereniging als eigenaar van het gebouw. Gedacht moet worden aan vallende stenen, dakpannen, enz. Er geldt een eigen risico van €60,- per aanspraak.

Ook de schade die bewoners zelf lijden, veroorzaakt door het gebouw, is gedekt. De polisvoorwaarden zijn in te zien bij de penningmeester.

Opstal:

Het verzekerde bedrag is momenteel €2.305.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op een taxatie die op 11 september 2012 is uitgevoerd door Lenkeek Taxaties. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd.

Het gehele gebouw, inclusief de fundering, is tegen nieuwwaarde verzekerd, inclusief alle bouwsels die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

In principe vallen hier CV, wasbakken, behang, toiletpotten en inbouwkeukens ook onder. Het wordt echter aanbevolen een aanvullende verzekering af te sluiten indien deze niet standaard zijn uitgevoerd.

Het gebouw is verzekerd tegen brand, blikseminslag, ontploffing, storm, luchtverkeer (zonder eigen risico), alsmede tegen water, storm, inbraak, aanrijding en vandalisme (eigen risico van €250,- per gebeurtenis).

Voorts zijn er nog zaken die meeverzekerd zijn en zaken die uitgesloten zijn. De polisvoorwaarden zijn in te zien bij de penningmeester.

Glasverzekering

De verzekeringen dekken geen glasschade! Bewoners dienen zelf voor vervanging van hun gebroken ramen te zorgen.

3.2 De Garantieregeling

De "Boomflat" is indertijd gebouwd onder GIW-garantie (Garantie Instituut Woningbouw). Voor de meest ernstige gebreken gold een termijn van 10 jaar. Deze is inmiddels ruim verstreken, vandaar dat verdere garantiebepalingen niet meer het vermelden waard zijn.

3.3 Onderhoud CV-installatie

Alle appartementen zijn uitgerust met een eigen onafhankelijke centrale verwarming. Voorheen had de vereniging met de firma Sargentini een collectief onderhoudscontract. Doordat de eerste generatie CV-ketels inmiddels door vrijwel iedereen is vervangen, is in 2004 besloten dat het onderhoud voortaan niet meer door de vereniging wordt georganiseerd.

3.4 Afzuigkappen

Aangezien het gebouw voorzien is van een centrale mechanische ventilatie, mogen bewoners geen eigen mechanische afzuigkappen aansluiten. De mogelijkheid bestaat dat het systeem ontregeld wordt en luchtjes van het ene in het andere appartement terechtkomen. Het gebruik van de zogenaamde motorloze afzuigkap is wel toegestaan.

3.5 Naamplaatjes

Het beheer van de naamplaatjes ligt bij het bestuur. Ze kunnen via bestuurboomflat@hotmail.com aangevraagd worden.

Het eerste naamplaatje zal op kosten van de vereniging worden verstrekt, volgende naamplaatjes zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner.

3.6 Bouwtekeningen

De complete set bouwtekeningen is in het bezit van het bestuur. Deze kunt u inzien bij de penningmeester van het bestuur. Om te zorgen dat de set bouwtekeningen compleet blijft, worden de bouwtekeningen niet uitgeleend. Wel kan een kopie voor eigen gebruik worden gemaakt en zijn de tekeningen digitaal te verkrijgen.

3.7 Lampen gemeenschappelijke ruimten

Kapotte lampen in het trappenhuis of het souterrain dient u zelf te vervangen. Nieuwe lampen vindt u in de voorraadkasten op het niveau van de berging in ieder trappenhuis. Mocht u constateren dat de lampen op zijn, neem dan contact op met het bestuur via bestuurboomflat@hotmail.com.

3.8 Schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten

Het trappenhuis en de gangen in het souterrain worden elke twee weken gereinigd op kosten van de vereniging.

3.9 uitkomst asbest onderzoek betreffende CV kasten op de balkons (19-8-2020)

Tijdens de inventarisatie is geen asbest aangetroffen SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft de werkzaamheden met de nodige zorg en vakmanschap uitgevoerd, waarbij aan de inspanningsverplichting is voldaan. Het bereikte resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning, maar ook van factoren die buiten de invloedssfeer van SGS Search Ingenieursbureau B.V. liggen. SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft, conform Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering als bedoeld in de artikelen 4.27 en 4.28 van de Arbeidsomstandighedenregeling, tijdens het asbestinventarisatie project gestreefd naar een zo volledig mogelijke detectie en registratie van aanwezige asbesthoudende materialen.

Volledige rapportage op te vragen bij het bestuur