

**Vereniging van Eigenaars
Gebouw The Double te Amsterdam**

en

**Vereniging van Eigenaars
Ondersplitsing Gebouw The Double te Amsterdam**

Huishoudelijk Reglement

versie 1 april, 2019

Inhoudsopgave

Deel 1 Algemeen

Artikel 1. Inleiding

Deel 2 Appartementen

Artikel 2. Uiterlijk en gebruik van het gebouw

Artikel 3. Beheer en onderhoud appartementengebouw

Artikel 4. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

Artikel 5. Privé-gedeelten

Artikel 6. Beveiliging gebouw

Artikel 7. Geluidsoverlast

Artikel 8. Huisvuil en grof vuil

Artikel 9. Huisdieren

Artikel 10. Liften

Artikel 11. Naamplaatjes

Artikel 12. Buitenzonweringen

Artikel 13. Schotelantennes

Artikel 14. Keuken

Deel 3 Bergingen en parkeergarage

Artikel 15. Bergingen

Artikel 16. Parkeergarage

Deel 4 Geschillen en overtredingen

Artikel 17. Geschillen

Artikel 18. Overlast

Artikel 19. Sancties bij overtredingen

Deel 5 Instructie aan het bestuur

Artikel 20. Machtiging inzake artikel 53 lid 5 van de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing.

Deel 1 Algemeen

Artikel 1. Inleiding

Het doel van dit Huishoudelijk Reglement is om regels te hanteren over wat er wel en niet, of onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in de woningen en de algemene ruimten van de gebouwen.

Deze regels dragen bij aan het verhogen van de leefbaarheid, het vergroten van de medeverantwoordelijkheid van de bewoners, het beperken van overlast en een uniforme uitstraling van het complex.

Het Huishoudelijk Reglement bestaat uit vier delen.

In deel 1 wordt een toelichting gegeven op de algemene regels van de VvE.

In deel 2 en 3 worden de specifieke regels over de appartementen en de bergingen toegelicht.

In deel 4 worden de procedures bij geschillen en overtredingen toegelicht.

In de splitsingsakte cq akte van ondersplitsing worden voor eigenaren reeds vele zaken geregeld die betrekking hebben op het gebruik van het gebouw en de privé-gedeelten. In gevallen waarbij het Huishoudelijk Reglement strijdigheden bevat met de bepalingen in de Splitsingsakte, geldt de Splitsingsakte resp. Akte van Ondersplitsing. Op grond van artikel 2.1 van de Splitsingsakte wordt iedere eigenaar/gebruiker geacht het Huishoudelijk Reglement te kennen en is hij of zij verantwoordelijk voor de nakoming van de regels die ook gelden voor zijn of haar huisgenoten en gasten.

Onder splitsingsakte cq akte van ondersplitsing wordt verstaan de aktes die inzake dit complex door notaris Mr. C.J.J.M. van Gool te Amsterdam zijn verleden op 5 resp. 10 december 2014 en zijn ingeschreven bij het kadaster.

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. De VvE : Vereniging van Eigenaars Gebouw The Double resp. Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing The Double te Amsterdam.
- b. Het Bestuur: de natuurlijke personen of de rechtspersoon, die door de vergadering van eigenaren zijn of is belast met het bestuur van de VvE.
- c. Administratief Beheerder: de door de VvE aan te stellen (rechts)persoon, die het beheer voert over de administratie van de VvE en Algemene Ledenvergaderingen uitschrijft.
- d. ALV: de Algemene Ledenvergadering van de VvE.

Het vaststellen, aanvullen of wijzigen van dit huishoudelijk reglement kan geschieden door de algemene ledenvergadering met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Zie Splitsingsakte resp. Akte van Ondersplitsing.

Deel 2 Appartementen

Artikel 2. Uiterlijk en gebruik van het gebouw

Eigenaren en/of gebruikers mogen geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk van het gebouw wordt gewijzigd. Dit geldt in het bijzonder voor het aanbrengen van buitenzonweringen. De zonwering dient aan de eisen en voorwaarden te

voldoen, zoals opgenomen in het Huishoudelijk Reglement (zie Artikel 12).

Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw en/of balkons van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen uitstekende voorwerpen is niet toegestaan.

Het is voorts niet toegestaan op balkons en gemeenschappelijke ruimten:

- Wasgoed aan de buitenzijde van het balkon en aan de binnen- en buitenzijde van de galerijen te hangen;
- Vogels te voederen en/of voedselresten te laten rondslingeren;
- Vuurwerk af te steken;
- Plantenbakken te metselen;
- Plantenbakken aan de buitenzijde van het balkon en aan de binnen- en buitenzijde van de galerijen te hangen;
- Klim(planen) tegen de gevels te laten opgroeien
- Als berging voor opslag van dozen, kisten, vuilniszakken e.d. te gebruiken;
- Wijzigingen aan afscheidingen uit te voeren;
- Tegels of vloerbedekking te bevestigen;
- Het is verboden om voorwerpen van welke aard dan ook van de balkons of galerijen te gooien of te laten vallen. Bewoners dienen te voorkomen dat voorwerpen van de balkons of uit de ramen kunnen vallen of waaien.
- Andere dan elektrische barbeques te gebruiken. In geen geval mag er sprake zijn van open vuur.

Artikel 3. Beheer en onderhoud appartementengebouw

1. Bewoners en/of gebruikers zijn verplicht medewerking te verlenen aan noodzakelijke onderhoud- en herstelwerkzaamheden.
2. Werkzaamheden aan de buitenschil van het gebouw en de gemeenschappelijke voorzieningen binnen het gebouw mogen niet door bewoners – individueel worden verricht.

Onderhoudsverzoeken en wensen ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gemeld door eigenaren aan de Administratief Beheerder. Opdrachten, die buiten de Administratief Beheerder om zijn gegeven, zijn voor rekening van de opdrachtgever, tenzij sprake is van een noodgeval. Een dergelijk geval dient zo spoedig mogelijk (telefonisch) te worden gemeld door eigenaren aan de Administratief Beheerder.

Artikel 4. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en/of gebruiker heeft het recht op gebruik van de gemeenschappelijke ruimten volgens de bestemming daarvan, maar dient daarbij de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de VvE in acht te nemen en mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaren en gebruikers.
2. Het is de eigenaar zonder schriftelijke toestemming van de VvE niet toegestaan veranderingen aan te brengen in gedeelten van gemeenschappelijke ruimten.
3. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, het aanbrengen van decoraties, het ophangen van teksten zonder toestemming van de VvE.
4. Het is iedere eigenaar en gebruiker verboden zich zonder geldige reden langdurig op te houden in de gemeenschappelijke ruimten.

5. De vloeren van de gemeenschappelijke ruimten dienen vrij te zijn. Het is iedere eigenaar of gebruiker verboden om op enigerlei wijze in het portiek, trappenhuis, lift, bergingsgangen en galerijen (voor zover aanwezig) voorwerpen of obstakels te plaatsen of op te slaan van welke aard of omvang dan ook daaronder onder meer te begrijpen (grof)vuil, glas, oud papier, al of niet meubilair (bankjes), schoonlooppatten, verplaatsbare bloembakken, alsmede (brom\snor) fietsen of scootmobielen.

6. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten te roken of open vuur te maken.

7. Het is niet toegestaan geluidshinder te veroorzaken, vernielingen te plegen en/of vervuiling aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten.

8. Het is niet toegestaan gemotoriseerde voertuigen in werking te stellen in de gemeenschappelijke ruimten.

9. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaren en gebruikers aansprakelijk voor schade toegebracht aan gebouw of gemeenschappelijke ruimten door zichzelf en/of door zijn of haar bezoekers.

10. Het is niet toegestaan energie en water te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen voor niet gemeenschappelijke gebruik, zonder schriftelijke toestemming van de VvE.

Artikel 5. Privé-gedeelten

Het privégedeelte mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming die in de splitsingsakte resp. akte van ondersplitsing is vermeld.

Een eigenaar kan zijn appartement, berging of parkeerplaats aan een ander in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander vóór de in gebruik name een verklaring ondertekent waarin hij aangeeft bekend te zijn met de regels van het huishoudelijk reglement en deze zal naleven. Zonder ondertekening van deze verklaring is het niet toegestaan het privégedeelte in gebruik te nemen.

De Administratief Beheerder kan een model verklaring verstrekken aan de eigenaar die zijn appartement en/of berging in gebruik wil geven aan een derde.

De regeling omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van privé-gedeelten is vastgelegd in de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing.

Artikel 6. Beveiliging gebouw

1. De bewoners en/of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor het binnenlaten van personen. De binnengelaten personen mogen zich niet zonder geldige reden in de gemeenschappelijke gedeelten ophouden.

2. Toegangsdeuren tot het gebouw en galerijen mogen nooit onbeheerd open staan, geblokkeerd of onklaar gemaakt worden en dienen steeds gesloten te worden.

3. Het is verboden het dak(en) van het gebouw te betreden.

Artikel 7. Geluidsoverlast

De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht zodanige maatregelen in hun privé gedeelten c.q. appartementen te treffen dat de burens c.q. omwonenden geen hinder ondervinden van geluidsoverlast. Het tijdelijk veroorzaken van geluidsoverlast binnen- of buitenshuis dient tot een minimum te worden beperkt. Vóór 08.00 uur en ná 22.00 uur is het niet meer toegestaan om harde muziek af te spelen, het bespelen van muziekinstrumenten en werkzaamheden te verrichten zoals boren, zagen en timmeren.

Harde vloerbedekking

In de privégedeelten is harde vloerbedekking zoals parket, laminaat en tegelvloeren toegestaan,

mits het contactgeluid valt binnen de daarvoor geldende wettelijke norm. Dit betekent dat de isolatie van contactgeluid van vloerbedekking tenminste ico + 10 decibel moet bedragen.

Plafondventilator

Geluid en resonantie ten gevolge van plafondventilatoren mag niet hoorbaar/merkbaar zijn in andere privé-gedeelten dan die van de eigenaar van de plafondventilator.

Artikel 8. Huisvuil en grofvuil

1. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, olie, vet e.d. door de gootstenen en closetpot te spoelen.
2. Huisvuilzakken dienen goed afgesloten in de daarvoor bestemde plaats te worden achtergelaten.
3. Grofvuil, zoals meubilair en apparaten, alsmede al datgene wat te groot is om in een vuilniszak te worden verpakt, moet naar of via de gemeentelijke reinigingsdienst worden afgevoerd. Bewoners dienen hiervoor zelf zorg te dragen volgens de regels die de gemeente hiervoor stelt.
4. Eigenaren en bewoners dienen zelf de vuilnis aan de straat te zetten op de door de gemeente Amsterdam bepaalde tijden (momenteel maandag en donderdagochtend tussen 6.00 uur en 8.00 uur). Vuilnis in de hal, tuin, parkeergarage of elders achterlaten is niet toegestaan conform huidige reglement.
5. In geval eigenaren hun vuilnis niet aan straat kunnen zetten (vakantie, beperkingen, afwezigheid enzovoort) is het toegestaan de vuilnis voor je huisdeur te plaatsen in goed afgesloten en niet lekkende vuilniszakken en de Huismeester een bericht te sturen (bellen, WhatsApp, sms of email) om de vuilnis op te halen. De eigenaren van verdieping 4 en 5 van gebouw II en III kunnen hun vuilnis in het trappenhuis plaatsen.
6. Indien de Huismeester niet beschikbaar is of te druk kan je het huisvuil ook zelf in niet lekkende en goed afgesloten zakken in de daartoe bestemde rek/container plaatsen in de zij gang.

Artikel 9. Huisdieren

Huisdieren zijn toegestaan, mits deze huisdieren medebewoners geen structurele hinder of overlast bezorgen door aard of aantal. Huisdieren die worden uitgelaten, mogen het gebouw, de aangrenzende bestrating en groenvoorziening niet verontreinigen en/of beschadigen. Mocht onverhoopt toch verontreiniging plaatsvinden, dan is de betreffende eigenaar verplicht de sporen daarvan onmiddellijk op te ruimen en schoon te maken. In de gemeenschappelijke ruimten en de liften moeten de huisdieren zijn aangelijnd of worden gedragen. In geen geval mogen huisdieren los rondlopen.

Artikel 10. Liften

In geval van brand mag geen gebruik worden gemaakt van de liften. De liftdeuren mogen nooit geblokkeerd of onklaar worden gemaakt. Storingen moeten zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Administratief beheerder.

Artikel 11. Naamplaatjes

De naamplaatjes bij de brievenbussen op het bellentableau, entrees bij de portieken moeten van uniform model zijn. Het is niet toegestaan om de naamplaatjes zelf te bevestigen. Naamplaatjes kunnen door de huismeester worden verstrekt.

Artikel 12. Zonwering

De voorwaarden waaraan buitenzonweringen moeten voldoen worden vastgesteld in de algemene ledenvergadering nadat de architect daarover is geraadpleegd. Het is niet toegestaan buitenzonweringen aan te brengen voordat de voorwaarden door de algemene ledenvergadering zijn vastgesteld.

Artikel 13. Satellietontvangers en Schotelantennes

Het is niet toegestaan om in of aan het gebouw, balkons en loggia's satellietontvangers en/of schotelantennes te plaatsen zonder toestemming van de algemene ledenvergadering.

Artikel 14. Keuken

Het aansluiten van afzuigkappen met motor op het ventilatiekanaal is verboden. Het is wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel.

Deel 3 Bergingen en parkeergarage

Artikel 15. Bergingen

1. Motorfietsen, bromfietsen en fietsen mogen alleen in de eigen berging worden gestald.
2. Het is toegestaan om een motor/bromfiets te plaatsen in de eigen berging, mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - Motorfiets/bromfiets mag geplaatst worden mits er geen lekkages van vloeistoffen plaatsvindt.
 - De berging kan eventueel uitgerust worden met een rookmelder.
3. Het is verboden in de berging chemicaliën, benzine of andere aardolie-derivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan.
4. Het is niet toegestaan in de berging te roken of open vuur te maken.

Artikel 16. Parkeergarage

1. De gebruiker verschaft zich toegang tot de parkeergarage met behulp van een toegangssleutel/toegangszender, die door de Vereniging van Eigenaars ter beschikking is gesteld.
2. Het is verboden te roken in de parkeergarage.
3. Het is verboden winkelwagentjes, meubilair, huis- en grofvuil, en dergelijke te plaatsen in de parkeergarage.
4. Het is niet toegestaan met aanhangwagens van welke aard ook, hieronder mede begrepen caravans, de parkeergarage in te rijden, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend.
5. Het parkeren van voertuigen is alleen toegestaan binnen het toegewezen eigen parkeervak.
6. Het is verboden ontplofbare, brandbare of anderszins gevaarlijke en/of schadelijke stoffen in de parkeeraccommodatie te hebben dan wel mee te brengen, behoudens de motorbrandstof die zich in het brandstofreservoir van het voertuig bevindt.
7. Fietsen behoren in principe gestald te worden in de privé-berging die bij het appartement hoort. Voor eigenaars zonder privé berging dan wel parkeerplaats bestaat de mogelijkheid om de fiets voorlopig te stellen op parkeerplaats A68.

8. De gebruiker dient zich conform de bepalingen van de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens te gedragen. De parkeergarage mag niet als speelplaats worden gebruikt. Er dient stapvoets gereden te worden.

9. Het is verboden in de parkeergarage reparaties (of andere werkzaamheden) aan het voertuig uit te voeren uitgezonderd noodzakelijke reparaties bij pech, tenzij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is gegeven door de beheerder.

10. Iedereen dient ervoor zorg te dragen dat de parkeergarage niet wordt beschadigd en netjes wordt gehouden. Bij overtreding van deze regel wordt de schade op veroorzaker verhaald. Overtredingen kunnen gemeld worden bij de VvE-beheerder.

11. Voertuigen die geplaatst zijn op een andere plaats dan die waarop men krachtens de koop- of huurovereenkomst recht heeft, kunnen voorzien worden van een wielklem dan wel worden weggesleept. Dit mag niet eerder gebeuren dan nadat de eigenaar van dat voertuig op het voornemen tot deze actie is gewezen dan wel indien de betrokken eigenaar zich al eerder aan dit feit schuldig heeft gemaakt. De door de vereniging gemaakte kosten kunnen op de eigenaar van het voertuig worden verhaald.

Deel 4 Geschillen en overtredingen

Artikel 17. Geschillen

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, wordt er een beslissing genomen in de ALV van de VvE door een meerderheid van stemmen, met in achtneming van de wet, de splitsingsakte cq akte van ondersplitsing. Als zich een geval of situatie voordoet waarbij een besluit niet kan wachten tot de eerstvolgende ALV, dan beslist het Bestuur van de VvE en wordt dit in de eerstvolgende ledenvergadering ter sprake gebracht.

Artikel 18. Overlast

In geval van overlast dienen de betrokkenen het geschil in eerste instantie onderling op te lossen. Indien het geschil onderling niet opgelost kan worden, kan structurele/ernstige overlast gemeld worden door eigenaren aan de Administratief Beheerder.

Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Elke vorm van structurele/ernstige overlast moet wel aantoonbaar zijn om in behandeling genomen te worden. Klachten moeten voorzien zijn van naam en adres. Anonieme klachten worden niet in behandeling genomen.

Artikel 19. Sancties bij overtredingen

Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag van eenhondervijftig euro (€150) terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€75) bedraagt. Dit onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

De te verbeuren boetes komen ten bate van de vereniging. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is het bepaalde in de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing van toepassing. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

Deel 5 Instructie aan het bestuur

Artikel 20. Machtiging inzake artikel 53 lid 5 van de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing

Dit artikel luidt: Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Dit bedrag is vastgesteld op €5.000 (vijfduizend euro).