

Welkom in de Anslijnflat



In deze folder informeren we u over:

1. De vereniging van eigenaren
2. Toegang tot de flat
3. Schoonmaak, grofvuil en (bouw)afval
4. Elektra, gas, verwarming, water, internet
5. Klachten, overlast, lekkage, verstopping
6. Verhuizen en verbouwen
7. Verhuur
8. Communicatie
10. Financiën

Colofon

Deze folder is voor eigenaren en huurders van de Nicolaas Anslijnstraat 1 – 189. Het boekje is beschikbaar in zowel het Nederlands als Engels. Heeft u opmerkingen naar aanleiding van dit boekje, laat het ons weten!

Eerste druk, 2022

1 De vereniging van eigenaren

Welkom in de flat. We hopen dat u zich snel thuis voelt. De eigenaren vormen samen een vereniging. Deze vereniging heet: Vereniging van Flateigenaren "Meer en Vaart". De flat is niet alleen in juridische zin een vereniging; de bewoners vormen een gemeenschap. Een dorp, maar dan verticaal gebouwd.

Samen bepalen we de koers

Eigenaren nemen in gezamenlijkheid besluiten over de flat, bijvoorbeeld over het onderhoud. De formele besluitvorming vindt plaats tijdens de algemene ledenvergadering. Eigenaren ontvangen per post een uitnodiging voor deze vergadering. De vergadering vindt plaats in het najaar. De vergadering is besluitvormend en van korte duur. Naast deze formele besluitvorming, is er gedurende het jaar de mogelijkheid om mee te praten over de flat. Als u ideeën heeft over de flat, bespreek deze met mede-eigenaren en neem contact op met het dagelijks bestuur.

Samen voeren we de besluiten uit

Het dagelijks bestuur bestaat uit een aantal eigenaren die wonen in de flat. Zij voeren de besluiten uit van de algemene ledenvergadering en handhaven de regels. Deze eigenaren doen dit werk vrijwillig. Zij kunnen dit niet alleen; zij hebben hulp nodig van mede-eigenaren. Zo krijgen ze hulp bij: de renovatie van de gevel, het beheer van intercomaansluitingen, ICT en communicatie, juridische zaken, planten aan de voorzijde, etc. Voor bepaalde klussen werken eigenaren samen in een groep (een commissie), zoals het coördineren van al het onderhoud aan de flat.

Wilt u zich inzetten voor de flat? Het is een leuke manier om mede-eigenaren te leren kennen. Neem contact op met het bestuur. Dan maken we een afspraak voor een kennismakingsgesprek. Vergelijk het met een voetbalvereniging. Stel dat u daar lid van bent, dan gaat u wekelijks naar het sportveld om te voetballen. Maar daarnaast draait u bardiensten, leest het clubblad, etc.

Pro VVE Beheer ondersteunt de vereniging

Pro VVE Beheer ondersteunt de vereniging, bijvoorbeeld met de financiën. Daarnaast adviseren zij het bestuur. Ook is Pro een belangrijke schakel in de communicatie en beheren zij de formele stukken in het portaal (zie hoofdstuk 8).

Reglementen

We verwachten dat zowel eigenaren als huurders de regels kennen en naleven. Ook verwachten we dat u de digitale nieuwsbrief leest (zie hoofdstuk 8). De regels staan in twee documenten, die beschikbaar zijn op de portaal van Pro:

- het 'huishoudelijk reglement' en
- het 'reglement van splitsing eigendom'.

2 Toegang tot de flat

Huurder of eigenaar

De vereniging verleent onderstaande diensten aan eigenaren, maar niet aan huurders. Huurders nemen contact op met hun huisbaas, vervolgens regelt de huisbaas (en dus eigenaar) het onderstaande. We sluiten huurders pas aan als de toestemming is aangevraagd en verleend (zie hoofdstuk 7). Let op: bij nieuwe huurders moet de eigenaar een nieuwe toestemming aanvragen.

Intercom

De intercom kan worden verbonden met maximaal twee telefoonnummers per appartement, zowel met een vaste lijn als een mobiel nummer. Eigenaren kunnen dit aanvragen via nicolaasanslijnstraat@gmail.com. Vermeld daarbij uw naam, telefoonnummer(s) en het huisnummer waarvan u de eigenaar bent. Na de registratie ontvangt u via e-mail een bevestiging en uitleg over de installatie en gebruik van de nodige app.

Deur van de hal

Eigenaren kunnen de sleutel (en/of elektronische TAG) van de haldeur kopen bij het bestuur. De prijs is 25,- euro, waarvan 10,- euro borg. Huurders kunnen de sleutel niet kopen; zij moeten dit regelen bij hun huisbaas. De sleutel is niet te kopiëren, het is een gecertificeerde sleutel. Mail het bestuur voor het maken van een afspraak.

Deur van uw appartement

Het slot van het appartement heeft u in eigen beheer. Indien u wilt kunt u de cilinder in het slot aanpassen. De deur mag u niet aanpassen. Mocht de (bedrading van de) deurbel kapot zijn, dan dient de eigenaar dit zelf te vervangen. Het bordje naast de deur mag u niet vervangen. Het bestuur neemt contact op met nieuwe eigenaren voor het naambordje.

Box/berging en boxgang

De sleutel van de boxgangdeur kunt u kopiëren van een mede box gebruiker. Als u niet weet wie uw mede box gebruikers zijn, kunt u dit vragen aan het bestuur of de huismeester (zie pagina met contactgegevens). Als u een nieuwe sleutel nodig heeft voor uw berging, kan de huismeester daarbij helpen. Is de deur of het slot van de boxgang kapot? Meld dit bij het bestuur.

Brievenbus

De sleutel van de brievenbus is niet te kopiëren of los te leveren. Eigenaren kunnen (bij verlies van de sleutel of een defect slot) de huismeester vragen een nieuw slot te plaatsen. De kosten bedragen ongeveer 15 euro.

Lift

Het onderhoud van de liften wordt uitgevoerd door SkyLift. Sla hun nummer op in uw telefoon (088 - 505 15 05). Als de lift een storing heeft, gaag (telefonisch) melden bij SkyLift. Als u vastzit in de lift, bel dan ook met SkyLift. Bij een medische noodsituatie belt u de hulpdiensten (112). Het onderhoud aan de lift vormt een grote kostenpost op de begroting van de vereniging. Ga dus zorgvuldig om met de liften. Bij aanschaf van meubilair raden wij u aan om rekening te houden met de afmetingen van de liftdeuren (breedte 77 cm).

Galerij

De regels voor de galerijen, lifthallen, trappenhuisen en boxgangen staan in artikel 3 van het Huishoudelijk reglement. Op een mooie zomerdag kunt u stoeltjes plaatsen, maar het is niet toegestaan om objecten permanent op de galerij te plaatsen. De brandweer en andere hulpdiensten moeten vrij en ruim toegang hebben. De galerij is geen openbare ruimte, dus verkopers mogen hier niet komen. Ze hebben misleidende verhalen. Bijvoorbeeld door te zeggen dat ze in opdracht van de Vve langskomen om een servicecontract aan te bieden voor loodgieterswerk. Dit is oplichting en als u 112 belt komt de politie meteen.

Garage

De vve onderhoudt het loop- en sluitwerk en de staalkabels. De eigenaar is verantwoordelijk voor het slot en de sleutels. De eigenaar kan, in overleg met het bestuur, een elektrische deuropener installeren.

De vereniging heeft een garage. Enkele eigenaren huren daar ruimte voor hun (brom)fiets. Indien u hier gebruik van wilt maken, neem dan contact op met het bestuur. Minder validen hebben altijd voorrang.

Cameratoezicht

Bij de ingangen van de gemeenschappelijke delen van de flat hangen camera's. Het cameraprotocol is beschikbaar in de portaal van Pro.



Foto van april 1972 uit Stadsarchief Amsterdam

3 Schoonmaak, grofvuil en bouwafval

Schoonmaak

Hoewel we een schoonmaker inhuren, zullen we als bewoners ook zelf moeten bijdragen aan een schone flat. We hopen dat u zo nu en dan rommel opraapt, ook als dat niet van u is. De schoonmaker volgt een vast programma. De galerijen worden twee keer per jaar schoon gespoten. De glazenwasser wast de ramen en kozijnen van de slaapkamers twee keer per jaar. De ramen van de keuken en woonkamer moet u zelf schoonmaken. De vereniging verwacht dat bewoners de kozijnen en voordeur ook zelf schoonmaken aan de buitenzijde (tip: groene zeep).

Het is niet toegestaan om (bouw)afval, oud meubilair, etc. te plaatsen in de gemeenschappelijke delen van de flat (galerijen, trappenhuisen, boxgang, etc.). Bij overtreding van deze regel, kan het bestuur het afval laten opruimen, de kosten hiervan verhalen op de eigenaar en/of een boete opleggen.

Grofvuil en bouwafval

U mag grofvuil op straat zetten tussen donderdag 21.00 uur en vrijdag tot circa 07.00 uur. Wilt u op een andere dag van uw afval af? Zet het tijdelijk in uw berging of breng het naar een gemeentelijk afvalpunt.¹

Grofvuil dat de gemeente ophaalt:

Spullen uit uw woning die niet passen in een ondergrondse container. Bijvoorbeeld: bank, stoel, kast, bed, tuinmeubel, tapijt, plank, matras en grote elektrische apparaten (ijskast, wasmachine).

Zelf wegbrengen naar afvalpunt:

Bouw- en sloofafval, tuintegels, klein chemisch afval, kleine elektrische apparaten, auto-onderdelen, overige motoren, stenen, zand, aarde, autobanden, karton en glas(platen).

Afvalcontainers in de straat

In onze straat zijn afvalcontainers. Plaats afval niet naast de afvalcontainers. Afval naast de containers geeft een rotgezicht en het leidt tot ongedierte. Meeuwen en ratten bijten vuilniszakken open. Bovendien riskeert u een flinke boete van de gemeente.

Melding doen bij de gemeente

Volle afvalcontainers, losliggende stoeptegels, fietswrakken... U kunt het melden bij de gemeente. Dit kan het beste via meldingen.amsterdam.nl.

Afvalprikkers en sneeuwscheppen

U kunt een afvalprikker (incl. ring en vuilniszak) of sneeuwschep lenen. Stuur dan een mailtje naar het bestuur. Strooizout is beschikbaar bij de gemeente.

¹ Adres: Seineweg 1 of Henk Sneevlietweg 22. Openingstijden staan op de website van de gemeente. www.amsterdam.nl/afval-en-hergebruik/grofafval/spullen-wegbrengen-afvalpunt/

4 Verwarming, elektra, gas, water, internet

Verwarming

De verwarming bestaat uit:

- verwarmingsinstallatie (o.a. zes ketels, afvoerkanaal, expansievat)
- transportleidingen (goed te zien in de bergingen)
- radiatoren in de appartementen en kantoren

De vereniging is eigenaar van de verwarming. De vereniging is dus verantwoordelijk voor het onderhoud aan de verwarming. De verwarmingsinstallatie doet het, maar kampt soms met problemen. Bijvoorbeeld borrelende en fluitende geluiden, minder afgifte van warmte. Als u problemen ervaart, meld dit dan direct bij het bestuur. Er zijn lekkages geweest in een transportleiding in de bergingen en in het rookgasafvoer kanaal. Ook verloor het systeem water. Daarom heeft het bestuur een expert ingehuurd die advies heeft gegeven over mogelijke oplossingen. De lekkages zijn verholpen. Ook is het expansievat vervangen. Het systeem blijft daardoor beter op druk. We hebben er daarom vertrouwen in dat de verwarmingsinstallatie beter zal werken.

De verwarming wordt voorlopig gestookt op gas. Er zijn veel ontwikkelingen (stijgende energieprijzen, stadsverwarming, elektrische verwarming, etc.), waardoor het zou kunnen dat de vereniging op termijn moet overstappen op een ander systeem.

Onderhoud aan de radiatoren en kranen

Draai uw kranen (cv én hoofdwaterkraan) af en toe open en dicht om vastzitten te voorkomen. Lekt uw radiator? Meld dit aan Pro Vve. En vang het water op.

De vereniging is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de radiatoren en kranen (die zijn aangeschaft door de vereniging) in de appartementen en kantoren. Tijdens het onderhoud moeten de radiatoren leeg zijn, daarom vindt het onderhoud altijd plaats in de zomer. Het bestuur plaatst in het voorjaar oproepen (in de hal, via de nieuwsbrief) waarmee eigenaren hun radiator of kranen kunnen aanmelden voor onderhoud. Na de zomer wordt het hele systeem weer gevuld met water. Dan moeten alle bewoners de radiatoren ontluchten. Hierover ontvangt u bericht. In de winter wordt de verwarmingsinstallatie niet uitgeschakeld voor onderhoud of wijzigingen in uw appartement. De laatste jaren hebben we op veel radiatoren een voetkraan geplaatst. Dan is het meestal mogelijk om de radiator af te sluiten zonder het hele systeem te laten leeglopen. Overleg dit met het bestuur.

Een radiator naar eigen keuze en smaak

Soms willen eigenaren de radiatoren aanpassen. Zij willen bijvoorbeeld een designradiator of een radiator verwijderen. Dit kan, maar is op kosten van de eigenaar. Ook het onderhoud en het verhelpen van storingen is in het vervolg op kosten van de eigenaar. Voor werkzaamheden aan de verwarming mag u uitsluitend gebruik maken van de door het bestuur aangewezen installateur. Voor het plaatsen van nieuwe radiatoren (of verwijderen van radiatoren) gelden strikte regels. Lees hiervoor het huishoudelijk reglement en vraag daarna toestemming aan het bestuur.

Warmtemeter

Op iedere radiator zit een warmtemeter. Deze warmtemeter registreert uw warmtegebruik. De meters worden op afstand afgelezen, waarna u een rekening ontvangt van Pro. De warmtemeters worden beheerd door Ista. De eigenaar moet in alle gevallen (bij vervanging of aanschaf van radiatoren) dit zelf melden bij ISTA (tel 010 2455700, info@ista.nl). Vervolgens komt Ista langs om een nieuwe warmtemeter te plaatsen. Eigenaren zijn ervoor verantwoordelijk dat iedere radiator een werkende warmtemeter heeft. Bij het niet aan- of afmelden van warmte meters, wordt het maximale verbruik berekend. Ista kan zien als er gesjoemeld wordt, en zal dan het maximale verbruik in rekening brengen.

Als de vervanging noodzakelijk is omdat deze defect was (door ouderdom) dan zijn de kosten voor de VvE. In alle overige gevallen zijn de kosten voor de eigenaar.

Water

U betaalt het waterschap (Waternet) voor water. Zij innen ook waterschapsbelasting. Als u de hoofdkraan moet vervangen, kan het water tijdelijk worden afgesloten door de huismeester. In de ochtend tussen 10.00 en 12.00 uur. Eigenaren kunnen hiervoor contact opnemen met de huismeester (aanwezig op maandag en donderdag). Dit moet vier dagen van te voren worden aangevraagd. Het vervangen van de hoofdkraan in het appartement en het afsluiten van de hoofdwaterkraan van de flat, zijn op kosten van de eigenaar.

Elektra en gas

U betaalt voor elektra en gas bij een aanbieder (bijv. Nuon, Essent, Greenchoice). Sinds kort is er voor elektra een nieuwe aanbieder, genaamd 'Amsterdam Energie'. Daarmee koopt u de elektra van zonnepanelen en windmolens uit de regio.

Liander is de beheerder van het stroom- en gasnetwerk. Als u de elektriciteits- en/of gasaansluiting wilt wijzigen, bijvoorbeeld omdat u wilt overstappen op koken op inductie, kunt u dit aanmelden bij Liander. Zij informeren medebewoners over eventuele tijdelijke afsluitingen. Als Liander werkzaamheden moet uitvoeren, bent u wettelijk verplicht hieraan mee te werken. Liander zal dit altijd vooraf aankondigen.

Internet

U kunt internetten via: de vaste telefoonlijn (adsl), de kabel of glasvezel. Als u glasvezel overweegt, informeer dan bij uw burens naar hun ervaringen. De glasvezel loopt via kabelgootjes aan de achtergevel (sloterplas-zijde). De netwerkbeheerder van glasvezelinternet is 'KPN netwerk NL'. Zij zijn verantwoordelijk voor het netwerk waar alle aanbieders gebruik van maken (Kpn, Tele2, Vodafone, Xs4all, etc.). Als u glasvezel wilt, moeten de monteurs van de netwerkbeheerder (meestal onderaannemers van KPN Netwerk NL) aan het werk in de technische ruimte. In het verleden maakten de monteurs een puinhoop van de glasvezel bedrading. Met als gevolg veel storingen. Het bestuur heeft destijds een boycot opgelegd aan KPN NetwerkNL, daarna hebben zij de puinhoop opgeruimd en is de boycot opgeheven. Desondanks zijn monteurs alleen welkom in de technische ruimte als de huismeester aanwezig is. Hou hier rekening mee bij het maken van een afspraak met KPN Netwerk NL. Zie contactpagina voor informatie over de huismeester.

5 Klachten, overlast, lekkage, verstopping

Gemeenschappelijke ruimten

Klachten en storingen over verlichting, intercom, schoonmaak of defecte zaken in de gemeenschappelijke ruimten kunt u (per mail) melden aan het bestuur. Vermeld daarbij alstublieft uw telefoonnummer en huisnummer. Storingen aan de lift kunt u melden aan Sky 088 - 505 15 05. De monteurs komen dan vrijwel direct. Storingen aan de deurdranger (in de hal van de hoge huisnummers) kunt u melden bij Meyra. <https://www.meyra.nl/storingsservice>

Overlast van uw buren

Over het algemeen gaan bewoners respectvol met elkaar om. Ze helpen elkaar. Een mooi voorbeeld zijn de bloemen aan de voorzijde, die bewoners samen beheren. Soms gaat het mis. Als uw buren herhaaldelijk regels overtreden, spreek elkaar dan aan op gewenst gedrag. Ga dus eerst zelf langs bij uw buren. Daarnaast kunt u overlast doorgeven bij de gemeente (meldpunt zorg en overlast). Als uw buren overlast blijven geven, meld dit dan aan het bestuur. Het bestuur kan boetes opleggen en juridische stappen nemen. Als u het bestuur op de hoogte stelt, vermeld dan: huisnummer van de overlast, datum van de overlast, frequentie van de overlast. Vermeld ook wanneer u zelf de buren heeft aangesproken en of u een melding heeft gedaan bij de politie. Het bestuur is geen privédetective, het is in de eerste plaats aan bewoners zelf om overlast onderling op te lossen.

Het is niet toegestaan om te koken of barbecueën op het balkon. Het maken van muziek (piano, etc.) of luid afspelen van muziek is verboden tussen 23.00 en 08.00 uur. Gaten boren, tegelwerk slopen en andere verbouwwerkzaamheden met veel geluid zijn verboden tussen 19.00 uur en 08.00 uur en op zon- en feestdagen.

Lekkage

Komt de lekkage van uw bovenburen? Ga bij hen langs en zeg dat er sprake is van lekkage. Het kan van alles zijn: een verstopte afvoer die overloopt, een (af)wasmachine-slang die lekt, een bad of douche die overstroomt of niet (meer) waterdicht is. Denk met elkaar mee en u kunt vervolgschade voorkomen. Voor spoedoplossingen kunt u bellen met de onderhoudsdienst van Pro. Hun telefoonnummer is 020 398 7777. Pro zal een loodgieter inschakelen. De kosten worden doorberekend aan de verantwoordelijke van de lekkage.

Verstoppingen

Als u een verstopping heeft, probeer dit dan eerst zelf te verhelpen met gootsteenontstopper. Als dat niet het gewenste resultaat oplevert, neem dan contact op met het bestuur. Zij kunnen, in overleg met u, eventueel de loodgieter inschakelen. De kosten hiervan worden vooraf met u besproken en aan u doorberekend. U kunt ook zelf een loodgieter inschakelen, maar helaas zijn er veel bedrijven die de boel belazeren.

De standleidingen zijn nog nooit verstopt geraakt. Wat wel regelmatig gebeurt is dat de keukenafvoer verstopt raakt in de woning. De oorzaak hiervan kan zijn:

1. Onjuiste aanleg (lange leidingen, met veel bochten of onvoldoende op afschot).
2. Onjuist gebruik (etensresten, keukenvuil, braadvet of keukenpapier wordt weggespoeld door de afvoer)

Het ontstoppen van de leiding moet als volgt worden uitgevoerd: met een mechanisch aangedreven ontstoppingsveer van de juiste maat met daarbij een slang met waterdruk. Als

dat zo niet wordt uitgevoerd, wordt de vetprop in de leiding van de keuken verplaatst (gedrukt) naar de standleiding, zo ver als de ontstoppingsveer reikt.

Geschiedenis van de flat

De flat is al meer dan zestig jaar oud, maar in constructief opzicht nog steeds van hoge kwaliteit. Erfgoedexperts hebben veel waardering voor het ontwerp van de flat. Bewoners zijn blij met de indeling van de appartementen, omdat er veel licht binnenkomt in alle kamers. Het ontwerp is van Arthur Staal (1907 – 1993), die ook Overhoeks ontwierp. Het is (één van) de eerste flats in Nederland die gebouwd is met glij en gietbouw. De buitengevels van de voor- en achterzijde zijn niet dragend. De vereniging heeft de voorgevel gerenoveerd, waardoor de kwaliteit enorm is verhoogd. Ook de achtergevel (Sloterplas zijde) wordt vernieuwd. Zo blijft de kwaliteit behouden voor de toekomst.

De stedenbouwkundige Wouter Veldhuis is Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving. Hij is gecharmeerd van galerijflats: “Als je ze ziet staan denk je, dit is de grootste getto die er is. Maar het merkwaardige is, de luxeappartementencomplexen in Nieuw-West zijn altijd de galerijflats. Met name die op de strategische plekken, zoals aan de Sloterplas. Het gaat om relatief dure koopappartementen, van oudsher woont hier de succesvolle middenklasse. Bewoners komen elkaar tegen op de galerij, ze kennen elkaar, er is sociale cohesie. En alle woningen zijn honderd procent goed georiënteerd ten opzichte van de zon”.²



De Erfgoedvereniging Heemschut, het Cuypersgenootschap en de Vereniging Promotie Westelijke Tuinsteden schreven³ het volgende over de flat: “Dit grote woongebouw aan de oevers van de Sloterplas behoort tot de meest beeldbepalende gebouwen van Osdorp en is één van de betere woongebouwen van architect Arthur Staal. Het gebouw is vrij gaaf behouden. Interessant is ook dat nummer 165 in 2005, en waarschijnlijk nu ook nog, een gaaf behouden interieur van Jan Rietveld uit de jaren zestig bezit.”

² Bron: Architectenweb podcast, Toren van Babel, gesprek met Wouter Veldhuis over hoogbouw (...)

³ Brief aan dagelijks bestuur stadsdeel nieuw west, 28 maart 2013

6 Verhuizen, verbouwen, verkopen

Verhuizen

Als u gaat verhuizen, gebruik dan uitsluitend de grote lift. Om beschadigingen van de lift te voorkomen, kunt u op de grond tijdelijk karton of stucloper plaatsen.

Bij de hal met de hoge huisnummers is een automatische deurdranger. Tijdens het verhuizen (en bij aan- en afvoervan bouw materiaal) moet u de dranger plaatsen in stand 'II'. Dit kunt u doen met een zwart knopje aan de zijkant van de dranger. Dan blijft de deur continue openstaan. Daarna graag weer terugplaatsen in stand 'I'.

Verbouwen

Voor alle verbouwingen gelden de regels zo als die zijn omschreven in ons regelement. Let op de regels voor verwarmingen, afzuigkappen, de gevel en de zonnewering.

Voordat u gaat verbouwen dient u schriftelijk toestemming aan het bestuur te vragen. Dit kan uitsluitend via e-mail. Geef een duidelijk omschrijving van uw bouwplannen, bij voorkeur met een tekening. Als u gaat verbouwen zonder toestemming, kan het bestuur uw verbouwing stopzetten.

Een aantal bouwdelen in uw woning mogen niet worden aangetast of veranderd zoals:

- Voorgevel en achtergevel (incl. voordeur, ramen, balkondeur), dus geen reclame of camera's plaatsen.
- Constructiemuur dwars in de ruimte bij de trap
- Radiatoren en leidingen van de verwarming
- Lucht- en ventilatie kanalen. U mag geen afzuigkappen plaatsen op de luchtkanalen.
- Riool en hemelwaterafvoer
- Trap

Alle technische delen zoals water, gas, elektra, boilers en ventilatie mogen alleen door gecertificeerde bedrijven worden aangelegd of veranderd. Alle afsluiters en meters dienen ten alle tijden bereikbaar te blijven.

Bouwactiviteiten mogen alleen worden uitgevoerd tussen 8.00 uur en 19.00 uur. Op zondagen en feestdagen⁴ mag er niet worden verbouwd.

Bouwafval moet u afvoeren naar de gemeentelijke stortplaats. Dit mag niet bij de grofvuilplaats op straat. Tijdens het verbouwen (bij aan- en afvoer van materiaal) ontstaat vervuiling (stof, strepen, etc.) in de gemeenschappelijke delen van de flat. Dit moet u zelf schoonmaken. Doe dit direct na het afvoeren van puin, zodat het vuil zich niet verspreid in de rest van de flat. Indien u dit niet doet, worden eventuele schoonmaakkosten op u verhaald.

⁴ Nieuwjaarsdag, Goede vrijdag, eerste en tweede paasdag, Koningsdag, Bevrijdingsdag, Hemelvaartsdag, eerste en tweede pinksterdag, eerste en tweede kerstdag

Als u zonnewering gaat plaatsen, vraag dan toestemming aan het bestuur. Zonnewering aan de sloterplas-zijde moet oranje zijn. Aan de voorzijde mag u screens plaatsen, die moeten beige zijn.

Ventilatie

Om uw huis goed te ventileren moet u dag en nacht continue ventilatieroosters of ramen openzetten. Ventileer vooral na het koken, douchen en slapen. Alleen 'luchten' (ramen korte tijd openzetten) is niet genoeg. Na een half uurtje is de frisse lucht namelijk verdwenen en hopen vocht en stoffen zich weer op in de woning.⁵

Rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht op iedere verdieping van uw appartement. De meeste slachtoffers bij brand vallen door het inademen van rook. Als je slaapt, ruik je niets, je neus werkt niet. Alleen je gehoor werkt nog. Doordat rook veel giftige gassen bevat, raak je snel in een diepe bewusteloosheid. Vaak al binnen enkele minuten. Rookmelders zijn van levensbelang, en niet alleen als je slaapt. Hoe sneller je een brand ontdekt, des te meer tijd en kans heb je om je huis veilig te verlaten.⁶

Verkopen

Uw notaris neemt contact op met Pro voor de financiële zaken. De VvE brengt borg in rekening voor de eindafrekening van de verwarming. De eindafrekening volgt nadat het boekjaar is afgesloten. Dat kan in theorie dus een jaar duren. Geef uw nieuwe adres door aan Pro, dan ontvangt u de eindafrekening en kunt u daarna de resterende borg terugvragen.

Bij de verkoop heeft u meestal een aantal stukken nodig (bijv. uittreksel kvk-register, jaarrekening). Als deze stukken niet op het portaal staan, kunt u deze opvragen bij Pro.

⁵ Bron:rijksoverheid.nl

⁶ Bron:brandweernederland.nl

7 Verhuur

In de het huishoudelijk reglement en het 'reglement van splitsing eigendom' staan regels over verhuur. Het bestuur handhaaft deze regels.

- Commerciële verhuur is nooit toegestaan. Onder commerciële verhuur wordt o.a. verstaan AirBnb en short-stay (korter dan zes maanden).
- Verkamers is volgens de splitsingsacte niet toegestaan, per appartement mag er slechts een huishouden zijn. Indien u een vergunning heeft van de gemeente voor verkamers is dat juridisch niet voldoende. De splitsingsakte prevaleert in deze.
- Eén kamer verhuren aan een student of kostganger is wel toegestaan, mits de eigenaar zelf ook woonachtig is in het appartement.
- Verhuur aan één huishouden voor langer dan zes maanden is toegestaan, maar uitsluitend na toestemming van het bestuur. Onderhuur is niet toegestaan.

Toestemming verhuur

Het aanvragen van toestemming voor verhuur aan een huishouden voor langer dan zes maanden gaat als volgt. Stuur aan Pro Vve beheer:

- in tweevoud: een door de huurders getekende gebruikersverklaring (lege verklaringen op te vragen bij Pro)
- een uittreksel GBA (Gemeentelijke Basis Administratie).

Voor nieuwe huurders moet een nieuwe toestemming worden aangevraagd. Het niet schriftelijk aan Pro doorgeven van en toestemming vragen tot verhuur van uw appartement kan resulteren in een boete. Deze boete bedraagt minimaal EUR 500 en kan bij volharding oplopen tot duizenden euro's⁷.

Meld verhuur die strijdig is met de regels

Als u de indruk heeft dat een appartement wordt verhuurd op een manier die strijdig is met de regels, meld dit dan direct bij het bestuur. Dan kunnen we hiertegen optreden en daarmee de (eventuele) overlast beperken. Het bestuur voert juridische procedures tegen eigenaren die zich niet aan de regels houden. En met succes, want de regels van deze VVE zijn duidelijk.

⁷ De boete is maximaal een half procent van de totale laatste vastgestelde exploitatierekening.

8 Communicatie

Uw gegevens

Geeft u een wijziging van uw email-adres en telefoonnummer alstublieft door aan zowel Pro als aan het bestuur, zodat we u altijd kunnen bereiken bij calamiteiten, lekkages, etc. Eén van de bestuursleden gaat langs bij alle nieuwe eigenaren voor een kennismakingsgesprek.

Inschrijven op nieuwsbrief

Het bestuur stuurt een paar keer per jaar een nieuwsbrief via e-mail. U kunt zich hiervoor inschrijven via:

<http://flatmeerenvaart.nl/centraal/maillinglist/wijzig.cgi?l=bewonersnieuwsbrief>

VVE portaal

Op Portaal 2100 (<https://portaal.provvebeheer.nl>) staan stukken zoals de splitsingakte, huishoudelijk reglement, begroting en MJOP. Op de overzichtspagina kunt u in één keer een selectie documenten aanvragen die speciaal voor nieuwe leden is samengesteld. Ook uw actuele rekeningoverzicht is in Portaal 2100 beschikbaar. Nieuwe eigenaren ontvangen automatisch een brief met aanmeldgegevens voor Portaal 2100. Heeft u die brief niet meer? U kunt in Portaal 2100 altijd een account aanmaken en uw VvE-lidmaatschap registreren. Een nieuwe brief wordt u dan toegezonden.

Het bestuur

U kunt het bestuur bereiken via meerenvaart@flatmeerenvaart.nl. Het kantoor is gevestigd op de tussenverdieping, boven het halletje van de hoge huisnummers. Het adres is: Nicolaas Anslinstraat 101, 1068 WT Amsterdam.

De huismeester

De huismeester is aanwezig op maandagochtend en donderdagochtend. U kunt zijn telefoonnummer opvragen bij het bestuur.

Website

De website van de vereniging is te bereiken via www.flatmeerenvaart.nl

9 Financien

De financiële stukken zijn beschikbaar in de portal van Pro vve. De vereniging heeft ongeveer €800.000,- aan inkomsten per jaar. De uitgaven gaan naar:

- verzekeringen (ongevallen, opstal, wettelijke aansprakelijkheid, aansprakelijkheid bestuurders, glasverzekering, inboedel en rechtsbijstand);
- klein onderhoud, groot onderhoud, liftonderhoud, onderhoud dak, onderhoud verwarming;
- diensten van Pro;
- huismeester;
- schoonmaak, glasbewassing;
- elektriciteitsverbruik;
- verwarming (brandstof, warmtemeters).

De begroting gaat niet per kalenderjaar maar beslaat altijd twee halve kalenderjaren. Het kan voorkomen dat de ledenvergadering een besluit neemt (over de lopende begroting), waardoor de servicekosten met terugwerkende kracht worden aangepast.

Ieder jaar hebben we eigenaren nodig voor de kascontrolecommissie. Wilt u deelnemen aan deze klus? Mail dan Pro of het bestuur.

Heeft u problemen met betalen van de vve-bijdrage? Pro Vve beheer voert de financiële administratie van de vereniging. U kunt contact met hen opnemen voor een betalingsregeling. Emailadres: fincall@provvebeheer.nl De incassoprocedure is beschikbaar in de portal. De servicekosten gaan per kwartaal; per maand is niet mogelijk. Pro Vve maakt geen gebruik van Sepa machtigingen.

De gebruikers van kantoren en boxen maken geen gebruik van de lift. De vve-bijdrage is hierop aangepast.



Wilt u zich inzetten voor de flat?

Neem contact op met het bestuur voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.