

De VVE is eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, d.w.z. de delen die niet tot de individuele woningen behoren.

Dit zijn:

- de buitenkant van het pand,
- de trappenhuizen, maar ook
- ramen en kozijnen, balkons, het dak, de regenpijpen, de fundering, elektrische installaties buiten de woning, riolering enz.
(zie artikel 9 van het reglement)

Het is voor de vereniging belangrijk dat haar bezit in goede staat van onderhoud is en blijft. Om daarop toe te zien is binnen de VVE een technische commissie aangesteld.

De taken van de technische commissie zijn:

1 Groot onderhoud:

- Planning en begeleiding van de uitvoering van groot onderhoud.
- Beoordeling van de kwaliteit van uitgevoerd groot onderhoud aan het gebouw (zoals schilderwerk en dak).

2 Klein onderhoud:

Voor klein onderhoud heeft de technische commissie materiaal in voorraad.

Is er bij u in het trappenhuis een lamp stuk of moet er schilderwerk worden bijgestipt, dan kunt u bij de techn. cie. materiaal vragen. In principe moet u zelf de reparatie uitvoeren.

Bewoners kunnen bij TC de volgende spullen verkrijgen:

wat	Wie heeft het	Wie voert uit
Lampen in het trappenhuis	Techn. cie.	Bewoners
Lampen in portiek	Techn. cie.	Bewoners
Verf in trappenhuis	Techn. cie	Bewoners

Zie ook de website (<http://vve.jb16.nl>) onder "veelgestelde vragen".

3 Klachten en mankementen:

De staat van de binnenkant van de woning is de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar. Klachten over gemeenschappelijke delen (gevels, daken, algemene toegangsdeur, intercom-installatie, standleiding ed.) kunt u melden bij Pro VVE Beheer.

Pro VVE beheer zal de gemelde klacht aan een externe partij (aannemer) doorspelen waarna deze de klacht in behandeling neemt. De technische commissie (Mark Karlas) ontvangt na elke klachtmelding een kopie van de opdrachtbon.

Contactpersoon Pro VVE Beheer:

Diana van Ballegooij

Tel: 020 3987777

Email: vve@provvebeheer.nl

Klachten over de staat van het eigendom van de VVE ook graag melden bij de technische commissie via: tc@vve.jb16.nl. Vermeldt duidelijk: naam, woning en klacht.

4 Dakterrassen en andere bouwplannen:

Alle plannen voor aanpassingen aan het eigendom van de VVE moeten gemeld worden aan de technische commissie.¹

Dakterrassen zijn volgens splitsingsakte toegestaan. Maar aanleg moet natuurlijk zorgvuldig gebeuren omdat het een wijziging van of aanpassing aan het gemeenschappelijk eigendom betreft.

Voor de toegang naar het dakterras is nadrukkelijk toestemming van de VVE nodig aangezien dit een constructieve ingreep in het dak (gemeenschappelijk eigendom) vergt. Dit punt is niet geregeld in de splitsingsakte. Daarom moet een bouwplan voor dakterras en daktoegang worden voorgelegd aan de technische commissie. Dit ook om aansluitende dakterrassen niet onmogelijk te maken.

Regels:

Voor een dakterras is een bouwvergunning nodig van het stadsdeel. Bij de aanvraag van de bouwvergunning zal een constructieve berekening moeten worden overlegd. Het stadsdeel heeft regels over de uitvoering: hoeveel meter uit de gevel, wat voor soort afscherming, enz.

Het plan moet schriftelijk 6 weken voor aanvang van de bouw worden aangemeld bij de contactpersoon van de technische commissie (zie onderaan). Die checkt op:

1. bouwvergunning,
2. afstroming van het water,
3. vorm van de balustrade,
4. uitstraling,
5. aansluiting met naastliggende terrassen enz.

Voor overige bouwplannen geldt de zelfde procedure

5 Plaatsing kachel:

Het gebruik van een kachel of open haard zonder toestemming van de VVE is niet toegestaan (zie artikel 17, lid 6 van het van kracht zijnde *Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992*). Het zonder toestemming van de VVE in gebruik hebben van een kachel of open haard heeft consequenties voor de dekking van de opstalverzekering en uw eigen WA-verzekering.

¹ Artikel 9, lid 2 van het van kracht zijnde Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zegt: Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Toelichting:

De oude rookkanalen in de woningen bevinden zich op dit moment in een slechte staat en zijn daardoor niet geschikt voor het plaatsen van een kachel of open haard. Alleen na aanpassing van het rookkanaal en het plaatsen van een directe aanvoer van buitenlucht kan een (gesloten) kachel worden geplaatst.

De VvE zal over het algemeen geen wijzigingen aan de voorgevel toestaan, waardoor het niet mogelijk zal zijn om een luchtaanzuigrooster in de voorgevel te plaatsen. Een installateur dient de maximaal te plaatsen capaciteit van de kachel per geval te bepalen.

De oude rookkanalen zijn te klein om na renovatie een open haard op aan te sluiten. De aanwezigheid van mechanische ventilatie in de woning en het ontbreken van ventilatieroosters in de woonkamer maakt dat zonder de genoemde maatregelen het gevaar van koolmonoxidevergiftiging erg groot is.

Verdere relevante informatie

Gebruikte materialen en garantie:

In de hoofdstukken 3 t/m 5 uit het overdrachtsdocument (documentatie) zijn diverse garantie bewijzen te vinden en bijvoorbeeld ook de kleurnummers van gebruikte verven. Die laatste zijn niet altijd juist. Daarom is deze informatie per januari 2007 ook (verbeterd) op de website van de VVE te vinden (onder "veelgestelde vragen").

Toegang tot het dak:

Het dak is in twee trappenhuizen via een dakluik toegankelijk. De technische commissie is in het bezit van een moedersleutel die toegang geeft tot deze trappenhuizen. Moet u het dak op, dan kunt u contact opnemen met de technische commissie.

Binnenkant van de woning:

Eigenaars zelf zijn verantwoordelijk voor de binnenkant van hun woning en de staat van onderhoud daarvan alsmede voor het afsluiten van een inboedelverzekering.

Tuinen:

De eigenaren van de benedenwoningen met een tuin zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de planten in de tuin.

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand hout (bomen en grote struiken) in de tuin te hebben staan, zodanig dat het uitzicht of de toestroom van licht en lucht van andere appartementen wordt belemmerd (artikel 22, lid 3).

Tevens is het zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan om planten of struiken tegen de muren te laten opgroeien hoger dan 500 mm onder de balkons van de eerste verdieping (artikel 22, lid 4).

Onderhoudscontract CV en overige installaties:

Op dit moment is er geen collectief onderhoudscontract voor de installaties in de woningen..

Zonwering:

In de vergadering van VVE van najaar 2005 is besloten tot eenvormigheid in kleur en type zonwering.

Type: Veldhuis Zonwering Rond, kleur profiel: RAL 9001 (crème wit), kleur doek: Dickerson Jaune 6316 (geel)

Gezamenlijke uitvoering van zonwering op verschillende adressen kan een besparing van ongeveer 20% betekenen.

Contactpersonen Technische commissie:

Mark Karlas

Joos Banckersweg 13-3

T: 6163457

E: m.karlas@zonnet.nl

Marjolein de Lange

Joos Banckersweg 22-3

T: 6166705

E: marjoleindelange@jb16.nl

website VVE: www.jb16.nl