

Dit document is opgesteld door het bestuur en de technische commissie van de VVE en geeft een overzicht van regels en afspraken binnen de "Vereniging van Eigenaars Joos Banckersweg 1 tot en met 29, Jan van Galenstraat 122 tot en met 132 (even nummers) en Admiraal de Ruyterweg 163-165 te Amsterdam". In het vervolg wordt deze aangeduid met VVE.

Middels deze regels en afspraken hopen we de fijne woonomgeving te behouden, het samenwonen en samenwerken te bevorderen, en het gebouw in goed staat te houden. De regels zijn formeel vastgelegd in:

- *Splitsingsakte* (2003)
- *Wijzigingsakte* (2017) (volledige titel: Akte wijziging splitsing in appartementsrechten)
- *Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten* (versie januari 2006)
- Wettelijke regelgeving

Dit document geeft een toegankelijk informatief overzicht. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. In de bijlage (een apart document) staat de volledige tekst van de relevante formele artikelen. De complete aktes zijn te vinden op de site van de Huishouding (www.dehuishouding.nl) en op www.vvejb.nl

Belangrijkste contactgegevens

Storing, calamiteit of reparatieverzoek

Dit kunt u melden via de website van De Huishouding.

- ⇒ www.dehuishouding.nl
- ⇒ log in op de website via 'Mijn Huishouding' met uw gebruikersnaam en wachtwoord
- ⇒ Kies in het menu voor 'Gebouwbeheer'
- ⇒ Kies voor 'Reparatieverzoek melden'

Bij spoedmeldingen (inbraak, wateroverlast, gebroken glas) kunt u De Huishouding bellen via telefoonnummer: **020-422 65 70**

(Ver)bouwplannen in of aan uw woning

Voor verbouwingen in uw woning óf aan uw woning (uitbouw begane grond, dakterras op de 4^e verdieping, wijzigingen aan vloeren, plafonds of constructieve muren) is altijd toestemming nodig van het Bestuur en de TC. Verwijderingen van muren of plafond- en vloerdelen hebben effect om de constructie van het pand en daarmee op de veiligheid voor bewoning voor iedereen. Heeft u plannen om te verbouwen? Neem dan tijdig contact op met de TC door een mail te sturen naar tc@vvejb.nl

Vergunning van de gemeente

Check bij verbouwplannen ook altijd of u een omgevingsvergunning nodig heeft van de gemeente. Dit kan via deze link: [Vergunning bouwen](http://Vergunning.bouwen)

Verlichting en schilderwerk in het trappenhuis

De TC heeft een voorraad lampen voor de verlichting in het trappenhuis. Ook heeft de TC een voorraad verf om beschadigingen in het trappenhuis te herstellen. Heeft u lampen of verf nodig, stuur een mail naar de TC (tc@vvejb.nl). Door zelf een lamp te vervangen of een beschadiging aan te tippen, besparen we als VVE, en daarmee ook u als eigenaar, op een simpele manier geld.

Sleutelcertificaat

Om sleutels van de voordeuren van de trappenhuisen bij te laten maken heeft u een sleutelcertificaat nodig. Deze zijn te vinden op de website van De Huishouding. Een origineel certificaat is op te vragen bij Bestuur@vvejb.nl

- ⇒ Kies in het menu voor 'Administratie'
- ⇒ Click op 'Belangrijke Documenten'. Daar zijn de certificaten te vinden

Inhoud

Regels en afspraken VVE Joos Banckersweg e.o.	1
Inhoud	2
Gemeenschappelijke delen en privé-delen	3
Bestuur, commissies en beheerder, en VVE online.....	4
a. Technische Commissie (TC)	4
b. Bestuur	4
c. Beheerder – de Huishouding	4
d. VVE online.....	4
Technische zaken aan het gebouw.....	4
a. Klein onderhoud, verf en lampen voor het trappenhuis:.....	4
b. Defecten en schade	4
c. Bouwplannen, aanpassingen aan eigendom van VVE.....	5
d. Het dak (dakterrassen, installaties, zonnepanelen)	5
e. Vloeren en plafonds	6
f. Uitbouw van de benedenverdieping in de tuin	7
g. Toevoegen van een berging (4e verdieping) aan een woning	7
h. Kachel, open haard en rookkanalen	8
i. Toegang tot het dak.....	8
j. Tuinen en geveltuintjes en planten	8
k. Verwarmingsinstallatie en overige installaties.....	8
l. Zonwering.....	8
Gebruik van het gebouw en de appartementen	9
a. De privé gedeelten	9
b. Gebruik van de privégedeelten	9
c. Gebruik van eigendom door anderen	9
d. Verhuur van de woning voor kamerverhuur	9
e. Verhuur AirBNB of als vakantiewoning	9
f. Verzekering.....	10

Gemeenschappelijke delen en privé-delen

In het gebouw zijn er gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Die zijn eigendom van de VVE en de VVE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Daarnaast zijn er privé-gedeelten en zaken. Die zijn van de individuele eigenaren die er ook voor verantwoordelijk zijn.

Tot de gemeenschappelijke delen en zaken worden o.m. gerekend:

- fundering
- dragende muren
- buitenmuren
- raamkozijnen en het glas aan de buitengevels (exclusief kozijnen en glas van een uitbouw op de begane grond)
- buitendeuren (ook voordeur begane grond woningen)
- trappenhuizen incl. de toegangsdeuren tot de woningen
- de vloeren en wanden die een scheiding vormen tussen VVE-eigendom en privé-gedeelten of tussen privé-gedeelten onderling
- balkons
- kruipruimten
- dak
- de schoorstenen en de ventilatiekanalen (exclusief rookafvoerkanaal verwarmingsinstallatie)
- hang- en sluitwerk aan de buitenkant van het gebouw en bij de toegangsdeur tot de woning
- alle installaties en leidingen voor gemeenschappelijk gebruik, zoals water- en elektriciteitsleidingen tot aan de meter, de hydrofoor, enz.
- bel- en hallofoonverbinding van woningen aan de trappenhuizenverdiepingen, het deel buiten de woning.

Tot de privé gedeelten behoren o.m.:

- (delen van) leidingen die exclusief voor één appartement dienen, zoals de afvoerleiding tussen de gootsteen en de standleiding
- waterleiding vanaf de meterkast de woning in
- individuele verwarmingsinstallaties inclusief het rookafvoerkanaal van de verwarmingsinstallatie
- schuurtjes en evt. uitbouw in de tuin
- dakterras

Zie Modelreglement (2006) artikel 17

Zie Wijziging splitsingsakte (2017) artikel 17 lid 2 en 3

Het is niet toegestaan veranderingen aan te brengen aan eigendom van de VVE (gemeenschappelijke gedeelten en zaken) zonder toestemming van de VVE. Een wijziging moet dus altijd eerst aan de vergadering van eigenaren voorgelegd worden.

Zie Modelreglement (2006) artikel 22 lid 3

Bestuur, commissies en beheerder, en VVE online

De VVE is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. De VVE neemt besluiten in vergadering. Het Bestuur, de TC en de beheerder van de VVE voeren het (dagelijks) beheer uit.

a. Technische Commissie (TC)

Om toe te zien op goed onderhoud en te handelen als nodig, is binnen de VVE een TC aangesteld. De VVE heeft de TC mandaat gegeven om een verklaring van geen bezwaar te geven aan eigenaren met bouwplannen die voldoen aan de afspraken en regels. (zie hoofdstuk 3 onder c).

De TC is GEEN huismeester. Storingen moeten gemeld worden bij De Huishouding via hun website (www.dehuishouding.nl)

De TC is per mail bereikbaar via: tc@vvejb.nl

b. Bestuur

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de zakelijke en organisatorische zaken van de VVE, zoals het goed regelen van de gang van zaken, het beheer van het bezit en het organiseren van de vergaderingen van de VVE. Ook is het Bestuur verantwoordelijk voor controle en naleving van de reglementen en de regels in de splitsingsakte.

Het Bestuur is te bereiken via: Bestuur@vvejb.nl

c. Beheerder – de Huishouding

Voor het dagelijkse beheer, zowel administratief als technisch, is de beheerder verantwoordelijk en aanspreekpunt. De beheerder verzorgt de administratie, de financiën, regelt reparaties als defecten hersteld moeten worden enz.

Op het moment van schrijven is de beheerder van onze VVE: de HuisHouding.

De Huishouding is te bereiken via het Eigenarenportal op [De Huishouding](#). Om in te loggen heb je een gebruikersnaam en wachtwoord nodig. Deze heb je ontvangen bij de koop van het appartement.

Op de website kunnen eigenaren informatie vinden en meldingen maken. De beheerder is telefonisch bereikbaar via (020) 422 65 70. Via dat nummer is in noodsituaties de noodcentrale bereikbaar.

d. VVE online

Op de website van de Huishouding is technische en organisatorische informatie te vinden over de VVE.

Technische zaken aan het gebouw

a. Klein onderhoud, verf en lampen voor het trappenhuis:

De TC beheert een voorraad lampen en verf voor het trappenhuis. Daarmee kunnen eigenaren/bewoners zelf kleine reparaties uitvoeren. Is er bij u in het trappenhuis een lamp stuk of moet er schilderwerk worden bijgewerkt dan kunt u bij de TC materiaal verkrijgen. De bewoners voeren de reparatie zelf uit. Dat scheelt kosten aan reparateurs. Materialen zijn te verkrijgen door een mail te zenden aan: tc@vvejb.nl

b. Defecten en schade

Eigenaren zijn verplicht hun privégedeelte behoorlijk te onderhouden (zie **Modelreglement artikel 28**).

Schade aan gemeenschappelijke delen (zie 1c) moeten altijd gemeld worden bij de beheerder van de VVE (deHuishouding). Het maken van een melding is niet alleen noodzakelijk voor het oplossen van de oorzaak van de schade, maar ook voor onze verzekering. De beheerder schakelt een externe partij in om het defect op te lossen.

De kosten voor mankementen aan het bezit van VVE zijn (in principe) voor rekening van de VVE, kosten voor reparaties aan een privégedeelten zijn voor rekening van de eigenaar.

Bij calamiteiten die schade kunnen geven aan het eigendom van de VVE of van eigenaren dient eenieder dit z.s.m. te melden aan de beheerder (de Huishouding) via www.dehuishouding.nl . Dit kan op de website: kies in het menu voor *Gebouwbeheer* en daaronder voor *Reparatieverzoek* melden.

Zie Modelreglement artikelen 3, 4 en 5

c. Bouwplannen, aanpassingen aan eigendom van VVE

Eigenaren en gebruikers hebben altijd toestemming nodig van de VVE om veranderingen aan te brengen aan het eigendom van de VVE. Heeft u bouwplannen, leg deze dan altijd voor aan de VVE. Uw plan moet 6 weken voor aanvang van de verbouwing schriftelijk per mail worden gemeld bij de TC (tc@vvejb.nl) en het Bestuur (Bestuur@vvejb.nl).

Check daarnaast te alle tijden of voor het bouwplan een vergunning van de gemeente nodig is. Als dat het geval is moet die vergunning worden bijgevoegd bij de aanvraag aan de VVE. Op de website van de gemeente [Omgevingsvergunning](http://www.olo.nl) of Omgevingsloket www.olo.nl kunt u checken of u een vergunning nodig heeft en deze daar ook online aanvragen.

Het is niet toegestaan iets aan de voorgevel te bevestigen of sparingen (in gevel of dak) te maken voor bijvoorbeeld doorvoer van leidingen.

Zie Modelreglement (2006) artikel 22, lid 3

Breng je burens op de hoogte

Tijdens een verbouwing dienen eigenaren en gebruikers rekening te houden met burens en de omgeving.

(Modelreglement artikel 2) Daarom o.a. de volgende regels:

- Plaats een evt. container nooit op de stoep, deze moet vrij blijven voor voetgangers rolstoelen enz. De bouwcontainer kan op een parkeerplaats staan. U moet hiervoor een melding doen bij de gemeente. Dit kan via deze link: [Objecten plaatsen](#)
- Stem met al uw burens af over de bouwoverlast en laat hen weten met wie ze contact op kunnen nemen bij problemen. In stadsdeel West is het verplicht om via een bord op het raam te melden hoe lang de verbouwing duurt en met wie bij overlast contact opgenomen kan worden. Zie deze link: [Verbouwen? Vertel het de burens](#)
- Eventuele schades door de verbouwing dienen direct gemeld te worden bij de eigenaar en/of de VVE **(Modelreglement artikel 3)**. Reparatie is voor kosten van de eigenaar van het appartement dat verbouwd wordt.

d. Het dak (dakterrassen, installaties, zonnepanelen)

Het dak is gemeenschappelijk eigendom. Eigenaren van een woning op 4e verdieping kunnen toestemming krijgen van de VVE om gebruik te mogen maken van het dak, en dan alleen van het deel van het dak boven hun eigendom. Dit geldt voor elk gebruik van het dak. Leg je plannen voor aan de TC en het Bestuur door een mail te sturen naar de TC (tc@vvejb.nl) en het Bestuur (Bestuur@vvejb.nl) .

Dakterrassen

Het aanleggen van een dakterras is toegestaan binnen voorwaarden. Aanleg moet uiteraard zorgvuldig gebeuren en er is nadrukkelijk toestemming van de VVE nodig voor de aanleg. Meld plannen voor het aanleggen van een dakterras dus altijd bij het Bestuur (Bestuur@vvejb.nl) en de TC (tc@vvejb.nl) .

Zie Modelreglement artikel 20 lid 2 en 3

Zie Wijziging Splitsingsakte artikel 20, lid 2

Zie Wijziging Splitsingsakte artikel

Regels voor dakterrassen

- Voor een dakterras is een omgevingsvergunning nodig van de gemeente zie [Omgevingsvergunning aanvragen](#). Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet een constructieve berekening worden overlegd.
- Het dakterras moet minimaal op 2,0 meter afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen openbare ruimte en op minimaal 1,0 meter afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen.
- De totale hoogte vanaf het dakvlak tot bovenkant terrasvloer bedraagt maximaal 50 centimeter;
- Hekwerken mogen maximaal 1,20 meter hoog zijn, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;
- De TC en het Bestuur checken (namens de VVE) het plan op: vergunning, afstroming van het water, vorm van de balustrade, uitstraling, aansluiting met naastliggende terrassen, goede ondersteuning van het terras op het dak zodat de dakbedekking geen schade loopt. Stuur daarom een mail over uw voornemen om een dakterras aan te leggen aan de TC (tc@vvejb.nl) en het Bestuur (Bestuur@vvejb.nl)
- Bij reparatie of vervanging van het dak moet de eigenaar van het dakterras dit op eigen rekening verwijderen én opslaan.
- In verband met de aanpassingen aan het dak moet de eigenaar van het dakterras de huidige dakgarantie overnemen. Het risico van lekkages ligt daarmee bij de eigenaar van het terras.

Een dakopbouw is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor is een wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk. Deze kan alleen gewijzigd worden als 80% van de eigenaren voor de wijziging van de akte stemt. Dit vergt een ingewikkelde en kostbare procedure (zie 3f).

Zonnepanelen en andere installaties op het dak

Eigenaren van de 4e verdieping kunnen zonnepanelen, airco of andere installatie plaatsen op het deel van het dak boven hun eigendom. Voor dergelijke installaties is geen omgevingsvergunning van de gemeente nodig.

Regels voor zonnepanelen en airco:

- De constructie en plaatsing moet zodanig zijn dat het dak niet beschadigt en het water goed kan blijven stromen (dus op rubberen tegeldragers).
- De eigenaar van de installatie moet deze op eigen kosten verwijderen als het dak moet worden gerepareerd of vervangen.
- Doorvoering(en) door het dak t.b.v. de installatie moeten door een erkende dakdekker worden gemaakt.
- In verband met de aanpassingen aan het dak moet de eigenaar van de installatie de huidige dakgarantie overnemen. Het risico van lekkages ligt daarmee bij de eigenaar van de installatie.

Wilt u zonnepanelen of een installatie op het dak plaatsen, meldt dit dan bij de TC (tc@vvejb.nl).

e. Vloeren en plafonds

De vloer, de scheidingsconstructie tussen twee appartementsrechten, is eigendom van de VVE, met uitzondering van het plafond en de vloerafwerking zelf. Denk hierbij aan de draagbalken en de houten vloer die daar direct op zit. U mag aan deze onderdelen niets aan aanpassen zonder toestemming van de VVE. Bij aanpassingen van vloer of plafond dienen alle eisen die gesteld worden aan scheidingsconstructie in acht genomen te worden. Dat wil zeggen dat:

- De bestaande draagkracht en de geluids- en brandwerendheid niet minder mogen worden door de aanpassing die eigenaren voorstellen, of al hebben uitgevoerd.
- Voordat eigenaren een ingreep aan plafond of vloer doen dienen ze hiervoor toestemming te vragen bij de VVE (tc@vvejb.nl) Daarbij moeten ze aantonen dat de door hun voorgestelde oplossing op zijn minst gelijkwaardig is aan de constructies die in 2004 zijn aangebracht.

- De plafonds die in 2004 zijn aangebracht zijn “vrij hangend”. Deze zijn minimaal bevestigd aan de vloerbalken, teneinde geluidsoverdracht te minimaliseren. Ook zijn deze uitgevoerd in 2 lagen 12.5mm gipsplaat (60 minuten brandwerend).
- De vloerbedekking op woning scheidende vloeren dienen zodanig te zijn dat contactgeluid zo veel mogelijk worden tegen gegaan. Een ondervloer van tenminste 10db reductie is een eis.

Zie Modelreglement Artikel 26 lid 1

f. Uitbouw van de benedenverdieping in de tuin

De woningen op de begane grond mogen een uitbouw maken in de tuin. De eigenaar die de uitbouw maakt is verantwoordelijk voor het deugdelijk uitvoeren en voor eventuele schade aan belendende panden en/of de muren als gevolg van de bouw.

Regels voor uitbouw:

- Uitbouw mag niet hoger en niet breder zijn dan de woning.
- Er mogen geen afvoerkanalen via het dak of de gevels worden gemaakt.
- Als er alleen met buispalen een fundering wordt gemaakt dat is er geen vooropname bij de belendende woningen nodig.
- De eigenaar van de woning is eigenaar van de uitbouw en daarmee ook verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en schade aan of door de uitbouw.
- De uitbouw maakt geen onderdeel uit van de VVE. Beheer, onderhoud en eventuele schade zijn voor kosten van de eigenaar.
- Eigenaren van benedenwoningen die een uitbouw willen maken dienen hun plan ter goedkeuring voor te leggen aan de TC en het Bestuur van de VVE (tc@vvejb.nl en Bestuur@vvejb.nl) Voeg bij uw plan alle relevante informatie zoals tekeningen, constructieberekeningen, een omgevingsvergunning of bewijs dat deze niet nodig is een planning.
- De uitbouw moet op het eigen terrein staan, en mag de eventuele bouw van een uitbouw door burenen niet in de weg staan.
- Het dak van de uitbouw moet geschikt zijn om een steiger te dragen indien er een steiger nodig is aan de achtergevel. Het dak van de uitbouw moet daarvoor beschikbaar gesteld worden als dat nodig is. Dat is nodig om onderhoud aan de gevels mogelijk te maken, zodat er geen kostenverhogende maatregelen voor getroffen hoeven te worden. Twijfelt u over de geschiktheid van uw dak, neem dan contact op met de Technisch Commissie.

Bij het maken van een uitbouw in de tuin, is het advies om de aanleg van een groen dak op de uitbouw te overwegen. Dit draagt bij aan een lagere waterbelasting in de binnentuinen bij regen, biedt extra isolatie bevordert de biodiversiteit in de stad, bevordert de levensduur van het dak van de uitbouw én biedt een mooi uitzicht voor bovenburen.

Zie Wijziging splitsingsakte (2017) artikel 8, lid 6

g. Toevoegen van een berging (4e verdieping) aan een woning

De bergingen op de vierde verdieping hebben de bestemming ‘berging’. In artikel 25, lid 1 van de Wijziging Splitsingsakte (2017) is bepaald dat ‘ieder eigenaar en gebruiker verplicht is het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering’.

Een berging is geen woning en mag dan ook niet als zodanig gebruikt worden. Ook het toevoegen van de berging aan een woning gelegen op de 3^e of 4^e verdieping is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor is toestemming van de VVE nodig en mogelijk ook een wijziging van de Splitsingsakte en bijbehorende Splitsingstekeningen en kosten. Ook de gemeente moet toestemming geven voor een bestemmingswijziging.

h. Kachel, open haard en rookkanalen

De oude rookkanalen in de woningen zijn in een slechte staat en niet geschikt voor het plaatsen van een kachel of open haard. Dit is niet toegestaan. Ook de dekking van de opstalverzekering voorziet niet in het gebruik van kachel en open haard.

De schacht en de rookkanalen zijn eigendom van de VVE. De rookkanalen lopen door naar het dak en worden onderweg niet gedragen. Verwijderen kan alleen van boven naar beneden, of met een deugdelijke constructie. Het is niet toegestaan om de rookkanalen zomaar te verwijderen. Wil je iets aan veranderen aan de schouw of de rookkanalen dan is toestemming van de VVE nodig. Schoorstenen lopen van boven naar beneden en vallen onder een constructieve wand, hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

Zie Modelreglement artikel 26 leden 2 en 3

i. Toegang tot het dak

Het gemeenschappelijk dak is uitsluitend toegankelijk na toestemming van de VVE, om schade en onveilige situaties te voorkomen. Dat kan via een dakluik in een van de trappenhuisen. De VVE is in het bezit van een sleutel die toegang geeft tot dit trappenhuis. Neem contact op met de VVE als je het dak op moet.

j. Tuinen en geveltuintjes en planten

De eigenaren van de benedenwoningen met een tuin zijn eigenaar van de tuin en het schuurtje en eventuele uitbouw erin. Zij zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van schuurtje, uitbouw en van de planten in de tuin.

Het is niet toegestaan, om zonder toestemming van de vergadering bomen en grote struiken) in de tuin te planten, zodanig dat het uitzicht of de toestroom van licht en lucht van andere appartementen wordt belemmerd. Wanneer grote bomen of struiken er al staan als u er komt wonen, kan het zijn dat er een kapvergunning nodig is als u deze wilt verwijderen, informatie hierover vindt u op de website van de gemeente Amsterdam via deze link: [Kapvergunning voor bomen](#)
Zorg ervoor dat je burens geen last hebben van jouw planten, wat betreft licht en ruimte. Dit geldt voor de planten in de tuin, maar ook voor die in de geveltuinen en de balkons.

Bij de gemeente kun je een geveltuintje aanvragen (gratis). [website Amsterdam-geveltuin aanvragen](#)
Er wordt vanuit gegaan dat eigenaren van tuinen en geveltuinen deze fatsoenlijk onderhouden, mede voor het aanzicht.

Zie Modelreglement Artikel 31

k. Verwarmingsinstallatie en overige installaties

De verwarmingsinstallatie is eigendom van de eigenaar, niet van de VVE. Er is, op moment van schrijven, geen collectief onderhoudscontract voor de installaties in de woningen.

Ook de mechanische ventilatie is eigendom van eigenaar.

Er kan geen mechanische afzuigkap op het afzuigstelsel worden aangesloten.

Rookgasafvoer voor de verwarmingsinstallatie

Het afvoeren van rookgas van uw verwarmingsinstallatie is aan wettelijke regels gebonden, deze zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Rookgas is schadelijk voor de gezondheid, het is daarom niet toegestaan om het rookgas via de gevels af te voeren. Rookgas mag alleen via een rookkanaal dat uitkomt op het dak van het pand worden afgevoerd. Zie ook [Rijksoverheid Bouwbesluit](#)

l. 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 plaatsing of onderhoud van zonwering op verschillende adressen kan kosten besparen. Eigenaren die dit willen kunnen hiertoe initiatief nemen. De zonwering is privé-eigendom en valt niet onder de VVE.

Gebruik van het gebouw en de appartementen

a. De privé gedeelten

Eigenaren zijn zelf zijn verantwoordelijk voor gebruik, beheer en onderhoud van hun woning (of bedrijfsruimte). Als zij dat nodig achten dienen ze zelf een inboedelverzekering ervoor af te sluiten. Eigenaren van uitbouw, schuurtjes en dakterrassen dienen voor een opstalverzekering daarvoor te zorgen.

b. Gebruik van de privégedeelten

MR Artikel 25 beschrijft de bestemming van de verschillende privé gedeelten in het gebouw. Voor alle woningen geldt de bestemming “woonruimte”. Sommige bewoners gebruiken (een deel van) hun woning ook voor niet wonen. Dit mag alleen binnen bepaalde grenzen.

- De geldende gemeentelijke bepalingen moeten in acht genomen worden (zie onder)
- Het gaat om een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik
- Gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de VVE.

Gemeentelijke bepalingen stellen als voorwaarde:

- De woning moet een woonkarakter houden. Dat betekent dat:
 - o U niet meer dan 1/3 van uw woning mag gebruiken voor uw bedrijf
 - o U mag met uw bedrijf geen overlast veroorzaken voor uw buren
 - o U mag geen reclame maken op uw huis
 - o Uw bedrijf een kantoorfunctie heeft
- Het is niet toegestaan dat personeel werkt vanuit de woning.

c. Gebruik van eigendom door anderen

Een eigenaar kan slechts onder voorwaarden zijn appartement laten gebruiken door anderen. De regels hiervoor luiden:

- De eigenaar dient ervoor te zorgen dat de ander die de woning (of de bedrijfsruimte) gebruikt een verklaring tekent dat hij de bepalingen in reglement en splitsingakte zal naleven.
- Een kopie van deze verklaring dient aan het Bestuur van de VVE gegeven te worden en voor akkoord getekend.

Zie Modelreglement Artikel 25

d. Verhuur van de woning voor kamerverhuur

Het verhuren van kamers in woningen is niet toegestaan. Dit is zo bepaald in de Splitsingsakte (artikel 24, lid 1 Wijziging Splitsingsakte (2017)). Ook indien de gemeente u een vergunning voor kamerverhuur heeft verleend, is kamerverhuur niet toegestaan conform de wettelijke afspraken in de Splitsingsakte. De gemeente verleent een vergunning op basis van het publieke recht, terwijl de Splitsingsakte een privaatrechtelijke aangelegenheid is. Beide rechtsgebieden zijn van toepassing, en conform onze Splitsingsakte is kamerverhuur niet toegestaan.

e. Verhuur AirBNB of als vakantiewoning

Vakantieverhuur van uw woning aan toeristen is toegestaan met inachtneming van de regels die de gemeente Amsterdam hiervoor hanteert. Voor verhuur van uw woning aan toeristen is een vergunning van de gemeente nodig, u moet uw woning registreren als vakantiewoning-verhuur en u moet de daadwerkelijk verhuur melden bij de gemeente. Zie [Regels vakantieverhuur gemeente Amsterdam](#)

Als eigenaar / bewoner bent u er verantwoordelijk voor dat uw gasten /huurders geen hinder of gevaar veroorzaken voor andere bewoners / eigenaren.

f. Verzekering

Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedel- en WA verzekering.

Voor schade aan het eigendom van de VVE heeft de VVE een opstalverzekering (inclusief glas) afgesloten. Bij schade aan eigendom van de VVE dient men direct contact op te nemen met de beheerder (de Huishouding). Uitbouwen en andere privégedeelte vallen niet onder de polis van de VVE.

Zie Modelreglement artikel 3, 4 en 5

De VVE heeft een opstalverzekering afgesloten voor het gebouw. De opstalverzekering is een naturapolis, dat wil zeggen dat de schade hersteld wordt in opdracht van de verzekeraar. Als je zelf dergelijke schade laat repareren en de kosten ervoor wil declareren dan geldt er een eigen risico (voor de individuele eigenaar) van een paar honderd euro.

Bij urgente zaken, zoals inbraak en wateroverlast, is via de beheerder de noodcentrale van de VVE-beheerder te bereiken (020-4226570).

Schade door eigenaren veroorzaakt aan eigendom van de VVE wordt verhaald op de eigenaar. Dit kan ook schade zijn ten gevolge van ondeugdelijke staat van het privé-gedeelte (zoals lekkend tegelwerk in de badkamer).

Zie Modelreglement artikel 28

Schade veroorzaakt door een eigenaar aan het eigendom van een andere eigenaar is een zaak die beide partijen onderling moeten oplossen.