

Huishoudelijk Reglement Vereniging van eigenaars Wildenborch 1-125 (oneven) Amsterdam, ingangsdatum 18 maart 2020

Artikel 1 Algemeen

1. Inhoud

Dit reglement bevat huishoudelijke regels, als aanvulling op de splitsingsakte, voor de eigenaar-bewoners en de gebruikers, waaronder huurders, van het Gebouw Wildenborch 1 tot en met 125 (oneven nummers) te Amsterdam.

Ter wille van de leesbaarheid en duidelijkheid wordt in de cursieve tekst verwezen naar artikelen in de splitsingsakte / modelreglement 1992 (hier verder genoemd splitsingsakte), de tekst in de splitsingsakte / modelreglement 1992 is bepalend.

2. Bekendheid

Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement en van de regels genoemd in de splitsingsakte op de hoogte te zijn.

3. Beheerder

Het bestuur wijst de beheerder aan die namens het bestuur de administratie voert. Het bestuur blijft juridisch eigenaar van die administratie.

4. Gebruiker en huurder

De eigenaar die (een deel van) zijn privé gedeelte aan een gebruiker in gebruik geeft zorgt er voor dat de gebruiker deze regels kent.

De eigenaar zorgt ervoor dat de gebruiker / huurder een gebruikersverklaring tekent volgens het model wat door het bestuur ter beschikking wordt gesteld of neemt deze tekst over in de huurovereenkomst. In afwijking van artikel 24, lid 1, van de splitsingsakte dient de bedoelde verklaring te worden ingeleverd bij de beheerder.

Zie splitsingsakte artikel 24, lid 1 tot en met 4.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de verplichtingen die uit het reglement / de splitsingsakte voortvloeien (artikel 24, lid 5).

5. Contactgegevens

De eigenaar zorgt ervoor dat de beheerder beschikt over de actuele contactgegevens zoals adres, telefoonnummer(s) en mailadressen van zichzelf alsmede, indien het privégedeelte (deels) in gebruik is gegeven aan gebruiker (waaronder huurder) deze gegevens van die gebruiker.

Deze persoonlijke gegevens mogen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn vastgelegd.

Zie bij voorgenomen vervreemding, waaronder verkoop, de splitsingsakte o.a. artikel 28, lid 10.

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 2

1. Plaatsen rolluiken, dichtzetten loggia's

Het is, onverminderd artikel 13 van de splitsingsakte en het (indien noodzakelijk) verkrijgen van een Omgevingsvergunning, zonder schriftelijke toestemming van het bestuur niet toegestaan om rolluiken aan te brengen of een loggia met rolluiken, kozijnen of op welke andere wijze dan ook dicht te zetten.

In de splitsingsakte artikel 9 wordt bepaald wat tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken wordt gerekend en dat daar niets aan veranderd mag worden.

Artikel 10 bepaalt dat bij twijfel de vergadering beslist over wat tot de gemeenschappelijke

Huishoudelijk Reglement Vereniging van eigenaars Wildenborch 1-125 (oneven) Amsterdam, ingangsdatum 18 maart 2020

gedeelten of zaken behoort.

Artikel 11 bepaalt dat iedere eigenaar en gebruiker kan gebruik maken van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken volgens de bestemming daarvan, maar is gebonden aan de regels in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.

Artikel 12 verbiedt luidruchtigheid en onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het ophangen van schilderijen en andere voorwerpen.

Artikel 13 verbiedt verbouwingen, zaken te plaatsen die de doorgang blokkeren, zaken aan te brengen aan de buitenzijde e.d.

Bij gevaar is iedere eigenaar en gebruiker verplicht tot het nemen van maatregelen.

Artikel 14 verbiedt zonder toestemming van de vergadering veranderingen aan te brengen aan het gebouw.

Artikel 3

1. Plaatsen van zaken

Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.

2. Scootmobiel

Het bestuur kan toestemming verlenen voor het plaatsen van een scootmobiel indien dit medisch noodzakelijk is en de aanvrager aantoont dat er wordt voldaan aan de op dat moment geldende wettelijke veiligheidseisen zoals Bouwbesluit en eisen ten aanzien van brandveiligheid. Alle kosten, ook voor onderzoek en advies zijn voor de aanvrager.

3. Naamplaatjes

Bij de brievenbussen zijn de door het bestuur aangewezen standaard naamplaatjes verplicht, deze worden tegen kostprijs door de beheerder geleverd en geplaatst.

4. Rookverbod

In de gemeenschappelijke ruimten, waaronder de lift, gang, trappenhuis en gang naar de bergingen is het verboden te roken.

5. Sleutels

De eigenaar en gebruiker is ervoor verantwoordelijk dat de sleutels voor toegang tot de portieken en gangen van de bergingen alleen in handen komen van personen die bevoegd zijn tot toegang. Extra sleutels zijn alleen via de beheerder te bestellen.

Gebruik privé gedeelten

Zie splitsingsakte artikel 17, lid 1, waarin beschreven dat iedere eigenaar en gebruiker het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte heeft, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt en (lid 4) deze privé gedeelten gebruikt overeenkomstig de gegeven bestemming als woning, berging en garage. Opslag van gevaarlijke en verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen is niet geoorloofd. Verder zijn bepaalde beschreven activiteiten niet toegestaan.

Lid 5: De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of

Huishoudelijk Reglement Vereniging van eigenaars Wildenborch 1-125 (oneven) Amsterdam, ingangsdatum 18 maart 2020

stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Lid 6: Open vuur / haardinstallaties zijn niet toegestaan.

Lid 8: Het deponeren en opslaan van huisvuil op de balkons, de terrassen of in de bergingen is niet toegestaan.

In artikel 18 lid 1 is opgenomen dat iedere eigenaar en gebruiker verplicht is zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen die behoren tot de gemeenschappelijke zaken (als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b), en het schilderwerk van radiatoren alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warm waterinstallatie voor zover aanwezig. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas die behoren tot de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

In lid 2 staat dat iedere eigenaar en gebruiker verplicht is de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

In lid 3 staat dat iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht is toegang te verlenen, toestemming en medewerking te verlenen aan de werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken die in of via de het privé gedeelte toegankelijk zijn. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

In lid 4 staat dat wat de mogelijkheden zijn om voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de noodzakelijke toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte te verkrijgen of af te dwingen.

In lid 5 staat dat in het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, iedere eigenaar en gebruiker verplicht is het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

In lid 6 staat dat glasschade in of aan een privé gedeelte voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker komt tenzij een beroep op de glasverzekering kan worden gedaan. Meldt schade direct aan de beheerder.

In artikel 19, lid 1, staat dat iedere eigenaar en gebruiker verplicht is de installaties voor radio, televisie, telefoon en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Lid 2 geeft aan dat iedere eigenaar en gebruiker de hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit met bijbehorende meters en installaties moet gedogen, zomede de aanwezigheid van rook-, gasafvoer- en ventilatiekanalen en de overige huidige of toekomstige gemeenschappelijke technische installaties.

Lid 3 geeft aan dat een eigenaar en gebruiker de voorzieningen welke thans in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte moet gedogen..

Artikel 20 vermeldt dat iedere eigenaar en/of gebruiker tegenover de andere eigenaars en/of gebruikers aansprakelijk is voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder is

Huishoudelijk Reglement Vereniging van eigenaars Wildenborch 1-125 (oneven) Amsterdam, ingangsdatum 18 maart 2020

veroorzaakt door schuld van hemzelf of van personen die met zijn toestemming in het gebouw aanwezig zijn en is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 21, lid 1 geeft aan dat alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, voor rekening en risico van de betrokken eigenaars zijn.

In lid 2 is opgenomen dat dit niet geldt voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. In lid 3 is opgenomen dat alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk zijn, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

In artikel 23 is opgenomen dat iedere eigenaar en gebruiker verplicht is alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

Artikel 4

1. Geen lawaai

Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar en gebruiker om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.

2. Harde vloerbedekking

Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van **minimaal** 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm NEN 5077 geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.

Bovenstaande eis geldt voor alle vloeren, ongeacht de legdatum, mede als nadere invulling van het bepaalde in artikel 17, lid 5 van de Splitsingsakte / Modelreglement 1992.

De volgende tekst van dit artikel 4, lid 2 geldt aanvullend op het bovenstaande voor vloeren welke op of na 18 maart 2020 zijn of worden gelegd.

De toe te passen ondervloer dient te voldoen aan bovenstaande eisen en door de Nederlandse Stichting Geluidshinder (NSG) of TÜV Rheinland (TÜV, voorheen TNO) te zijn gecertificeerd.

Op het certificaat moet staan aangegeven dat de ondervloer dient voor verbetering contactgeluidisolatie vloerafwerking op een betonvloer, dat de laboratoriummetingen volgens ISO 10140 zijn uitgevoerd en dat de eengetalsaanduiding volgens ISO 717-2 wordt gehanteerd.

Het testresultaat dient minimaal $\Delta L_{lin} = 10$ dB te zijn bij een bepaald type bovenvloer.

Het type bovenvloer op het certificaat dient gelijk te zijn aan het type bovenvloer die is/wordt gelegd.

Het bestuur zorgt ervoor dat de actuele informatie over geldige certificaten op de website van de VvE wordt gepubliceerd. Zie: [6vve.nl/hhr/#certificaat](https://vve.nl/hhr/#certificaat).

Huishoudelijk Reglement Vereniging van eigenaars Wildenborch 1-125 (oneven) Amsterdam, ingangsdatum 18 maart 2020

3. **Verbod BBQ**

Op de balkons is het gebruik van barbecue en vuurkorven niet toegestaan.

Artikel 5. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij de beheerder (Fazantenbos B.V.), het bestuur en is, evenals de splitsingsakte en Modelreglement 1992, gepubliceerd op de website van 6VvE: 6vve.nl/regels

Vastgesteld in de vergadering van eigenaars van woensdag 22 maart 2017.

Gewijzigd in de vergadering van eigenaars op woensdag 21 maart 2018:

- Toegevoegd nieuw artikel 2, de opvolgende artikelen zijn vernummerd.

Gewijzigd in de vergadering van eigenaars op dinsdag 17 maart 2020:

- Artikel 4, lid 2 Harde vloeren: na de eerste alinea is toegevoegd dat bovenstaande eis geldt voor alle vloeren, ongeacht de legdatum, mede als nadere invulling van het bepaalde in artikel 17, lid 5 van de Splitsingsakte / Modelreglement 1992 en is tekst toegevoegd voor het vereiste certificaat voor vloeren die vanaf 18 maart 2020 worden of zijn gelegd.
- Artikel 5 lid 2 is gewijzigd, er wordt nu verwezen naar de website.

28-8-2022 aangepast aan nieuwe website 6vve.nl (www.vvewildenborch.nl is vervallen)