

VvE Sporenburg 3



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Dit reglement bevat aanvullende bepalingen op het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten d.d. 2 januari 1992, opgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, geldend voor de eigenaren-bewoners van het appartementencomplex "Sporenburg III" gelegen aan de Ertskade en de J.F. van Hengelstraat te Amsterdam.

Het reglement:

1a. De administrateur van de vereniging is vrij in het doen van haar uitgaven voor zover deze uitgaven voortvloeien uit de goedgekeurde jaarbegroting en betrekking hebben op het dagelijks onderhoud.

1b. Uitgaven die niet uit de goedgekeurde jaarbegroting voortvloeien mogen door de administrateur alleen worden gedaan na goedkeuring door de vereniging en na het overleggen van offertes.

1c. Het bestuur is, behoudens calamiteiten, zonder vooraf toestemming te vragen van de vergadering gemachtigd tot het doen van uitgaven tot een bedrag van Euro 1.200,-- per jaar.

2a. De leden dienen te allen tijde te voorkomen dat zij overlast, in welke vorm dan ook, bezorgen aan de medebewoners.

2b. Het bestuur kan de veroorzaker van overlast sommeren direct die activiteiten te staken die de overlast veroorzaken.

2c. De leden zullen bij sommatie direct die activiteiten staken die overlast bezorgen.

2d. Het bestuur kan de leden die na sommatie de activiteiten die overlast veroorzaken niet staken een boete opleggen, welke boete aan de vereniging ten goede komt. De hoogte van de boete wordt door het bestuur bepaald.

2e. Onder overlast wordt die situatie bedoeld waarin 11 van de 16 woningeigenaren of 16 van de 21 parkeerplaatseigenaren menen dat bepaalde activiteiten door een ander lid verricht tot een onaanvaardbare derving van het woongenot leiden.

2f. Tevens worden onder overlast die situatie of activiteiten bedoeld die de veiligheid of hygiëne in gevaar brengen. Of hiervan sprake is, is ter beoordeling van het bestuur.

01/01/20



3a. Leden zullen zorg dragen dat de maandelijks verschuldigde bijdragen op eerste verzoek van het bestuur worden voldaan.

3b. Indien een lid nalaat om, na één schriftelijke aanmaning, zijn achterstand aan te zuiveren, is het bestuur, zonder dat hiervoor toestemming aan de algemene ledenvergadering hoeft te worden gevraagd, bevoegd om een incasso- of gerechtelijke procedure te starten, teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente met een minimum van Euro 10,-- geïncasseerd te krijgen.

4a. De eigenaars kunnen met wederzijds goedvinden, zonder tussenkomst van de vergadering, overeenkomen dat er wijzigingen worden aangebracht aan de hooggelegen, naar buiten draaiende ramen in de buitenwanden die grenzen aan de naastgelegen dakterrassen.

4b. Het is de eigenaars van de appartementsrechten rechtgevend op de dakterrassen niet toegestaan de toevoer van licht en lucht via voormelde ramen te belemmeren door beplantingen of anderszins.

4c. Elke wijziging aan het gebouw die gevolgen heeft voor de toetreding van daglicht en of voor luchtverversing behoeft niet alleen de toestemming van de vergadering, doch ook voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam.

4d. Gelijke voorafgaande schriftelijke toestemming zal nodig zijn voor een wijziging van artikel 4c.

5a. Een aanvraag voor bouwkundige wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of die invloed hebben op de bouwkundige constructie of gemeenschappelijke voorzieningen, kan slechts door de vergadering worden goedgekeurd met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid van het Modelreglement is van overeenkomstige toepassing.

5b. Een aanvraag voor bouwkundige wijzigingen als bedoeld in artikel 5a dient voorzien te zijn van de volgende documenten: - een of meerdere bouwkundige tekeningen gemaakt en gewaarmerkt door een erkend architect met daarin opgenomen de vloeroppervlakte in m²; - informatie over de detaillering van materialen, afmetingen en kleur; - een kopie van de brief waaruit blijkt dat architectenbureau Ruth Visser is geïnformeerd; - het gebruiksdoel.

5c. Een kopie van de aanvraag met bijbehorende documenten dient te worden ingediend bij de technische commissie. De technische commissie beoordeelt of de informatie in de aanvraag voldoende is voor beoordeling van de aanvraag en bevestigt dit binnen twee weken na het indienen van de aanvraag. Indien de ingediende informatie niet voldoende is zal de technische commissie binnen twee weken na het indienen van de aanvraag de aanvrager hiervan op de hoogte stellen. Op verzoek van de technische commissie dient de aanvrager alle overige beschikbare informatie over de verbouwing ter inzage te leggen.

5d. Indien de informatie voldoende is voor beoordeling zal de technische commissie binnen twee maanden na het indienen van de aanvraag een advies uitbrengen. Op verzoek van de aanvrager zal de technische commissie de ledenvergadering bijeen laten roepen. Deze vergadering zal binnen een maand nadat het advies is uitgebracht worden gehouden.

5e. Uiterlijk één dag na het indienen van de aanvraag bij de technische commissie dient de aanvrager een aankondiging van de verbouwingsplannen schriftelijk of per e-mail te verstrekken aan alle eigenaren van woningen en alle eigenaren van parkeerplaatsen. Indien één van beide groepen eigenaren geen gevolgen zal ondervinden van de bouwkundige wijziging, niet tijdens de bouw en niet na ingebruikname, kan de technische commissie ontheffing verlenen voor het indienen van de

8/9/20



aankondiging bij de betreffende groep eigenaars. Op verzoek van een eigenaar dient de aanvrager alle beschikbare informatie over de verbouwing ter inzage te leggen. Indien de eigenaars later dan één dag na indienen van de aanvraag worden ingelicht zullen de in artikel 5c en 5d genoemde termijnen overeenkomstig worden verlengd.

5f. Iedere eigenaar kan binnen twee weken na ontvangst van de aankondiging zijn zienswijze schriftelijk of per e-mail bij de technische commissie indienen.

5g. De technische commissie kan alleen een positief advies uitbrengen indien uit de aangeleverde documenten blijkt dat aan alle volgende eisen wordt voldaan: - het ontwerp voor de verbouwing is gemaakt door een erkend architect; - het ontwerp is toegezonden aan architectenbureau Ruth Visser; - uit het ontwerp blijkt dat gebruik wordt gemaakt van dezelfde materialen, afmetingen en kleuren die zijn toegepast bij de rest van het gebouw; - de verbouwing zal worden uitgevoerd door een erkend bouwbedrijf; - er een schriftelijke garantie van het bouwbedrijf zal worden gevraagd op het verhelpen van alle gebreken of onvolkomenheden tot minimaal een jaar na oplevering van het werk en waarbij de kosten voor de garantie voor rekening komen van de aanvrager; - de aanvrager voor aanvang van de bouw een gedetailleerde planning zal indienen bij de technische commissie en de technische commissie op de hoogte zal brengen van wijzigingen in deze planning; - bij oplevering van het werk en eventueel op andere door de technische commissie te bepalen momenten er een bouwkundige inspectie zal plaatsvinden door een mede door de technische commissie te bepalen bouwkundig inspecteur. De technische commissie zal tijdig worden uitgenodigd voor deelname aan de inspecties en zal een kopie van de rapportages ontvangen; de kosten voor de inspecties en de rapportages komen voor rekening van de aanvrager. De technische commissie zal de ingediende zienswijzen beoordelen en mee laten wegen in het advies.

5h. Goedkeuring door de ledenvergadering vrijwaart de aanvrager op generlei wijze van overige wettelijke of gemeentelijke regels en verplichtingen.

6a. Op alle wijzigingen aan het gebouw is de in het Modelreglement genoemde definitie van gemeenschappelijke gedeelten en privé-gedeelten van toepassing.

6b. De servicekosten voor een op-, aan- of onderbouw worden op de volgende wijze bepaald:

$$\text{servicekosten} = V \times B$$

Waarbij V het vloeroppervlak van de extra privé-ruimte gemeten in m² voorstelt en B het bedrag voor de servicekosten per m² vloeroppervlak van de extra privé-ruimte voorstelt.

6c. Het bedrag voor de servicekosten per m² vloeroppervlak van extra privé-ruimte B wordt tegelijk met het vaststellen van de servicekosten door de vergadering vastgesteld en is gekoppeld aan de servicekosten volgens:

$$B = \frac{S_v}{O_t}$$

Hierbij is S_v de som van alle servicekosten van eigenaren van woningen exclusief de servicekosten voor een op-, aan- of onderbouw en is O_t het totale oppervlak van privéruimten van woningen exclusief op-, aan- of onderbouwen

*) , zijnde 1.974,6 m². *) Gespecificeerd in de Technische Omschrijving Borneo/Sporenborg Deelplan Visser SP02 uitgebracht door Ontwikkelingsmaatschappij New Deal BV d.d. 6 mei 1996 te Amsterdam.

8/9/20

7a. De vereniging geeft toestemming tot installatie van een elektrisch oplaadpunt voor elektrische auto's onder de volgende voorwaarden. De vereniging kan deze toestemming ook weer intrekken als niet (meer) aan de voorwaarden wordt voldaan.

De volgende voorwaarden gelden:

1. De installatie wordt voor rekening en risico van de betreffende eigenaar aangebracht.
2. De montage en installatie dient te geschieden door een erkend installatiebedrijf.
3. Voorafgaand aan de installatie dient het werkplan ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd.
4. De feitelijke installatie dient vooraf te worden aangekondigd aan het bestuur zodat bestuursleden en/of vertegenwoordigers van het bestuur toezicht kunnen houden op de juiste uitvoering van de werkzaamheden.
5. Na afronding van de werkzaamheden dient een certificaat of een garantiedocument te worden verstrekt aan het bestuur van de vereniging, waaruit blijkt dat de installatie conform de daarbij geldende 1. voorschriften is geïnstalleerd.
6. Indien het oplaadpunt wordt aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorziening dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende appartementseigenaar.
7. De tussenmeter en het oplaadpunt dienen aangebracht te worden ter plaatse van het privé gedeelte (d.w.z. de parkeerplaats).
8. Na installatie worden de noodzakelijke kabel(s) tussen meterkast en tussenmeter eigendom van de VvE.
9. De tussenmeter, het oplaadpunt en de kabel daartussen wordt en blijft eigendom van de appartementshouder.
10. Voor de administratieve verwerking van het elektriciteitsverbruik door de beheerder van de VvE dient een redelijke opslag voor administratiekosten te worden vergoed. Deze opslag wordt vastgesteld door de beheerder en kan eventueel 1x per jaar worden verhoogd.
11. Aan de opstalverzekeraar dient vooraf goedkeuring te worden gevraagd voor het installeren van het oplaadpunt, wat geldt als opschortende voorwaarde voor de toestemming.
12. Bij het in onbruik raken van het systeem dient het door de (opvolgende) eigenaar op eerste verzoek van het bestuur van de VvE voor rekening van de eigenaar te worden verwijderd.
13. Het bestuur van de VvE is te allen tijde bevoegd om bindende aanwijzingen te geven met betrekking tot het gebruik, onderhoud en herstel van het systeem. De kosten daarvan komen voor rekening van de individuele eigenaar van de parkeerplek.

Toevoeging aan het huishoudelijk reglement Sporenburg -3 t.a.v. aanleg van zonnepanelen.

Zonnepanelen

Het is, na goedkeuring van het bestuur, de bewoners en diens rechtsopvolgers toegestaan zonnepanelen te installeren op het gemeenschappelijk dak dat zich boven het appartement bevindt. Uitgangspunt daarbij is dat de zonnepanelen zoveel mogelijk verdekt worden opgesteld en dat leidingen uit het zicht gemonteerd worden. De zonnepanelen en de leidingen dienen door een kundig installatiebedrijf geïnstalleerd te worden.

8/4/20



Alle schade en gevolgschade, direct of indirect veroorzaakt door (het aanbrengen van) de zonnepanelen, is voor rekening van de eigenaar ten behoeve waarvan de panelen geïnstalleerd zijn. Als de aanleg van zonnepanelen ertoe leidt dat de premie van de opstalverzekering stijgt zal die worden doorbelast aan de eigenaren ten behoeve waarvan de panelen geïnstalleerd zijn.

Voorafgaand aan de installatiewerkzaamheden dient een tekening met de plaats van de zonnepanelen, de wijze van bevestigen en de doorvoer van de (elektra)leiding naar het betreffende appartement, ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd.

Het aanbrengen van zonnepanelen is vergunningsvrij. Wel moet voor het plaatsen op een plat dak voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- afstand van het paneel tot de dakrand is minstens gelijk aan de hoogte van het paneel;
- hellingshoek van het paneel is maximaal 35°.

Vastgesteld op datum: 8-9-2020

Bestuur: Mark Mishman