

DE BELANGRIJKSTE VERBOUWINGSREGELS

BESTEMD VOOR DE LEDEN VAN DE V.V.E. PARKFLAT II. JISPERVELDSTRAAT 91 T/M 180 TE AMSTERDAM-NOORD.

In het volgende treft u ter informatie aan algemene gegevens, afspraken, regelingen etc. waarvan iedere eigenaar/bewoner van ons complex op de hoogte dient te zijn, en die met name van belang zijn bij het voorbereiden en uitvoeren van al dan niet ingrijpend interne verbouwingen. De meeste van de gebods- en verbodsachtige formuleringen vinden hun oorsprong in de bepalingen van de acte van splitsing, van het huishoudelijk reglement dat wel in op de jaarvergaderingen genomen besluiten.

Naast een aantal algemene opmerkingen wordt per ruimte nadere informatie verstrekt. Raadpleeg in geval van twijfel altijd een van de commissieleden of in ieder geval onze huismeester, de specialist bij uitstek voor de zaken, die hier aan de orde komen. De huismeester Hans Stoffel heeft spreekuur op maandag, woensdag en vrijdag van 9.30 tot 10.00 uur en is telefonisch bereikbaar op nr. 020 6365356 of via e-mail huismeesterparkflat2@gmail.com

Met nadruk wordt er op gewezen, dat het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement bepalend zijn voor wat wel en niet mag. Alie nieuwkomers worden dan ook verzocht deze stukken goed door te nemen.

1. ALGEMEEN

1.1 Collectieve installaties

Woningen in een flatgebouw zijn aangesloten op een aantal collectieve voorzieningen, waarvoor er met name in de verticale zin verbindingleidingen door de woningen lopen.

Het is niet toegestaan werkzaamheden te verrichten aan deze verbindingleidingen, die met name in de leidingkoker achter het toilet, in de meterkast en in de voormalige storkoker-ruimte zijn gesitueerd.

Het betreft hier de volgende leidingen:

1. De verticale stangen van de centrale verwarming.
2. De watertoevoerleidingen.
3. De gasleiding naar de gasmeter.
4. De elektriciteit -invoer naar de zekeringkast(en).
5. De telefoon leiding.
6. De intercomleiding (hallofoon/videofoon).
7. De standleidingen voor de waterafvoer/riolering.
8. De centrale antenne-systeemleidingen.

1.2 Bouwstructuur

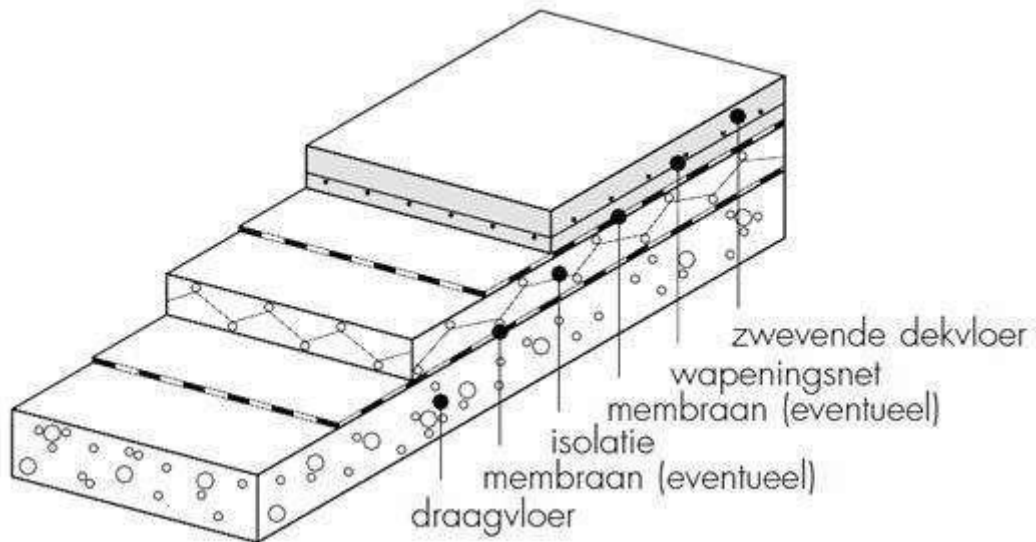
Om begrijpelijke redenen van de constructieve aard mag aan de elementaire bouwstructuur en de hoofddraagstructuur, waaronder de hoofddraagconstructie in de vorm van, alle in het gebouw aanwezige, betonwanden niets worden gewijzigd.

Alie lichte scheidingswanden, binnenwanden veelal opgebouwd uit gipsblokken van 70 mm dikte, kunnen en mogen naar eigen inzicht worden aangepast of verplaatst.

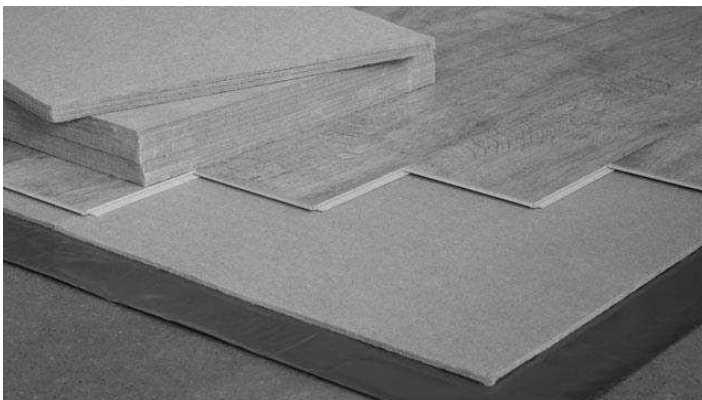
1.3 Vloerbedekking

Tegel-, plavuizen- en andere harde afgewerkte vloeren zijn **alleen toegestaan** in de natte ruimten, zoals de keuken, de wc en de badkamer, mits deze woning scheidend is aangelegd. (zie detailschets)

Zwevende dekvloer



Andere harde vloerbedekking, bijvoorbeeld parket/ laminaat, is **alleen toegestaan** in woning scheidende uitvoering met een zwevende geïsoleerde ondervloer. (zie detailfoto)



Dot betekend dus een samengestelde laag bestaande uit;

1. Waterdichte vochtscherm
2. 3/6 mm.folie
3. 7 mm. Thermofelt of Budgetfelteen omgezet tegen alle binnenwanden.
4. Harde vloerbedekking
5. Frasen in de betonnen vloer is **niet** toegestaan. (zie huishoudelijk reglement)

1.4 Naamplaatjes

Deze kunnen in gelijke vorm en stijl bij de huismeester worden besteld.

1.5 Schilderwerk voordeur

De huismeester heeft in beperkte mate verf voor reparatiewerkzaamheden aan de privevoordeuren (voor vervanging slot, naamplaatje) beschikbaar

1.6 Het uitvoeren van verbouwingswerkzaamheden.

Storende werkzaamheden mogen op zondagen en algemeen erkende feestdagen niet worden verricht en op andere dagen niet voor 9.00 en niet na 19.00 uur. Het afvoeren van bij verbouwingen vrijkomend puin dient door de verbouwer(s) zelf te worden georganiseerd. Uiteraard wordt vervuiling van de algemene ruimten daarbij vermeden of, in dien toch optredend, door de verbouwer(s) zelf gereinigd. Als er bij verbouwing of verhuizing veel materiaal aan of afgevoerd moet worden moeten de liftwanden worden afgedekt met een sterk plaatmateriaal, om beschadigingen aan vloeren en wanden te voorkomen. Alie door verhuizen en verbouwingswerkzaamheden beschadigde en vervuilde onderdelen van de lift, liftvloer en deuren, vloeren en wanden in gemeenschappelijke ruimten zijn voor rekening van de veroorzaker.

1.7 Hang en sluitwerk

Hiermee worden alle scharnieren, deurkrukken, raamboompjes etc bedoeld. Reparatie en vervanging van al het hang- en sluitwerk aan en in de woning is voor rekening van de bewoner/eigenaar.

2. Meterkast en voormalige stortkokerruimte.

2.1 Storingen intercomleiding

Storingen aan de intercominstallatie zo spoedig mogelijk melden bij de huismeester, reparaties zijn in het algemeen voor rekening van de V.V.E.

2.2 Aansluitingen vanaf de hoofdafsluiters

Alie aansluitingen vanaf de hoofdafsluiter in de woning van warm en koud water, gas en elektriciteit zijn voor rekening en verantwoording van de bewoner en of eigenaar.

2.3 Elektriciteit

Het woningschema met de verdeelinrichting van voornoemde leidingen kunnen desgewenst bij de huismeester worden ingezien.

3. Toilet en badkamer

3.1 Algemeen

Achter de demontabel blijvende achterwand in het toilet bevindt zich de standleidingenschacht met de gemeenschappelijke standleidingen (verdeelstrangen) van o.a. collectieve verwarmings-, en rioolinstallatie. In deze schacht bevinden zich afsluitkranen en leidingen welke naar de in de woning-gelegen installatie lopen. Duidelijk zal zijn dat deze ten allen tijden voor eventueel noodzakelijk onderhoud bereikbaar dienen te blijven. Hetgeen betekent dat de voornoemde achterwand in het toilet ten allen tijden demontabel moet worden uitgevoerd.

Vanaf deze leidingschacht lopen o.a. de verwarmingsleidingen de verbrede houten vloerplinten naar de radiatoren.

Deze horizontale leidingen kunnen in de loop der tijd door roestvorming zijn aangetast.

Als bij verbouwingswerkzaamheden van roestvorming sprake is en/of wordt geconstateerd, dan dient dit aan met spoed aan de huismeester of technische commissie te worden gemeld.

De eventuele herstelwerkzaamheden door roestvorming is voor rekening van de V.V.E. Parkflat II. Bij eventueel onnauwkeurige werkzaamheden welke schade aan voornoemde leidingen te weeg brengen en verricht door de bewoner of derden zelf, zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner zelf.

Als, na kennisgeving aan het bestuur, in de sanitairruimten wijzigingen plaatsvinden van o.a. leidingwerk e.d., moet de eigenaar zorgdragen voor het aanleggen van nieuwe rioolaansluitingen van de sanitairtoestellen naar de hoofdstrang standleiding in voornoemde schacht.

Wanneer de liggende riool leiding onder het ligbad wordt vervangen, vernieuwd en/ of verplaatst, komt deze vervanging voor rekening van de V.V.E. Parkflat II.

3,2 De ventilatiekanalen

De ventilatiekanalen zijn aangelegd als natuurlijk ventilatiekanaal naar de woningen volgens het zgn. Shunt-systeem en vormen dus een collectieve installatie en worden niet mechanisch gestuurd. De kanalen zijn niet geschikt voor aansluiting van mechanische afzuiging-apparatuur en/of droogtrommels, omdat uitgestoten lucht dan in andere woningen wordt binnengeblazen. Het Shuntsysteem dient dus intact te worden gelaten. Het is onder strikte voorwaarden wel toegestaan, op eigen kosten, mechanische afvoerkanalen naar de gevels aan te leggen.

4. De keuken

4.1 Natuurlijk ventilatiekanaal

Hiervoor gelden eenzelfde regels als bij de "natuurlijke" toilet- en badkamerventilatie.

In de keuken kan op eigen kosten een re-circulatiekap of, onder de voornoemde strikte regels en voor eigen kosten, een mechanische afzuiginstallatiekanaal met eigen afvoer naar de gevels worden aangelegd.

4.1 CV-verdeelleidingen

Wijziging in de keukenopstelling vormen een goede gelegenheid om de verdeelleidingen van de cv te inspecteren (zie toilet/badkamer-informatie)

Loot altijd de huismeester en/of een technisch commissielid even de conditie van de leiding controleren.

5. De woon- en slaapkamers

5.1 Ramen c.q. dubbele beglazing

De toepassing van dubbelglas wordt om energetische en comfort overwegingen aanbevolen. Kozijnenvervanging dan wel -wijziging is alleen toegestaan na voorafgaand overleg met het bestuur van V.V.E. Parkflat II dit mede vanwege de verzekeringsregistratie.

Voor het wijzigen van kozijnen, ramen en puien aan de balkon- en galerijzijde moet aan de volgende eisen worden voldaan.

- Hiervoor zijn tekeningen en detailleringen nodig en moet goedkeuring worden verleend door het bestuur van de V.V.E. Parkflat II.
- Bij het wijzigen en tergrplaatsen van o.a. de gevelpui aan balkonzijde, dienen isolerende maatregelen te worden getroffen op balkon- en woningvloer en onderzijde balkonplafond.
Deze werkzaamheden en Isolerende maatregelen dienen conform de wettelijke voorschriften en door een gecertificeerd aannemersbedrijf worden aangebracht.
- De noodzakelijke werkzaamheden aan de centrale verwarming t,b,v, voornoemde werkzaamheden, zullen ten allen tijden moeten worden verricht door de installateur van onze V.V.E. Parkflat II nl. Technisch Bureau Klomp B.V. De werkzaamheden m.b.t. deze installatie dient tussen 15 juni en 1 oktober worden uitgevoerd.
- De noodzakelijke omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het Stadsdeel Amsterdam- Noord of Vergunningenloket

5.2 Thermostatische radiatorcranen

Deze cranen, die uit comfortoverwegingen worden aanbevolen, kunnen indien nog niet aanwezig voor rekening van de bewoner door de V.V.E. -installateur geplaatst worden, e.e.a. via de huismeester te regelen.

5.3 Verdeelleidingen c.v.

Zie boven

Alle veranderingen aan de c.v. installatie dienen door de vaste verwarmingsinstallateur, de firma A.V.M. te worden verricht.

5.4 Open haardkanalen (alleen bij de 5-kamer woningen)

Hiervan zijn er een aantal helaas vanaf de bouw niet bruikbaar gebleken, Bij twijfel over de bruikbaarheid van deze haardkanalen kan de vorige bewoner dan wel de huismeester uitsluitel geven. De kanalen worden, door tussenkomst van de huismeester, op kosten van de gebruiker geveegd.

5.5 Schilderwerk kozijnen in woning

Onderhoud m.b.t. schilderwerk aan de binnenzijde van de buitenkozijnen in de woning door middel van een goed kwaliteit is noodzakelijk om te voorkomen dat de kozijnen van binnen uit het schilderwerk aan de buitenzijde doen verslechteren.

6. Het balkon

6,1 De balkonvloer

De balkonvloeren van de woningen mogen niet worden betegeld vanwege een te hoge doorbuigingsbelasting . Andere afwerkingen (grastapijt, rubbertegels, houten vlonders) zijn toegestaan, mits uitneembaar t.b.v. schoonhouden en toegankelijkheid bij eventuele reparaties aan constructie of hemelwaterafvoeren. De kitvoegen van vloeren, consoles en afvoeren dienen bij eventueel vernieuwen eveneens bereikbaar te blijven.

6.2 Plantenbakken

Deze mogen niet buiten de balkonbalustraden uitsteken of worden bevestigd en wanneer deze op betrouwbare wijze aan de binnenzijde van de balustrade worden geplaatst stormvast te worden gemonteerd.

6.3 Balkondeur

Ingeval van optredende houtrot in de balkondeur komt reparatie dan wel vervanging voor rekening van de V.V.E. Parkflat II. Echter niet als de deuren aan de binnenzijde niet op ordentelijke wijze is onderhouden.

5.5 Vogels voeren op balkons

Vogels mogen niet worden gevoerd om te voorkomen dat er duivenoverlast gaat ontstaan. Duiven bouwen nesten en de jonge duiven komen altijd weer terug waar ze geboren zijn om op de geboorteplek weer een nieuw nest te bouwen.

5.6 Schoon houden van de balkons

Elke flatbewoner is verantwoordelijk voor het schoonhouden van z'n eigen balkon en hemelwaterafvoerputjes. Dit geldt ook voor de afvoerputjes aan de galerijzijde van het woongebouw.

7. Buitenschilderwerk

Al het buitenschilderwerk is voor rekening van de V.V.E. Parkflat II met uitzondering van de plafonds, de binnenkanten van de betonnen borstweringen/balustrades en de consoles aan de balkonzijde van de woning.

Voor de plafonds en de consoles geldt een vast kleurenvorschrift meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij de huismeester.