



03-04-2014

Vrijheid blijheid! Veel is mogelijk in de Flat en niemand zal je meer dan nodig beperken in wat je wilt gaan doen met de afbouw van je woning. Maar je zult begrijpen dat het verbouwen van een appartement in een flat met burens aan vier kanten om je heen nooit kan zonder een aantal regels. Denk daarbij aan huisregels, wettelijke en technische regels en voorschriften, termijnen, voorwaarden en procedures.

Alle regels maken deel uit van je koopovereenkomst en sommige regels vinden ook hun weerslag in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren waar je als koper van een woning in de Flat automatisch lid van wordt.

Heb je vragen over de regels? Dan kan je deze altijd stellen aan de kluscoördinator. De kluscoördinator wordt aangesteld voor de oplevering en bewaakt en ondersteunt het klusproces. De contactgegevens van de kluscoördinator worden t.z.t. verspreid via de website en het prikbord in DeFlat.

Totdat de klusperiode begint, kun je met je vragen terecht bij de aannemer via [bouw@klushuisamsterdam.nl](mailto:bouw@klushuisamsterdam.nl).

## **Begrippenlijst:**

KWV:	KondorWessels Vastgoed (KWV), verkopende partij. Van KWV koop je de woning, met hen sluit je de koopovereenkomst.
KWA :	Kondor Wessels Amsterdam (KWA), is de aannemer en zal de casco renovatie uitvoeren en desgewenst in overleg ook (deels) de afbouw. Met KWA sluit je een aanneemovereenkomst.
VvE:	Vereniging van Eigenaars (VvE). Als je in Nederland een appartement koopt, koop je een deel van het gebouw. Je hebt dan zoals dat heet een appartementsrecht. Samen met de andere bewoners zit je verplicht in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Die zorgt onder meer voor onderhoud van het complex en reserveert daar geld voor.
Klusperiode:	De klusperiode begint op het moment dat KWA de woning oplevert en je de sleutel van je woning krijgt en zelf aan de slag gaat. Vanaf dit moment heb je een jaar de tijd om de woning gereed te melden. De klusperiode loopt tot aan de gereedmelding.
Gereedmelding:	Je bent verplicht je woning gereed te melden zodra je klaar bent met de belangrijkste installatiewerkzaamheden. De gereedmelding houdt in dat een erkend installateur komt toetsen of de installaties volgens wet- en regelgeving en geldende eisen is aangelegd. Zodra jij van de erkend installateur een certificaat kan overhandigen, is je woning gereed gemeld en mag je officieel in je huis gaan wonen.

De spelregels zijn bedoeld voor de periode waarin je zelf je appartement gaat afbouwen, de zogenaamde klusfase. Iedere koper die zelf zijn woning afbouwt, is verplicht zich aan deze regels te houden. Dit is bedoeld om de veiligheid in het gebouw te kunnen waarborgen. Naast deze regels gelden de regels uit het huishoudelijk reglement.



## I Algemene deel

### Artikel 1 - Basisregels

- 1.1 Het klussen mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor jezelf, medebewoners of omwonenden.
- 1.2 Het klussen dient volgens de geldende bouwregelgeving te worden uitgevoerd.
- 1.3 De aanleg en wijziging van gasleidingen dient te gebeuren door een erkend installateur.
- 1.4 De aanleg en wijziging van water- en elektra-installaties kun je zelf (laten) uitvoeren volgens de geldende voorschriften, maar je dient altijd een keuringsrapport van een erkend installateur te overleggen.
- 1.5 Let bij het klussen altijd op de veiligheid en gezondheid van jezelf en anderen.
- 1.6 Ieder koper en opdrachtnemers van kopers dient zich te houden aan de aanwijzingen die door of namens KWA in overleg met de VvE worden gegeven. Zoals aanwijzingen omtrent logistiek, zoals parkeren, laden en lossen en veiligheid.

### Artikel 2 - Vereniging van Eigenaren en kluscoördinator

- 2.1 De Vereniging van Eigenaren (VvE) voert het beheer over de gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten.
- 2.2 Door KWA wordt een kluscoördinator aangesteld, die tijdens de klusperiode vragen zal beantwoorden omtrent het klussen.
- 2.3 De kluscoördinator kan steekproefsgewijs en/of naar aanleiding van een klacht controles uitvoeren. Uiteraard heeft de kluscoördinator toestemming nodig om de toegang te verkrijgen tot jouw appartement dan wel een ander privé-gedeelte.

### Artikel 3 - Klustijden

- 3.1 Klusactiviteiten die geluidsoverlast veroorzaken - zoals hak- en breekwerk, het aan- en afvoeren van bouwmaterialen, boren, zagen en timmeren - zijn tijdens de klusfase iedere dag toegestaan van 8:00 uur tot 22:00 uur.

### Artikel 4 - Logistiek

- 4.1 Voor het aan- en afvoeren van materialen en materieel dient de daarvoor aangewezen lift en/of trap gebruikt te worden.
- 4.2 Is er geen lift en/of trap aangewezen voor het aan- en afvoeren van materialen en materieel, dan dien je dit te melden bij de kluscoördinator. De kluscoördinator zal in dat geval zo spoedig mogelijk een lift en/of trap hiervoor aanwijzen. Tot die tijd kun je geen materialen en materieel aan- en afvoeren via de lift en/of trap.
- 4.3 Materialen en materieel die - qua afmeting en/of gewicht - niet passen in de aangewezen lift, dienen vervoerd te worden via het aangewezen trappenhuis. Zware materialen en zwaar materieel mogen niet gesleept worden over de gemeenschappelijke gedeeltes (bijvoorbeeld de galerij en het trappenhuis). Hiervoor dient een transportmiddel (bijvoorbeeld een steekwagen of een onderwagen) gebruikt te worden.
- 4.4 De lift mag niet bezet gehouden worden. Ook andere klussers moeten van de lift gebruik kunnen maken.



## Artikel 5 - Opslag

- 5.1 De door jou aangevoerde materialen en materieel dienen te worden opgeslagen in uw eigen appartement en/of berging. Houd rekening met de gewichtsbepanking zoals aangegeven in deel II.
- 5.2 Het is niet toegestaan om ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke stoffen op te slaan. Een kleine hoeveelheid van een dergelijke stof mag tijdelijk aanwezig zijn, indien deze stof op korte termijn nodig is voor het klussen en zich bevindt in de daarvoor bestemde verpakking.

## Artikel 6 - Afval

- 6.1 Afval zal tijdig - en zo nodig dagelijks - moeten worden gestort in de daarvoor bestemde containers. Gedurende circa 3 maanden na start oplevering zal KWA een bouwcontainer plaatsen bestemd voor bouwafval. Na deze periode dient een ieder bouwafval zelfstandig af te voeren naar de daarvoor door de gemeente bestemde plaatsen. Huisvuil en grofvuil dient in de daarvoor bestemde containers bij het gebouw te worden gestort.
- 6.2 Afval dient vervoerd te worden in de daarvoor bestemde zakken (zoals vuilniszakken en puinzakken).
- 6.3 Chemisch afval dient te worden verzameld en afgevoerd volgens de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
- 6.4 Het is niet toegestaan om afval op de galerij of in andere gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.

## Artikel 7 - Gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken

- 7.1 Gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken zijn die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de splitsingsakte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 7.2 Het is niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken.
- 7.3 Maak je schade aan gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, dan dien je dit te melden bij de VvE. De VvE zal deze schade - eventueel samen met de kluscoördinator - samen met jou afhandelen.
- 7.4 Indien je gemeenschappelijke gedeelten vervuild achterlaat, kan de VvE de schoonmaakkosten op jou verhalen.

## Artikel 8 - Verzekering

- 8.1 Je bent verplicht je tijdens de afbouwfase te verzekeren (WA-verzekering) tegen schade die door het klussen ontstaat aan het gebouw, de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken.

## II Technische deel

### Artikel 9 - Eisen en wensen

- 9.1 Aan de renovatieverplichting is voldaan indien jouw appartement en berging na jouw kluswerkzaamheden voldoen aan de geldende wettelijke eisen zoals het Bouwbesluit 2012 en geldende ISO- en NEN-normen.
- 9.2 Op een aantal onderdelen hoeft niet aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan, maar aan de eisen voor bestaande bouw. Het bouwbesluit is te vinden via: <http://vrom.bouwbesluit.com/>



## Artikel 10 - Algemeen

- 10.1 Afgezien van het monteren van een naambordje is het niet toegestaan om zelf of in opdracht van jezelf wijzigingen aan te brengen aan het gebouw en het casco van de woning. Onder het casco worden in elk geval verstaan:
- Gemeenschappelijke ruimten
  - Gevelkozijnen, buitendeuren (oftewel: de complete buitenzijde van de gevels aan galerij- en balkonzijde)
  - Alle constructieve betonvloeren
  - Dragende betonmuren (als zodanig gemarkeerd op de plattegronden die bij deze klusregels zijn gevoegd)
  - Schachten en meterkast.
- 10.2 Indien je toch wijzigingen wilt in het casco zoals hierboven beschreven, dan dien je deze werkzaamheden uit te laten voeren door KWA. Daarbij geldt dat alleen een keuze gemaakt kan worden uit elementen/bouwstenen die deel uitmaken van het ontwerp waarop via de omgevingsvergunning (bouwvergunning) goedkeuring voor is verleend. Alleen dan ben je verzekerd dat deze wijzigingen daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden tegen de vooraf bekende prijzen uit de prijslijst. Het laten uitvoeren van casco-werkzaamheden kan worden opgegeven bij de kopersbegeleider binnen de geldende sluitingstermijnen.

## Artikel 11 - Meterkast

- 11.1 In de meterkast bevinden zich alle aansluitingen voor gas, water, elektra, CAI en telecom. Het is van belang dat deze voorzieningen worden aangesloten.
- 11.2 Het is verboden om door KWA aangebrachte bekabeling in de meterkast te verplaatsen. Installatiepunten dienen te worden gehandhaafd.
- 11.3 Let op! Alle aansluitingen in de meterkast dienen door een erkend installateur te worden getoetst bij gereedmelding.
- 11.4 Bij het samenvoegen van woningen dient de meterkast, die zich maximaal 3 meter van de voordeur bevindt, te worden gehandhaafd. De overige meterkasten dienen slechts als stijgpunt gehandhaafd te worden. Alle meterkasten dienen altijd met de deur bereikbaar te blijven.
- 11.5 In geval van het samenvoegen van woningen kan verwarming en water gebruikt worden vanuit beide oorspronkelijke aansluitpunten. Overige installaties (gas, elektra, CAI en telecom) zijn slechts vanuit de meterkast bij de voordeur, zoals beschreven in lid 5, aan te sluiten.

## Artikel 12 - Installaties

- 12.1 Na het monteren van gas-, elektra- en waterleidingen dient dit door een erkend installateur te worden gekeurd. De bevestiging van de keuring dient te worden ingeleverd bij de kluscoördinator. Het slecht monteren van de G/E/W installaties kan grote gevaren met zich meebrengen.



## Artikel 13 - Schachten

- 13.1 Het is verboden om in de schacht te komen. Alleen het aansluiten op de aansluitpunten is toegestaan. Dit is verboden mede omdat de brandwerendheid van de schacht dan wordt aangetast.
- 13.2 De ventilatieroosters die zich op de schacht bevinden, mogen niet worden verplaatst, verwijderd of anders ingesteld worden. Dit in verband met instelling op de juiste ventilatiecapaciteit voor het gebouw. Het is alleen mogelijk in overleg met de kluscoördinator.
- 13.3 In het geval van het samenvoegen van woningen dienen alle aanwezige ventilatiekanalen gehandhaafd te blijven. Deze ventilatiekanalen bevinden zich in en op de schacht.

## Artikel 14 - Badkamer en toilet

- 14.1 De afvoeren van de badkamer en het toilet dienen aangesloten te worden op de daarvoor aanwezige aansluitpunten op de hoofdschacht.
- 14.2 De bestaande doucheputafvoer mag niet worden hergebruikt.
- 14.3 Het is niet toegestaan de instellingen van het ventilatierooster in het toilet te verstellen. Het rooster kan wel worden schoongemaakt. Het is alleen mogelijk in overleg met de kluscoördinator.

## Artikel 15 - Keuken

- 15.1 Het is niet toegestaan een gemotoriseerde afzuigkap te plaatsen. Indien je een afzuigkap wilt plaatsen dan dient dit een motorloze, een recirculatiekap of een combinatiekap te zijn.
- 15.2 De keukenafvoer dient te worden aangesloten op de aanwezige aansluitpunten op de schacht.

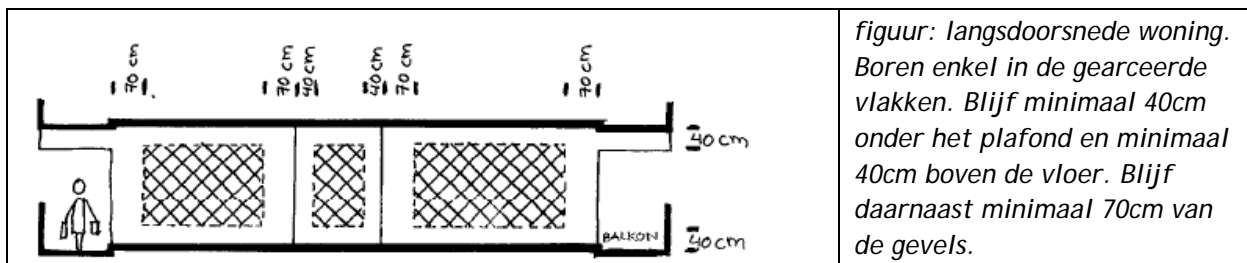
## Artikel 16 - Vloeren

- 16.1 Het is verboden om (zelf) door te breken of te boren in de constructieve vloeren. Je kunt doorbraakwensen in vloeren opgeven aan de kopersbegeleider zodat KWA dit kan realiseren.
- 16.2 Het frezen en boren in de betonnen constructievloeren en de plafonds, bijvoorbeeld ten behoeve van het wegwerken van leidingen of het realiseren van een vloerverwarming is niet toegestaan.
- 16.3 Het wegwerken van vloerverwarming kan mogelijk in de dekvloer plaatsvinden. Let op kruisingen van het leidingwerk en het gewicht dat de vloer kan dragen.
- 16.4 Daar waar op woningscheidende constructies materialen bevestigd worden, dient dit geluidsdempend te worden bevestigd (denk aan rubberen of flexibele ophanging of ruime buisbochten in plaats van scherpe bochten).
- 16.5 Indien je kiest voor een harde vloerafwerking, bijvoorbeeld laminaat of harde vloerbedekking, dan dien je minimaal 10 dB aan geluidsisolatie aan te leggen. Dit met uitzondering van de ruimtes badkamer en toilet. Om 10 dB extra demping te krijgen dient er een extra 'isolatielaag' bovenop de constructieve vloeropbouw (= incl. deklaag) aangebracht te worden. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door:
  - flexibele ondervloeren op rol: b.v. Thermosound, 3mm dikke ondervloer voor laminaat
  - 'groene' onderplaten, meestal met een minimale dikte van 10 mm
  - opbouw met Fermacell (2x 10 mm Fermacell + 10 mm minerale wol)
- 16.6 De maximale belasting in de woning is 175 kg/m<sup>2</sup>. Let dus op bij het vervangen / verhogen van de dekvloer.



## Artikel 17 - Wanden

- 17.1 Het frezen in constructieve wanden is niet toegestaan. Het boren is in principe niet toegestaan, tenzij het plaatsvindt met een maximale diepte van 4 cm. Zie bijgevoegde tekening. Een alternatief is om leiding- en elektrawerk weg te werken d.m.v. opbouw of voorzetwanden. Wel kunnen de huidige lege buizen in de wanden in identieke omvang hergebruikt worden.
- 17.2 Het is verboden om (zelf) doorbraken te maken in de constructieve wanden. Doorbraakwensen kunnen worden opgegeven bij de kopersbegeleider. De doorbraak wordt altijd gemaakt door de opdrachtgever.
- 17.3 Bestaande niet constructieve binnenwanden mogen verwijderd worden uit de woningen.
- 17.4 In de wanden grenzend aan de algemene ruimten en aan de dilatatie kunnen en mogen geen doorbraken worden gemaakt.



## Artikel 18 - Berging

- 18.1 Maximale belasting in de bergingen is 125 kg/m<sup>2</sup>.

## III Termijnen

### Artikel 19 - Termijnen en gereedmelding

- 19.1 Binnen een kalenderjaar na de sleuteloverdracht van jouw casco-woning dient je woning gereed gemeld te zijn en door de VvE - eventueel in samenspraak met de kluscoördinator - geaccordeerd te zijn.
- 19.2 Bij je melding dien je een certificaat te overhandigen waaruit blijkt dat je elektrische-, water- en gasinstallatie voldoen aan de wettelijke normen. Zonder certificaat zal er geen controle plaatsvinden.
- 19.3 Bij gereedmelding dienen alle werkzaamheden t.a.v. installaties, wanden, keuken en sanitair te zijn afgerond, eventueel met uitzondering van het afmonteren van elektra, tegelwerk, stucwerk, verfwerk et cetera.
- 19.4 Indien je een goede reden hebt waarom je de termijn niet kan halen, dan moet je uiterlijk een maand van te voren uitstel vragen bij de kluscoördinator met opgave van reden. De kluscoördinator beslist of je al dan niet uitstel krijgt en hoe lang.
- 19.5 Indien je je niet dreigt te houden aan deze termijnen, krijg je een officiële waarschuwing en bij goede redenen uiterlijk 1 extra maand om alsnog gereed te melden (dit ter beoordeling aan KWA). Als je niet aan deze termijn voldoet is KWA gerechtigd om een boete op te leggen van € 10.000 plus € 100 voor elke dag dat je te laat bent.



- 19.6 Het bewonen van een woning die niet is gereed gemeld, is in principe niet toegestaan.
- 19.7 De datum van verhuizen dient te worden doorgegeven aan de kluscoördinator en de VvE.
- 19.8 Verhuizen (of eventueel verkopen) mag alleen na gereedmelding en goedkeuring door de kluscoördinator en/of de VvE.