

Welkomstboekje

Vereniging van Eigenaren

Noordmolenwerf 15-157 en 161



www.noordmolenwerf.nl



WELKOMSTBOEKJE

Het A, B, C van de VVE

Vereniging van Eigenaren Noordmolenwerf 15 -157 en 161

Correspondentieadres: Nr. 109

Versie: maart 2023

Welkom

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Noordmolenwerf 15 - 157 en 161 (VVE) heet u namens alle bewoners van harte welkom. Wij hopen dat u zich snel thuis zult voelen en veel woonplezier zult beleven aan uw keuze om op de Noordmolenwerf een woning te kopen.

Bij de overdracht van uw woning heeft u van de notaris de Akte van Splitsing van onze vereniging ontvangen. Nadat de overdrachtspapieren zijn ontvangen van de administratief beheerder van de Vereniging (VVE Diensten Nederland Rotterdam), meestal na drie weken, ontvangt u van hen een welkomstbrief met daarbij de notulen van de laatste vergadering, het laatste financiële overzicht, een overzicht groot onderhoud, een verzoek tot betaling van de VvE bijdrage en het Huishoudelijk Reglement. Veel documenten met belangrijke zaken maar in een formele taal geschreven.

U zult weinig behoefte hebben om meteen alles grondig te lezen om te weten te komen wat wel en niet kan binnen onze vereniging. In plaats daarvan wilt u waarschijnlijk direct aan de slag, met (ver)bouwen, schilderen etc. Toch is het goed om van tevoren te weten dat er regels zijn waar u zich aan moet houden. Met dit "Welkomstboekje" willen wij u kort en bondig informeren over de gang van zaken in de vereniging, spelregels bij verbouwingen in uw appartement, eisen die zijn gesteld aan de geluidswering van de vloerbedekking en informatie over instanties die mede uw woongenot bepalen.

Voor de meest actuele informatie kijkt u graag ook op onze website www.noordmolenwerf.nl.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur

Enrico Welder	#107	Voorzitter
Anthony van der Wilden	#27 ¹	Penningmeester
Arie Romein	#109	Secretaris
Patricia Kempers	#63	Algemeen
Martin Hoogesteger	#61	Algemeen

¹ EIGENAAR, WONING IS VERHUURD

Omgeving

De Sint Jacobsplaats e.o. maakte in de jaren voor 1940 deel uit van de historische stadsdriehoek; toen een dicht bebouwd gebied. In dit gebied lagen de Delftsevaart en het Stokviswater die een smalle scheepvaartroute vormden voor binnenschepen. Die route werd onderbroken door een sluisje; het Verlaat. De bebouwing werd door het grote bombardement van mei 1940 volledig vernietigd.

Pas in 1975 werd besloten het braakliggend terrein te ontwikkelen tot een woongebied met kleinschalige ruimten voor ondernemers. Bredero Bouw begon in 1977 met de bouw van de vijf ongeveer gelijke complexen. Bij de (luchtspoor) treinreizigers stonden die complexen bekend als "die schuine huizen met die blauwe balkons die met de voeten in het water staan". De eerste huurders betrokken de complexen in augustus 1978. De complexen waren, tot de koop door Grouwels Daelmans in 1993, bedoeld voor verhuur en wisselden regelmatig van eigenaar en huurder. Onderhoud werd bijna niet gepleegd.

Op 28 juni 1993 werd de VvE opgericht (zie Splitsingsakte). Bij oprichting was er geen financiële reserve om de enorme achterstand in groot en klein onderhoud daadkrachtig aan te pakken. Pas in 1997 was het mogelijk het eerste grote project uit te voeren (zie verder Groot onderhoud). Van de in totaal 72 appartementen is er nu (per 1 maart 2023) nog slechts één eigendom van Grouwels Daelmans, Grobel in Maastricht.

Vereniging van Eigenaren (zie artikel 15 Huishoudelijk Reglement)

Als eigenaar van een woning aan de Noordmolenwerf bent u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren Noordmolenwerf 15 - 157 en 161. De Vereniging heeft een eigen bestuur (VvE bestuur) dat bestaat uit vrijwilligers uit de rangen van medebewoners; eigenaren of huurders. Daarnaast heeft de Vereniging een kascommissie voor de jaarlijkse controle op inkomsten maar vooral uitgaven van de Vereniging. Ook deze commissie bestaat uit vrijwilligers. Mocht u belangstelling hebben om bestuurslid of lid van de kascommissie te worden kunt u zich daarvoor aanmelden bij het bestuur. Wij juichen dat uiteraard toe; vele handen maken licht werk.

Het VvE bestuur streeft naar duidelijkheid en gezamenlijkheid. Voor u als bewoner, eigenaar dan wel huurder, is alle belangrijke informatie van, door en over de Vereniging te vinden op onze website www.noordmolenwerf.nl. Voor acute mededelingen, meestal over werkzaamheden, ontvangt u daarnaast af en toe een email van het bestuur. En de glazenwasser kondigt zijn komst nog steeds aan via een briefje op de toegangsdeuren van de portieken. Omgekeerd willen wij als VvE bestuur graag dat u ons als (nieuwe) bewoner informeert over relevante zaken, met ons meedenkt, en actief meedoet met de vereniging. Alleen in gezamenlijkheid lukt het ons zaken beter, sneller en goedkoper op te lossen.

Eénmaal per jaar wordt een Algemene Ledenvergadering gehouden, in april of mei. Daarin worden belangrijke zaken aangaande de Vereniging toegelicht en voorgedragen voor stemming. Daar worden dus de belangrijke besluiten van de Vereniging genomen. Ieder lid van de Vereniging (zoals de naam VvE al zegt zijn alleen eigenaren lid) wordt daarom dringend aangeraden de vergaderingen te bezoeken, en haar of zijn stem te laten horen. Indien u toch verhinderd bent is het mogelijk per volmacht te stemmen.

Tot slot werkt het VvE bestuur nauw samen met de besturen van de vier andere VvE's in de directe omgeving (Goudsesingel, Sint Jacobsplaats, Sint Jacobsstraat, Haagse Veer) en opbouwwerk Stadsdriehoek

Administratief en technisch beheer (VvE Diensten Nederland - Rotterdam)

Het administratief en technisch beheer van ons gebouw is uitbesteed aan VvE Diensten Nederland Rotterdam BV (in het vervolg VvE Diensten genoemd).

Bezoekadres:	Wijnhaven 88, Rotterdam
Postadres:	Postbus 19151, 3001 BD Rotterdam
Telefoon algemeen:	010 - 2245577
E-mail algemeen	rotterdam@vve-nederland.nl
Website	www.vve-nederland.nl
Directeur	Dhr. M.M. (Maurice) Ramerman
Accountmanager	Mw. H. (Hind) Yakhloufi
Technisch manager	Dhr. M. (Marcel) de Bree
Melden van technische storingen, lekkages etc.	Via uw VVE Portaal of per email: service.rotterdam@vve-nederland.nl of telefonisch in en buiten kantoortijd: 010 -2245588.
Melden van schade	Via uw VVE Portaal of per mail: service.rotterdam@vve-nederland.nl of telefonisch: 010 - 2245588

Afval

Huisvuil

In de ruimte naast de lift staan twee rolcontainers voor uw huisvuil. Het huisvuil dient in gesloten zakken in de containers te worden gedeponerd en de klep dient altijd gesloten te zijn. Het plaatsen van vuilnis naast de container is niet toegestaan. Wij verzoeken u afval(zakken) goed te sluiten en gemorst afval direct te verwijderen, geen los afval of afvalzakken op de overloop of bij de voordeuren te plaatsen

Oud papier

Oud papier kan gedeponerd worden in de blauwe container in de ruimte naast de lift. Overbodig reclamemateriaal kunt u ook hierin deponeren (en dus niet boven op de brievenbussen).

Glas

Glas brengt u naar de glascontainers op de Haagseveer (tegenover de Delftse Poort, naast het politiebouwwerk) of naar de Lombardkade (tegenover tandartspraktijk Bijl).

Kleding

Voor de inzameling van (gebruikte) kleding staat er op de Lombardkade (tegenover de Dirk supermarkt) een container van het Leger des Heils

Plastic-, metalen- en drankverpakking

De gemeente Rotterdam zamelt dit soort afval niet langer gescheiden in. U dient dit dus bij het huisvuil te voegen, of eventueel af te leveren bij één van de Milieuparken (voor verdere informatie: tel. 14010)

Elektronica

Elektronica hoort niet bij het gewone huisvuil. U hebt verschillende mogelijkheden om elektronisch afval juist aan te bieden:

- Oude en gebruikte huishoudelijke apparaten kunt u inleveren bij de winkel waar u een nieuw, eenzelfde soort apparaat koopt.
- Ook kunt u elektrische apparaten naar één van Milieuparken (voor verdere informatie telefoon 14010) of laten ophalen door de gemeente Rotterdam (zie grof vuil).
- Kleinere elektronische apparaten, batterijen en gloeilampen kunt u bij diverse winkels en supermarkten inleveren, bijvoorbeeld de Jumbo op de Botersloot.
- Is uw apparaat jonger dan 5 jaar en nog werkend? Dan kunt u die ook naar 'Het Goed' (Mariniersweg 255) waar het een tweede leven kan krijgen.

Chemisch afval, oliën etc.

Ook chemisch afval, oliën etc. horen niet bij gewone huisvuil. U kunt dat afleveren bij één van de Milieuparken (tel. 14010 of [Milieupark | Rotterdam.nl](#))

Grofvuil

Heeft u (bouw)afval of huisraad dan kunt u dat gratis inleveren bij één van de Milieuparken (zie boven) of laten ophalen door de ROTEB (tel. 14010). Voor nadere informatie:

<https://www.rotterdam.nl/loket/grofvuil/>.

Ingeval u een afvalcontainer heeft laten plaatsen voor verbouwingsafval verzoeken wij u deze zo kort mogelijk te laten staan.

Grofvuil dient te worden aangeboden in hanteerbare eenheden Om zwerfvuil te voorkomen moet het grofvuil gebundeld of verpakt aan de straat worden gezet. Gelieve de afspraak met de ROTEB ook aan de huismeester te melden.

Het is niet toegestaan grofvuil in de containerruimte (tijdelijk) op te slaan, ook niet voor korte tijd. Daarvoor heeft u de beschikking over een eigen berging. Het is ook niet toegestaan om grofvuil in de groene containers te deponeren.

Afzuiginstallatie (zie artikel 27 HR)²

Ons appartementencomplex is voorzien van een centraal mechanisch ventilatiesysteem. Dit systeem wordt aangedreven door enkele centraal geplaatste ventilatiemotoren. Het voordeel hiervan is dat er altijd ventilatie plaatsvindt in uw appartement.

Voorwaarde is wel dat u ervoor zorgt dat er regelmatig ook lucht van buiten naar binnen kan in uw appartement via roosters boven uw raam of door een raam af en toe op een kier te zetten. Ook is het belangrijk dat het ventilatiesysteem niet geblokkeerd wordt door de ventilatieopeningen in de keuken, toilet of badkamer niet volledig open te zetten of iets in het ventilatiegat te stoppen.

² De afkorting HR staat voor Huishoudelijk Reglement. Een deel van de begrippen zijn, soms letterlijk, uit het Huishoudelijk afzuiging Reglement overgenomen

Het aansluiten van apparatuur zoals een actieve afzuigkap met motor is niet toegestaan. Dit verstoort het ventilatiesysteem en veroorzaakt het verspreiden van ongewenste geuren naar andere appartementen. Afzuigkappen zonder motor (eventueel met schakelbare afsluitklep) zijn wél toegestaan.

Tot slot is het belangrijk dat u de ventilatiekappen in uw woning regelmatig vrijmaakt van stof en vuil. Op deze manier werkt het centraal mechanisch ventilatiesysteem zo optimaal mogelijk. Een verkeerd gebruik van het ventilatiesysteem heeft afgelopen periode twee kapotte ventilatoren veroorzaakt. Het bestuur vraagt alle bewoners de regels voor gebruik in acht te nemen om dit te voorkomen.

Algemene Ledenvergadering VvE (zie artikel 15 HR)

Zie Vereniging van Eigenaren.

Balkon (zie artikel 21 HR)

Geniet van het balkon. Het klinkt misschien raar: het balkon (ook het inpandige balkon) is eigendom van de VvE, terwijl de zorg voor een juiste afwatering van het regenwater bij u ligt. Primair om lekkages te vermijden en secundair voor het aangezicht, verzoeken wij u ervoor te zorgen dat de voeg tussen de tegels en de afvoer steeds schoon is. Dit geldt ook voor de afvoergoten en ramen van de schuine daken.

Bellentableau

De naamplaatjes op het bellentableau zijn van een voorgeschreven uniform model. De naamplaatjes kunnen worden besteld bij VvE Diensten, en worden door de Vereniging betaald. Een aanvraagformulier vindt U op de website van VvE Diensten. De website is te bereiken via [Convect Inlogportaal](#)

Berging (zie artikel 29 HR)

Het is niet toegestaan om gevaarlijke stoffen e.d. in de berging op te slaan. Zoals boven vermeld geldt dat verbod ook voor opslag van grofvuil.

Het is ook niet toegestaan diepvrieskasten of andere apparaten in de berging te plaatsen en aan te sluiten op de stroomvoorziening, daar de stroomkosten van deze apparaten niet tot de gezamenlijke kosten behoren.

Centrale verwarming

Ons appartementengebouw is aangesloten op Stadsverwarming en beschikt daardoor over een collectieve CV installatie. De gehele installatie en alle transportleidingen, tot aan de thermostaatknop is eigendom van de VvE.

Uw verbruik wordt jaarlijks (meestal juni of juli) opgenomen en verrekend door VvE diensten. Sinds de winter van 2012 wordt het verbruik van de verwarming digitaal vastgesteld door Ista Nederland B.V., Nieuwpoortweg 11, 3125 AP Schiedam, tel. 010-2455700. U kunt zelf de meterstand per radiator aflezen door op het knopje te drukken. Ook kunt u op de website van ISTA of via de ISTA app u actueel verbruik inzien. Hiervoor dient u een account aan te maken. In

geval van verhuizing worden de meterstanden tussentijds opgemeten. U dient daarvoor contact op te nemen met Ista.

Bij reparatie en vervanging van radiatoren dient u volgt te handelen:

- Werkzaamheden dienen door een erkende installateur te worden verricht. In verband met gevolgen voor de overige bewoners moeten werkzaamheden bij VVE Diensten worden aangevraagd. De werkzaamheden zullen worden verricht door SvdW (Sonny van der Waal), Rotterdam, 06-31993941 i.v.m. diens bekendheid met de situatie. Eventueel kan ook gekozen worden voor Technisch bureau Verwaal BV (010 4090101).
- Ista Nederland B.V. dient geïnformeerd te worden om de meterstanden op te nemen en om eventueel nieuwe meters te plaatsen.
- Bij wijziging c.q. vervanging van uw leidingen dient VvE Diensten te worden ingelicht. Het inlichten is nodig, omdat meestal bij dergelijke werkzaamheden de afsluiters of pompen in het ketelhuis moeten worden uitgezet.
- Bij (tijdelijke) afsluiting van de collectieve C.V.-installatie dient u of de installateur minimaal 48 uur van tevoren via het bestuur de medebewoners van het eventuele ongemak te informeren over datum en duur. Stuur u hiervoor een mail naar bestuur@noordmolenwerf.nl

Doorgang (zie artikel 11 HR)

De trappenhuisen en voorbalkons dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang voor hulpdiensten belemmeren. Deze regel geldt ook tijdens de verbouwing van uw appartement.

Dubbel glas

Het aanbrengen van isolatieglas is toegestaan, mits de afdeklatjes in dezelfde oorspronkelijke kleur blijven. De kleurnummers die we aan de buitenzijde van het gebouw gebruiken zijn Ral 9005 en Ral 3005. U kunt de glaszetter verzoeken om de afdeklatten van tevoren te schilderen, dan hebt u er achteraf geen omkijken meer.

Het is aan te bevelen om voor transparant energiezuinig HR++ glas te kiezen. Vanwege het uniforme uiterlijk van het gebouw is gekleurd glas niet toegestaan.

U bent vrij om een glasbedrijf naar keuze in te schakelen. Het bestuur heeft goede ervaringen opgedaan met:

- Kralingsche Glashandel: <https://www.kralglas.nl/>
- Van der Have Glas: <https://www.vanderhaveglas.nl/>

Facebooksite voor bewoners van Noordmolenwerf 15 -157 en 161

Recentelijk is door één van de bewoners een Facebooksite voor bewoners van Noordmolenwerf 15-157 en 161 geïnstalleerd. Hier kan men wetenswaardigheden kwijt. Op de website van de VVE www.noordmolenwerf.nl is aangegeven hoe men hiervan gebruik kan maken.

Geluidshinder (zie artikel 24 HR)

Wij verzoeken u vriendelijk geluidshinder voor burens zoveel mogelijk te beperken. Harde geluiden zijn in elk geval niet toegestaan tussen 22.00 uur en 8.00 uur en bij voorkeur niet op zon- en feestdagen.

Goten schoonhouden

Woningen met schuine wanden op de bovenverdieping hebben boven het balkon op de woonkamerverdieping een goot voor de afvoer van hemelwater. De bewoner is verantwoordelijk voor het regelmatig schoonhouden van de goot en de afvoer van het hemelwater via de aansluiting op het hoofdgootsysteem. Dit is ook in uw eigen belang, het voorkomt wateroverlast op uw balkon.

Groot onderhoud

Tijdens de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering wordt het MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan) groot onderhoud behandeld en vastgesteld. Voor een aantal onderhoudswerkzaamheden bestaat een vaste cyclus. Enige voorbeelden van recent groot onderhoud zijn:

- In 1997 is de gehele deklaag van het dak vernieuwd.
- In 2000 is het houtrot van het hekwerk balkons aangepakt en geschilderd en in 2001 is dit met het hekwerk aan de straatzijde gebeurd en zijn tevens de entrees opgeknapt.
- In 2002 is de mechanische aandrijving van de eerste lift vernieuwd. Elk volgend jaar wordt er weer een lift aangepakt.
- In 2005 zijn watermeters geplaatst voor koud waterverbruik. Voor warm water (Stadsverwarming) wordt nog met een omslagstelsel gerekend.
- In 2005 zijn eveneens de schuine/hellende daken vervangen en de schuiframen vervangen door tuimelramen.
- In 2011 zijn de blauwe hekwerken aan de waterzijde vervangen door gecoate aluminium hekwerken.
- In 2014 is het voegwerk van de bovenste verdiepingen behandeld en zijn de muren geïmpregneerd. De raamkozijnen en vluchtdeuren van de bovenste verdiepingen zijn vervangen door kunststof en dubbelglas.
- In 2015 is de eerste fase van renovatie van de hallen uitgevoerd. Daarbij zijn de vloeren voorzien van nieuw tegelwerk. In 2021 is de tweede fase - schilderen van deuren en houtwerk- uitgevoerd.
- In 2016 is asbest gesaneerd. Het gebouw is asbestvrij verklaard.
- In 2020/21 zijn horizontale warmwaterleidingen in de kruipruimtes vervangen.
- In 2021/22 is de tweede fase van het opknappen van de hallen uitgevoerd. Deurposten, deuren en trappen zijn geverfd en hebben een andere kleurstelling gekregen. Ook de zwarte houten wanden bij de liftplateaus zijn opnieuw geverfd, evenals de deuren naar de galerijen. Deze deuren zijn ook van nieuw deurbeslag voorzien.

Hinder (Zie artikel 9 en 14 HR)

Het is niet toegestaan rijwielen, bromfietsen, scooters, motorrijwielen, kinderwagens, winkelwagens of andere voorwerpen in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen of te laten plaatsen, of daar te parkeren voor onderhoud, reparatie of andere werkzaamheden. Het is evenmin toegestaan auto's te wassen, te onderhouden of te repareren voor één van de ingangen van het appartementengebouw. Zie ook **Doorgang**

Huisdieren (zie artikel 16 HR)

Zorg dat uw huisdieren geen overlast bezorgen aan omwonenden. Honden en katten kunnen zich uitleven op het grasveld boven de spoortunnel (gedoogzone).

Huishoudelijk Reglement

Er is een apart Huishoudelijk Reglement. Dit reglement dient ter verduidelijking van en aanvulling op de Akte van Splitsing. Het reglement (en mogelijke wijzigingen hierop) worden door de Algemene Ledenvergadering vastgesteld. Het reglement is ook geplaatst op de website.

Huismeestertaken en schoonmaakdienst

Het onderhoud wordt uitgevoerd door Peter Smulders (B2-Cleaning), telefonisch bereikbaar op 06-22552079. Peter is dagelijks bereikbaar tussen 6.00 en 14.00 uur. Op dinsdag en donderdag wordt ons appartementsgebouw door hem schoongemaakt.

Inbraakvertragende voordeur

Het is toegestaan om voor eigen rekening een inbraakvertragende voordeur in uw woning te plaatsen. Indien u nog een originele voordeur heeft uit de tijd van de bouw van ons complex is dat zelfs aan te raden; deze deuren zijn eenvoudig open te breken. Indien u dit wenst dan kunt u contact opnemen met VvE Diensten die u kunnen doorverwijzen naar een geschikt bedrijf. Een spionnetje (visoog) kan worden aangebracht. Woont u op de begane grond dan dient de nieuwe deur te worden voorzien van een brievenklep. U kunt uw voordeur ook op andere wijzen beveiligen, bijvoorbeeld door het laten aanbrengen van verticale verschuifbare stang aan de binnenkant van de deur.

Ista Nederland BV

Het bedrijf dat het verbruik van de centrale verwarming opneemt. Zie Centrale Verwarming

Ongedierte

Bij het signaleren van ongedierte verzoeken wij u direct het bestuur te informeren alsmede de Gemeente Rotterdam, telefoonnummer 14010 afdeling 'Plaagdierbeheersing of Ongediertebestrijding'. Zie ook de gemeentelijke website:

<https://www.rotterdam.nl/loket/plaagdierbeheersing-ongediertebestrijding/>

Naamplaatjes

Zie bellentableau.

Parkeren

Een parkeervergunning dient u aan te vragen via 'Mijn Loket' van de website van de Gemeente Rotterdam <https://www.rotterdam.nl/bezoek-aanmelden-internet.>

Voor uw bezoekers kunt u een 'Parkeer App' aanvragen bij de Gemeente Rotterdam. Deze is te bestellen via 'Mijn Loket' van de website van de Gemeente Rotterdam. De bezoekers kunnen

digitaal aangemeld worden. Dit maakt parkeren voor bezoekers aanzienlijk goedkoper dan via betaling bij een 'betaalzuil' van de Gemeente. Op jaarbasis wordt in totaal 500 uur met dit tarief per woning beschikbaar gesteld.

Reparaties aan gemeenschappelijke voorzieningen (zie artikel 9 HR)

Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de trappenhuis- en galerijverlichting te verrichten of te laten verrichten.

Reparatieverzoek indienen via de website van VVE Diensten.

Voor reparaties of wijzigingen van de centrale verwarming of de (warm)watervoorziening: zie Centrale verwarming en Waterleiding.

Schade (zie artikel 12 en 13 HR)

Iedere bewoner is tegenover de andere bewoners aansprakelijk voor schade toegebracht aan gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken door verhuizing of verbouwwerkzaamheden. Dergelijke schade moet aan VVE Diensten (met CC aan Bestuur) worden gemeld. Schadeherstel is voor rekening van de veroorzaker.

Sleutels van centrale deuren

Extra sleutels voor de centrale deuren zijn uitsluitend bij VVE Diensten te bestellen. De centrale sleutels zijn gecertificeerd en kunnen niet bij de Sleutelservice e.d. worden gekopieerd. U kunt hiervoor een melding indienen via uw VVE portaal.

Splitsingsakte

Tot 1993 was het gehele appartementengebouw van één eigenaar die de appartementen verhuurde. In 1993 heeft deze eigenaar besloten de appartementen te verkopen zodra een huurder de huur opzegde. Om de verkoop van afzonderlijke appartementen mogelijk te maken moest een Akte van Splitsing in Appartementsrechten worden opgesteld. Deze splitsingsakte is formeel van kracht geworden op 28 juni 1993. De Splitsingsakte bevat regels met betrekking tot het gebruik van het eigen appartement en van de gezamenlijke ruimten.

Naast de Splitsingsakte bestaat er een Huishoudelijk Reglement (HR; zie **Huishoudelijk Reglement**), waarin deze regels nader zijn uitgewerkt. Van tijd tot tijd worden na instemming van de algemene ledenvergadering van de VVE wijzigingen aangebracht in het HR. De meest recente versie wordt op de website geplaatst.

Eigenaars en huurders dienen beide documenten in hun bezit te hebben, en dienen zich te houden aan de regels in beide documenten.

Storingsmeldingen

In geval van storingen of reparatie aan centrale delen van het gebouw (bijvoorbeeld liften, ventilatie, verwarming etc.) kunt u contact opnemen met VVE Diensten.

U kunt een melding plaatsen op de website van VVE Diensten. Nadat u ingelogd bent klikt u op 'REPARATIEVERZOEKEN' in de kolom aan de rechterzijde. U kunt ook bellen naar het storingsnummer 010 – 224 55 77 of een e-mail sturen naar service.rotterdam@vve-nederland.nl

Storingsmeldingen kunnen alleen door eigenaren zelf worden ingediend worden. Mocht u uw appartement verhuren gelieve uw huurders hierover in te lichten.

Het bestuur verzoekt bij grote klachten of storingen dit ook schriftelijk te melden bij bestuur@noordmolenwerf.nl. Voor het bestuur is het belangrijk te weten welke klachten er zijn en hoe snel deze correct worden afgehandeld.

Uiterlijk appartementencomplex (zie artikel 17 HR)

Om de eenheid van het complex te waarborgen is het **niet toegestaan**:

- Naamborden, letters, reclameaanduidingen, uithangborden, schotelantennes, spandoeken, schijnwerpers en uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het appartementengebouw aan te brengen of te laten aanbrengen;
- Wasgoed, beddengoed of kleding buiten of op de balkons of in de openbare gedeelten te hangen;
- Drooglijnen op de balkons en in de gemeenschappelijke gedeelten te spannen;
- Kasten, hokken en dergelijke op de balkons te plaatsen.

Veiligheid (zie artikel 7 HR)

Om ongewenste bezoekers te voorkomen adviseren wij u de deuren die toegang geven tot de portieken gesloten te houden voor onbekenden, ondanks de smoes die men heeft. Daarnaast adviseren wij u alert te zijn en bij onraad of vermoeden van onraad direct de politie te waarschuwen, telefoon 0900 - 8844. De wijkagent is telefonisch te bereiken: 0900-8844. Bij een eventuele inbraak is het goed om direct aangifte te doen bij de politie. Voor het herstellen van de inbraak schade aan gemeenschappelijke gedeelten kunt u contact opnemen met VvE Diensten.

Verwarming

Zie centrale verwarming

Verzekeringen

De VvE heeft een glasverzekering en een opstalverzekering afgesloten. De polissen kunt u terugvinden op de website van VvE Diensten wanneer u inlogt met uw persoonlijk account.

Vloerbedekking (zie artikel 26 HR)

De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige aard en samenstelling te zijn dat geen geluidsoverlast ontstaat voor burens. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij aan geluidsbepurende voorwaarden is voldaan. Voor meer informatie wordt geadviseerd artikel 26 van het Huishoudelijk Reglement te raadplagen vóór u nieuwe vloerbedekking legt of laat leggen. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om dieper dan 30 mm in de vloer te timmeren of te boren.

Waterleiding (warm en koud water)

Warm water wordt verkregen van Stadsverwarming. Vergelijkbaar met de centrale verwarming geldt dat alle koud- en warmwaterleidingen tot en met de stopkraan eigendom zijn van de VvE en dus tot de gezamenlijke delen behoren. Voor werkzaamheden aan de waterleidingen is het volgende van belang:

- Net als bij de verwarming moeten geplande werkzaamheden worden verricht door een erkend installateur. Dat is bij voorkeur SvdW (Sonny van der Waal; 06-31993941) vanwege diens bekendheid met de situatie in het gebouw. Als alternatief kan contact worden opgenomen met Technisch bureau Verwaal BV (010 4090101).
- In verband met gevolgen voor overige bewoners moeten geplande werkzaamheden van tevoren worden gemeld bij het bestuur (bestuur@noordmolenwerf.nl).
- Indien de waterleiding (tijdelijk) afgesloten moet worden dient u dat minimaal 48 uur van tevoren te melden bij het bestuur (bestuur@noordmolenwerf.nl) zodat medebewoners daarover kunnen worden geïnformeerd (per email).

Belangrijk: Het vervangen van kranen in het privégedeelte van de waterleiding is uitsluitend toegestaan indien deze voorzien zijn van een terugslagklep, zodat de koud- en warmwatervoorziening van andere bewoners van het complex niet wordt verstoord.

Website

Onze VvE heeft een eigen website waarop veel informatie is te vinden, zoals bestuurssamenstelling, Huishoudelijk Reglement, Splitsingsakte en nieuwsfeiten betreffende pand en straat. Gaat u snel naar: www.noordmolenwerf.nl.

Werkzaamheden aan buitenzijde van woningen

De buitenzijde van de woning, inclusief balkon en loggia, zijn eigendom van de VvE. Onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, zoals schilderen, worden door de VvE verzorgd. Aangezien onderhoud een plicht is van de VvE zijn bewoners verplicht toegang verschaffen tot de balkons om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Zonneschermen

Het aanbrengen van zonneschermen is toegestaan na toestemming van de VvE. De kleur is vrij. Zonneschermen zijn privébezit en vallen derhalve niet onder de opstalverzekering van de VvE.