VvE Kompas

te Nijmegen

Artikel 1

De gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en hoogwerkers en het betreden van balkons, terrassen en galerijen, door personeel belast met de reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien en ruiten, toe te staan. Dit geldt ook als deze gevels, daken, puien en/of ruiten een privé gedeelte zijn bij een appartementsrecht waartoe de gebruiker niet gerechtigd is.

Artikel 2

Kleden, lopers et cetera mogen op de balkons en terrassen door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of worden geklopt mits het geen overlast veroorzaakt, dit is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten. Wasgoed mag niet worden gedroogd of gelucht over de reling van het balkon of terras. Het mag wel binnen het balkon of terras op een wasrek.

Artikel 3

a. De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het aanzicht van het complex de Handelskade als geheel wordt hieronder mede verstaan.

b. Gebruikers dienen het huisvuil en het (groene) afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Huisvuil mag tijdelijk in een afgesloten bak op het balkon opgeslagen worden mits het geen overlast veroorzaakt.

Artikel 4

Het is niet toegestaan:

a. In de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen – met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.

b. Zelfstandige reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuizen en/of galerijverlichting te verrichten.

c. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.

d. In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, lift centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.

e. Energie te betrekken van de gemeenschappelijke meter voor individueel gebruik, tenzij er met toestemming van de VvE een tussenmeter is geplaatst. De kosten hiervan zijn voor rekening van de desbetreffende gebruiker.

f. Rijwielen (m.u.v. scootmobiel, voor zover deze zonder beschadiging de lift in kunnen) via de lift te vervoeren.

Artikel 5

De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.

Artikel 6

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij de beheerder, en worden door de Vereniging van Eigenaren betaald. Het gaat hierbij om één naamplaatje per eigenaar. Eventuele nieuwe naamplaatje(s) voor eenzelfde eigenaar komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

Artikel 7

Het houden van bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan wanneer omwonenden daar geen hinder van ondervinden. Bij het verhandelen van goederen en voor het ontvangen van klanten/leveranciers is toestemming van de Vereniging van Eigenaren nodig. Het is zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaren niet toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in af aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen. Dit geldt niet voor de commerciële ruimtes (zie hiervoor de akte van splitsing).

Artikel 8

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

Artikel 9

a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.

b. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 21.00 uur en 8.00 uur.

c. Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten, e.d. mogen geen vogels op de balkons/terrassen worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren.

d. De overlast van huisdieren dient tot een minimum beperkt te worden, omwonenden dienen geen hinder te ondervinden van het houden van huisdieren op balkons/terrassen. (…)

e. Het is verboden op de balkons/terrassen te barbecueën. Het elektrisch barbecueën is wel toegestaan op het balkon.

f. Het is verboden buiten de balkons/terrassen antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.

g. Open vuur op de balkons/terrassen is niet toegestaan.

h. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die gebruiker het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen, met uitzondering van het standaard beloopbaar oppervlak als aanwezig bij oplevering.

i. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.

j. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen* wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
*Balkons en dakterrassen zijn berekend met een gebruiksbelasting van 2,5 kN/m^2 (250 kg/m^2). Deze belasting dient volgens de geldende regelgeving aangehouden te worden en bestaat uit meubilair, plantenbakken en personen e.d., met andere woorden: zaken die door de gebruiker aangebracht worden.

k. Het is niet toegestaan het balkon of terras te gebruiken als opslag.

Artikel 10

Uitsluitend de beheerder of personen die door de Vereniging van Eigenaren zijn aangewezen kunnen opdrachten verstrekken die verband houden met onderhoud van de gebouwen en installaties.

De technische ruimten en de daken van het appartementsgebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van de Vereniging van Eigenaren en de beheerder.

Artikel 11

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementen gebouw. Dit geldt zowel voor het gebouw waarin hun appartement gelegen is, als voor het complex De Handelskade als geheel.

Zij dienen onder meer:

a. Ongewenste personen te signaleren;

b. Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren.

c. Te controleren of algemene toegangsdeuren gesloten zijn;

d. Geen toegang aan onbekenden te verlenen, m.a.w. niet op het eerste signaal, zonder informatie, een haldeur te openen;

e. Geen toegang te verlenen aan colporteurs;

f. Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden aan de beheerder;

g. Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten.

Artikel 12

In verband met de zich in vloeren bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te spijkeren of te schroeven.

Artikel 13

In het gehele gebouw is een zwevende afwerkvloer aangebracht. Hierdoor behoeft er door eigenaars in tegenstelling tot hetgeen gebruikelijk is geen extra isolatielaag aangebracht te worden wanneer zij vloerbedekking (tapijt, tegels of hout e.d.) aanbrengen. Wanneer deze extra isolatielaag wel zou worden aangebracht, zal dit ten koste gaan van geluidsdemping. Verder dienen de plinten los van de vloer gemonteerd te worden en dient er elastische kit te worden aangebracht (bij harde bedekking). Eigenaars dienen bij vloerleverancier na te gaan of de bedekking welke zij wensen geschikt is, dit in verband met vloerverwarming. De hiervoor geldende normen en bouwkundige afspraken van het gebouw Kompas dienen daarbij in acht genomen te worden.

Artikel 14

Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken.

Honden moeten in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.

De eigenaar van het dier dient eventuele vervuiling of schaden in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Artikel 15

De trappenhuizen en galerijen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 16

In de gangen en trappenhuizen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de Vereniging van Eigenaren.

a. Indien bloembakken aan de balkon/terrashekken worden opgehangen dient dit aan de binnenzijde te gebeuren. Bloembakken op de balkon/terrasvloeren dienen geen overlast voor andere bewoners en geen schade aan het gebouw te veroorzaken.

b. In het complex mogen geen activiteiten worden uitgeoefend die de veiligheid in gevaar brengen of geur- en stankoverlast veroorzaken.

c. In het complex mogen geen auto's worden gewassen.

d. In de appartementen en/of bergingen mogen geen licht ontvlambare stoffen of gevaarlijke stoffen en/of gassen in voorraad worden gehouden.

e. In het complex is geen algemene inbraakdetectie aanwezig en er is geen bewakingsdienst.

f. Direct of indirect gemaakte kosten met betrekking tot het afvoeren van onrechtmatig geplaatste voorwerpen zullen worden verhaald op de eigenaar.

Artikel 17

Interne bouwkundige wijzigingen mogen in een appartement worden aangebracht, mits:

a. De betreffende gebruiker toestemming heeft gevraagd en gekregen van de eigenaar en de Vereniging van Eigenaren.

b. Een architect en/of constructeur is ingeschakeld.

c. De gemeente, en eventuele schoonheidscommissie, alle nodige vergunningen hebben verstrekt.

d. Reparaties en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen zijn voor rekening van de gebruiker. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaren of via de gezamenlijke eigenaren. Indien de eigenaar dit wil verzekeren dan zal hij dit zelf en rechtstreeks dienen te regelen bij een assurantiekantoor.

Artikel 18

De gemeenschappelijke Binnentuin mag door de in de Akte van Splitsing genoemde leden gebruikt worden. Ook bezoek mag gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin. Het verblijf mag geen geluid- of andere overlast veroorzaken. Na gebruik dient de gemeenschappelijke tuin opgeruimd en schoon achter te worden laten.

Artikel 19

Auto's en motoren mogen uitsluitend geparkeerd worden op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen. Het is voor bewoners tevens verboden om op een eventueel aanwezige invalide parkeerplaats te parkeren, deze zijn toegewezen aan een appartement en dus eigendom van betreffende eigenaar.

De toegang tot het gebouw moet vrij blijven voor hulpdiensten.

De parkeerplaatsen mogen niet gebruikt worden als opslagruimte of voor het schoonmaken van de auto.

Spelende kinderen of ander onnodig verblijf in de parkeergarage is niet toegestaan, er kan schade ontstaan aan auto´s en het gebouw.

Fietsen mogen uitsluitend in de daarvoor bestemde bergingen, worden gestald. Als een fiets is gestald op een plek waar dat niet is toegestaan, heeft de VvE het recht om deze te verwijderen.

Voor de overige bepalingen verwijzen wij u naar het Huishoudelijk Reglement van VVE Parkeergarage Handelskade.

Artikel 20

Het aanbrengen van screens en rolluiken is toegestaan indien kleur, uitvoering en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn.

Aangebrachte screens, windschermen en / of rolluiken vallen niet onder de verzekering van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaren.

De volgende RAL kleuren dienen te worden aangehouden als kleur voor de screens en rolluiken: kleur wit effen 0202 (o.a. verkrijgbaar bij de firma Schellekens)

De omkasting en geleider moeten in een Ral 7006 bruin/grijs, gelijk aan de kozijnen.

Als de screens of rolluiken tijdelijk verwijderd dienen te worden i.v.m. onderhoudswerkzaamheden, dan dient dit tijdig en op eigen kosten te gebeuren. Onderhoud en vernieuwing van screens en rolluiken is eveneens op eigen kosten.

Artikel 21

In verband met de brandveiligheidsvoorschriften mag geen willekeur aan verlichting worden aangebracht in de gemeenschappelijke ruimten. Feestverlichting wordt derhalve gemeenschappelijk geregeld via het bestuur of een daartoe aangewezen (technische) commissie, rekening houdend met de gemeentelijke convenanten.

Artikel 22

“Gezien artikel 41 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet- nakoming op te leggen:

€ 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006.

€ 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 2 lid MR 2006 en aangevuld in dit huishoudelijk reglement.

€ 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 21 lid 1 MR 2006.

€ 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 21 lid 2 MR 2006.

€ 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 22 lid 2 MR 2006.

€ 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 2006.

€ 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 25 lid 1 MR 2006.

€ 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé- gedeelte, als bedoeld in artikel 26 lid 1 MR 2006.

€ 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26 lid 2 MR 2006.

€ 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 28 lid 3 MR 2006.

€ 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 31 lid 3 MR 2006.

€ 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 31 lid 4 MR 2006.

€ 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 35 lid 1 MR 2006.

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars.”