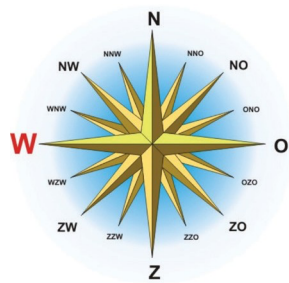


WESTERHAGHE

informatieboekje



ONZE FLAT

Via het nu voor u liggende boekje willen wij u kort en bondig informeren over onze flat.

BELANGRIJKE NUMMERS

Vindt de belangrijkste telefoonnummers in een duidelijk overzicht.

VERBOUWEN

Wat zijn de afspraken en spelregels rond verbouwingen in uw appartement? Vindt de instanties die hierbij een rol spelen.

2^e *uitgave*

INHOUDSOPGAVE

Informatieboekje, Westerhaghe

- 3 Welkom**
Door de voorzitter
- 4 Belangrijke telefoonnummers**
Bij spoed en storingen
- 6 Belangrijke informatie**
Voor bewoners, bij verhuizingen en verbouwingen
- 8 Recreatieruimtes**
Het gebruik van onze ruimtes
- 9 Onze websites**
De plaatsen voor de allerlaatste informatie
- 10 Verbouwen**
Onze afspraken
- 12 Wie betaalt wat?**
De Vereniging van Eigenaren of u?
- 27 Huishoudelijk Reglement**
Versie 4 April 2017

Van de voorzitter



“

Graag heet ik u namens alle bewoners en het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Nieuwendamlaan 308-560 van harte welkom!

Beste (nieuwe) bewoner,

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) Nieuwendamlaan 308-560 heet u namens alle bewoners hartelijk welkom. Wij hopen dat u zich thuis voelt en veel woonplezier beleeft aan uw keuze om in onze flat Westershaghe te wonen.

Bij de overdracht van uw woning heeft u van de notaris of van de verhuurder diverse documenten ontvangen. Denk bijvoorbeeld aan de huurovereenkomst of eigendomsakte. Bent u eigenaar dan heeft u o.a. ook de Akte van Splitsing van onze vereniging ontvangen. Veel papieren met belangrijke zaken in formele taal geschreven.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u weinig behoefte heeft om al die documenten eerst grondig te lezen om precies te weten wat wel en wat niet kan binnen onze vereniging. U wilt misschien liever aan de slag met het opknappen van uw huis.

Via het nu voor u liggende boekje willen wij u kort en bondig informeren over de afspraken die wij met elkaar gemaakt hebben, de spelregels bij verbouwingen in uw appartement en u vertellen welke instanties hierbij een rol spelen. In dit boekje vindt u tevens de belangrijkste telefoonnummers. Om het geheel compleet te maken, hebben wij ook het huishoudelijk reglement toegevoegd.

U kunt ook via onze website allerhande actuele informatie over onze Vereniging van Eigenaren opvragen. Onze website vindt u via www.hagheflats.nl.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u ons e-mailen. Ons emailadres is bestuur.westerhaghe@hagheflats.nl.

Met vriendelijke groet,
VOORZITTER

K. Ploeg

Belangrijke Telefoonnummers

Storing aan elektra of gas?

Netbeheerder Stedin (gratis)

0800-9009

Geen warmte in het hele appartement?

Eneco Koude en Warmte (gratis)

0800-0072

Overige storingen voor alle appartementen?

Voor eigenaren op werkdagen:

- Huismeester (van 8.00 tot 16:00 uur)
- VT2000 (van 17.00 tot 8.30 uur)

06-20311562

0174-28 62 62

Voor eigenaren op zaterdag, zon en feestdagen:

- VT2000

0174-28 62 62

Voor huurders op werkdagen:

- Huismeester (van 08:00 tot 16:00)
- Grouwels Vastgoed

06-20311562

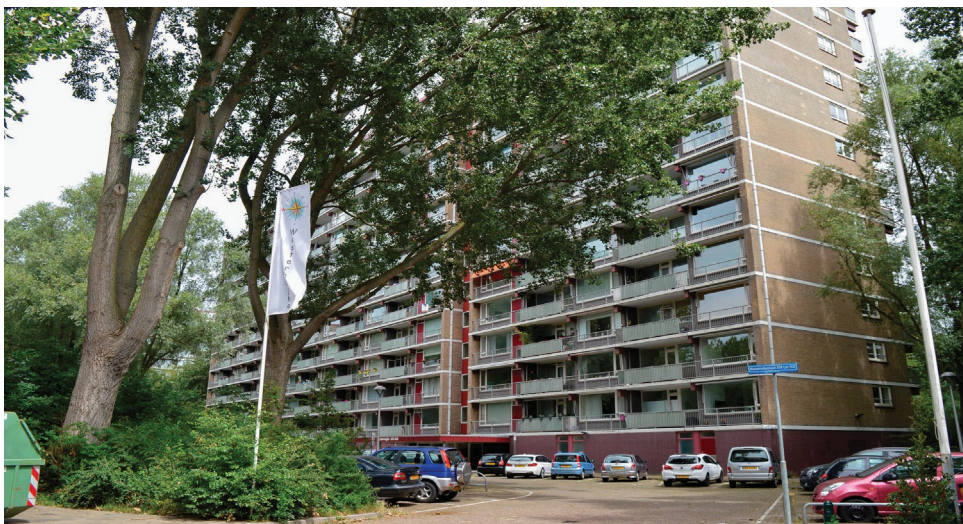
043-3254565

Verstopingen aan de riolering?

Riool.nl (24 uur)

071-522 26 88





“

Neem ook eens een kijkje op onze website.

www.hagheflats.nl

Overheid

Dienst Publieke Zaken (DPZ) Gemeente Den Haag:

- Handhavingsteam Leyenburg, Leyweg 813 070-353 58 30
- Politie wijkagent (geen spoed) 0900-88 44
- Meld misdaad anoniem 0800 70 00

Handhaving Escamp:

- Vraag, idee, klacht of melding (on)veilig / milieu 14070
- Meldpunt woon/geluidsoverlast 14070
- Stadsdeelkantoor Escamp 070-353 59 00

Houdt u wel uw postcode bij de hand, alle diensten vragen ernaar.

Belangrijke Informatie

Graag informeren wij u over het volgende:

- a) Toegangspassen
- b) Verhuizen
- c) Huisvuil
- d) Grofvuil
- e) Schone omgeving
- f) Kelderboxen
- g) Veiligheid
- h) Parkeerbeleid



A **Toegangspassen**
Om toegang te krijgen tot onze flat heeft u zogeheten toegangsdruppels nodig. Deze heeft u bij de sleuteloverdracht ontvangen of krijgt u via de huismeester. Het aanvragen van een nieuwe of vervangende druppel of pas kunt u middels een aanvraagformulier doen. Deze vindt u op onze website. Betaling vindt plaats door het afgeven van een eenmalige machtiging aan VT2000.

B **Verhuizen**
De deur tussen de brievenbussen en de liften is een elektrische schuifdeur. Als deze deur langdurig open moet blijven in verband met een verhuizing, dan kan dit door de schakelaar onder de trap om te zetten. Graag na gebruik weer terugzetten zodat de deur weer dicht gaat. De 2 deuren naar buiten toe gaan geheel automatisch door een bewegingsmelder en mogen niet vastgezet worden.

C **Huisvuil**
Op maandag- en donderdagochtend worden vanaf 7.00 uur in de ochtend door het schoonmaakbedrijf maximaal twee huisvuilzakken bij uw voordeur opgehaald. Alleen huisvuilzakken van voldoende kwaliteit (KOMO) en standaard formaat worden meegenomen. Als u meer vuilniszakken heeft of zakken van onvoldoende kwaliteit of afwijkende maat, kunt u deze op de genoemde dagen zelf deponeren in de gereedstaande container. Deze container mag alleen gebruikt worden voor huisvuil en niet voor grote dozen en ander afval dat valt onder de categorie Grofvuil. Mocht één van de beide ophaaldagen op een feestdag vallen dan zal het huisvuil op de eerstvolgende werkdag worden opgehaald. U kunt uw huisvuil ook 7 dagen per week in de ORAC's bij de ingang van het parkeerterrein deponeren!

D **Grofvuil**
Voor het ophalen van grofvuil dient u zelf een afspraak te maken via 14070 of de website van gemeente Den Haag. Het grofvuil dient te worden geplaatst aan de stoeprand op de stoep voor de plantenbak tegenover de Orac's en mag na 22.00 uur op de avond voorafgaand aan de afspraak met HMS worden neergezet. U kunt dit uiteraard ook zelf wegbrengen naar een van de HMS afvalbrengstation. in Den Haag



G **Veiligheid**
In en om de flat zijn camera's aangebracht ter beveiliging van ingangen, liften en het parkeerterrein. Bij calamiteiten kan er alleen door de politie beeldmateriaal opgevraagd worden om eventuele opsporingen te bespoedigen. Vanwege brandgevaar en rookoverlast is het niet toegestaan op de balkons of galerij te barbecueën of te frituren. Ook het weggooien van (brandende) sigaretten over het balkon of galerijen is gevaarlijk en zorgt voor overlast. Blokkeer geen deuren of andere vluchtwegen in de flat en plaats geen hoge voertuigen aan de woningzijde van het parkeerterrein. Dit laatste vergemakkelijkt het voor inbrekers om op de eerste etage te komen.

E **Schone omgeving**
Het is belangrijk de flat en de directe omgeving schoon te houden. U wordt geacht de eigen galerij te onderhouden (minimaal 4x per jaar). Denkt u hierbij aan het zemen van uw ramen, de eventuele groene aanslag op de galerij en het schoonhouden van de goot in de galerij om verstopping van de waterafvoer te voorkomen. Daarnaast bestaat er in de flat een 'prikploeg' om de directe omgeving geregeld op te schonen; de prikploeg bestaat uit vrijwilligers en kan altijd leden gebruiken!

F **Kelderboxen**
De verlichting in de bergingen zijn zwakstroom (42 volt, bajonetsluiting) en lampen zijn bij de huismeester voorradig.

H **Parkeerbeleid**
In de wijk Leyenburg geldt betaald parkeren. Het parkeerterrein van de flat is opengesteld voor algemeen gebruik, ook daar geldt het betaald parkeren. De gemeente ziet toe op handhaving van de parkeerregels en zal ook foutief parkeren op het terrein bekeuren. Parkeren voor de hoofdingang van de flat is niet toegestaan in verband met hulpdiensten. Laden en lossen is wel toegestaan. Parkeer uw auto met de voorkant naar de flat toe in verband met hinder van (schadelijke) uitlaatgassen voor de bewoners van de eerste etage(s). Een parkeervergunning en bezoekersvergunning kunt u aanvragen via: www.denhaag.nl/nl/parkeren.htm

Ontdek onze recreatieruimtes

Om gebruik te kunnen maken van de recreatieruimtes De Leyband en/of De Zonneband op de 13e etage, kunt u contact opnemen met de secretaris van onze VvE.

De Leyband is bij uitstek geschikt voor een (privé) feestje. Met een paar fijne zitjes, een grote tafel voor meerdere personen en een fantastische bar die van alle gemakken is voorzien, kunt u hier heerlijk met vrienden en familie genieten.

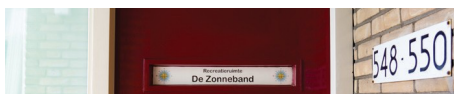
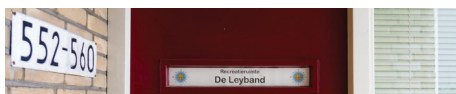
De Zonneband wordt binnen onze flat gebruikt voor vergaderingen, knutsel-, schilder- en spelletjesavonden. Naast een uitgebreide bibliotheek treft u hier ook een beamer en toilet aan.

Beide ruimtes kunt u los, of desgewenst tesamen, huren voor een bijdrage van 30 euro per ruimte of gezamenlijk voor 50 euro.

“

Reserveer nu één of beide ruimtes via

*bestuur.westerhaghe@
hagheflats.nl*

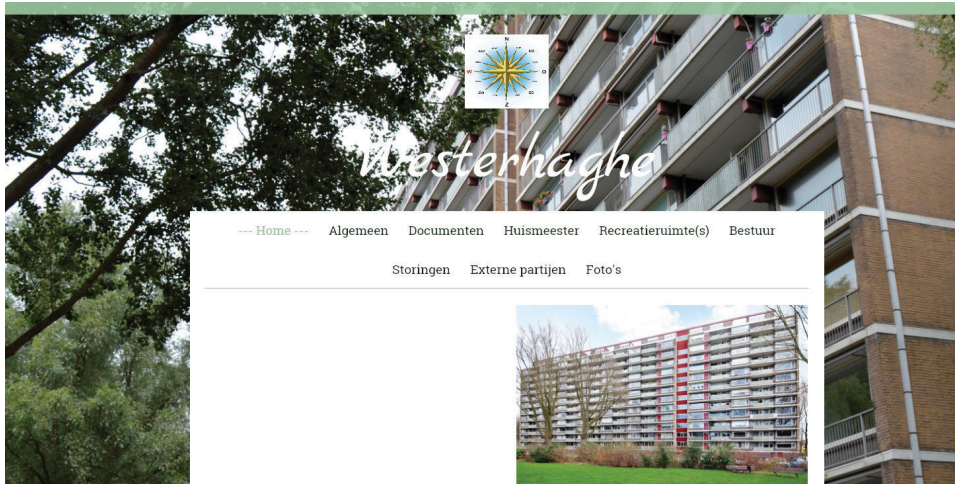


De Leyband



De Zonneband





Hagheflats.nl & VT2000.Twinq.nl

Ga naar één van deze websites voor de allerlaatste informatie.

Als bestuur willen wij u als eigenaar en huurder graag zo veel mogelijk op de hoogte houden van alle ontwikkelingen. Eens per jaar organiseren wij een Algemene Leden Vergadering. Tevens organiseren wij informatieavonden.

Onze website is daarnaast de plaats om alle informatie terug te vinden. Het adres van onze website is: www.hagheflats.nl.

Speciaal voor eigenaren is er Twinq. Twinq is een webbased computerprogramma dat speciaal is ontwikkeld voor VvE's. VT2000, onze beheerder werkt met Twinq. Alle informatie voor u als eigenaar is 24/7 online beschikbaar. VT2000 verstrekt u de inloggegevens.

“

Opzoek naar het huishoudelijk reglement of de laatste notulen? Check één van de websites.

Verbouwen

Waar moet u op letten

Verbouwen mag op werkdagen van 09.00 tot 20.00 uur en op zaterdag van 10:00 tot 16:00 uur.

Radiatoren

Uw flat heeft blokverwarming. Mocht u iets aan de radiatoren willen aanpassen en/of verplaatsen dan kan dat alleen door onze “huisinstallateur”. Alle woningen staan door de blokverwarming namelijk met elkaar in verbinding en bij werkzaamheden zal het gehele (of een gedeelte van het) systeem stil gelegd moeten worden.

Onze huisinstallateur weet precies wat er dan gedaan moet worden. Via de huismeester kunt u contact opnemen met de huisinstallateur.

Aan- en afvoerleidingen

De aan- en afvoerleidingen dienen in tact te blijven en mogen niet verplaatst worden om lekkages en verstoppingen te voorkomen. Om dezelfde reden is het ook niet toegestaan extra aan- en afvoerleidingen aan te brengen.

Vloeren

De isolatielaag die op de vloeren ligt, moet blijven liggen. Als u een harde vloer wilt plaatsen, b.v. laminaat, dat moet er extra isolatie op de vloer gelegd worden om de geluidsoverlast voor de burens zoveel mogelijk te beperken.

Intercomsysteem

In uw woning bevindt zich een intercomsysteem. Dit systeem staat ook in verbinding met de andere woningen. Als u dit systeem wilt verplaatsen, dan graag contact opnemen met de huismeester, die de “huisinstallateur” hiervoor kan inschakelen. Verplaatst of verwijdt u dit systeem, dan werkt het voor de andere woningen ook niet meer.

Geluidsoverlast

Bij geluidsoverlast veroorzaakt door uw renovatie dan graag de burens informeren over de duur van de geluidsoverlast. In het huishoudelijk reglement kunt u de tijden vinden waarop (renovatie)geluidsoverlast toegestaan is.

Vervuiling

Iedere renovatie brengt de aan- en afvoer van materialen met zich mee. Hierdoor kan vervuiling optreden op de galerijen, in de trappenhuizen, de liften en de hal. Deze vervuiling moet aan het eind van de werkdag opgeruimd worden.



“

Verbouwen?

Mocht u van plan zijn om uw flat op te knappen of delen ervan te verbouwen, dan willen wij graag uw aandacht voor de richtlijnen die gelden in ons flatgebouw.

Verder krijgt u informatie over verbouwings- en onderhoudskosten. Wie betaalt nu eigenlijk wat?

Materialen

De materialen die gebruikt worden voor de renovatie mogen niet opgeslagen worden op de galerijen, in de trappenhuisen en keldergangen. Dit omdat anders de vluchtwegen geblokkeerd kunnen worden.

Beschadigingen

Beschadigingen die door de renovatie veroorzaakt worden aan ons flatgebouw zullen voor rekening van de veroorzaker komen.

Container

Mocht er voor de afvoer van materialen bij de renovatie een container nodig zijn, dan graag de huismeester informeren en met hem bepalen op welke plek de container geplaatst kan worden en voor hoelang. Bedenk dat hoe langer een container op het parkeerterrein staat, er meer bewoners van gebruik kunnen maken en er ook kans is op vandalisme.

Keukens (Quooker)

In één op de vijf keukens wordt hij inmiddels geplaatst: de Quooker. De kraan die direct kokend water levert. Wij verzoeken u dringend (vanaf de 1ste tot en met de 6e etage) een reduceerlep te installeren. Dit voorkomt hinderlijke geluiden in het waterleidingnet.

Verduurzamen

In onze flat zijn diverse maatregelen getroffen om te verduurzamen. U kunt hier tijdens uw verbouwing aan bijdragen door te kiezen om elektrisch of middels inductie te koken en Led-verlichting te gebruiken.

“Wie betaalt wat?”

Hieronder treft u overzichtelijk op alfabetische volgorde aan welke partij de kosten draagt; de VvE of u privé.

A	Privé	VvE
Afvoeren.		
• reparatie van hemelwaterafvoeren (dakafvoer)		X
• schoonmaken en schoonhouden van dakafvoeropeningen		X
• schoonhouden van de hemelwaterafvoer op het balkon	X	
• schoonmaken en schoonhouden van galerijdoorvoeropeningen	X	
Onderhouden van sifons:		
• wastafel, fontein, gootsteen	X	
• doucheput	X	
<i>Vervangen:</i>		
• afvoerleiding wastafel, fontein en gootsteen (opbouw)	X	
• wastafelsifon	X	
• fonteinsifon	X	
• gootsteensifon	X	
• stop met ketting	X	
• doucheputdeksel	X	
Afzuigkap		
• aanschaf, plaatsing en onderhoud motorloze afzuigkap	X	
Antenne		
• aanschaf, plaatsing, onderhoud en verzekering van de antenne/zendmast	X	
• onderhoud en laten verhelpen van storingen aan de kabel	X	

Balkons

- schoonhouden van balkons, balkongoten en afvoerputjes X
- schilderen van balkonvloer en balkonplafond X

Balustrades

- onderhoud en vervanging van balkonafscheidingshekken X

Behang

- verwijderen van behang en herstel van ondergrond bij schade X

Bellen en intercom

- onderhoud, reparatie en vervanging van gemeenschappelijke deurbellenbord en intercominstallatie in de hal X
- vervangen van intercominstallatie bij ondeskundig gebruik X
- verplaatsen van intercominstallatie-huistelefoon X

Onderhoud, reparatie van bellen met toebehoren woningtoegangsdeur

- beldrukker X
- beltrafo X
- elektrische bel X
- elektrische deuropener X
- huistelefoon X
- intercom X

Bergingen

- onderhoud en schilderwerk aan de binnenzijde van de individuele berging X
- herstel en onderhoud bergingsvloeren, binnenwanden en schilderwerk X
- schoonhouden van de algemene gangen X

Bestrating

- ophogen en onderhouden van toegangspaden en parkeerterrein X

Brievenbus

- onderhoud en vervanging van brievenbussen in de hal X
- onderhoud en vervanging van de brievenbus in de woning-toegangsdeur X

Boiler

- onderhoud en reparatie van boiler X

Brandblusapparatuur

- onderhoud in deliftmachinekamer, stadsverwarmingsruimte X
- onderhoud van de droge blusleiding X

C

Centrale antenne-installatie(kabel)

- vastzetten en vervangen aansluitkastje X
- aansluiten op kabelnet X

Centrale verwarmingsinstallatie

- onderhoud, reparatie, keuring en kosten van storingen aan de centrale verwarmingsinstallatie X
- herstellen van bevroren leidingen en/of radiatoren in privéruimten X
- herstellen van storingen door verkeerde bediening en/of gebruik X
- roestvrij houden van zichtbare leidingen en radiatoren X
- bijvullen en ontluchten X

D

Dak

- onderhouden en vervanging van dakbedekking X
- onderhoud van dakdoorvoeren en luiken X
- reparaties aan dak door betreden en/of het uitvoeren van werkzaamheden in opdracht van bewoner X

Deuren(binnen)

- schilderen binnendeuren X
- kleine reparaties en klemmende deuren sluitend maken X
- onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang-en sluitwerk X
- vervangen van binnendeuren X

Deuren (buiten)

• schilderen aan de binnenzijde woningtoegangsdeur	X	
• reparatie en vervanging van uitgewaaide deuren	X	
• onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk	X	
• reparatie en vervanging woningtoegangsdeuren		X
• schilderen buitenzijde woningtoegangsdeur		X
• reparatie en vervanging van deuren in de gemeenschappelijke ruimten, trappenhuizen, inclusief het bijbehorende schilderwerk		X

Deurdrangers

• onderhoud, reparatie en vervanging van deurdrangers op de algemene toegangsdeuren		X
---	--	---

Douche / badkamer

Vervangen van douche- en badkameraccessoires

• doucheslang	X	
• douchestang	X	
• handdouche	X	
• koppelstuk	X	
• ophangpen	X	
• planchet	X	
• spiegel	X	

E

Elektra / elektriciteit

• herstellen of vernieuwen van groepenkast/aardlekschakelaar	X	
• aansluiten van losgeschoten bedrading in meterkast	X	

Vervangen:

• schakelaar, wandcontactdoos	X	
• trekschakelaar wasmachine	X	
• afdekplaatje	X	
• plafonddeksel	X	
• montageplaten	X	

	Privé	VvE
• trekkoordje	X	
• stop/smeltzekering	X	
• aansluiten van armaturen in de woning	X	
• verhelpen storing t.g.v. kortsluiting eigen apparatuur	X	
<i>Vastzetten van loszittende onderdelen zoals:</i>		
• elektrische schakelaars, wandcontactdozen etc.	X	

G

Galerijen

• schoonhouden van de galerijen	X	
• onderhoud en reparatie van galerijen		X

Gasinstallatie

• onderhoud en vernieuwing van leiding in de woning vanaf de gasmeter onder en reparatie van zelf aangebrachte binnengasleidingen met toebehoren	X	
• aansluiten gastoestellen	X	
• vervangen veiligheidsslang voor fornuis	X	
• vervangen gaskraan	X	

Geisers

• onderhoud en reparatie van geiser	X	
-------------------------------------	---	--

Gemeenschappelijke ruimten

• reparatie en onderhoud in gemeenschappelijke entrees en toegangen		X
• schoonhouden entree, hoofdtrappenhuis, bergingsgangen, liften, stadsverwarmingsruimte		X
• schoonhouden van noodtrappenhuis		X
• schoonhouden van brandtrap		X

Glas (zie ook kozijnen en ramen)

• vervangen van buitenbeglazing		X
• vervangen van binnenbeglazing	X	
• vervangen van “lekke” dubbele beglazing		X

Graffiti

- verwijderen van graffiti op gevelmetselwerk, kozijnen en deuren X

H**Hang- en sluitwerk (buitendeuren)***Onderhoud en vervanging:*

- voordeurslot van de woning X
- kelderdeurslot X
- hang- en sluitwerk buiten de woning (gemeenschappelijke ruimten, trappenhuisen) X
- gemeenschappelijke delen van de huistelefoon en deuropeners van het halffront en de tussenwand X

Hang- en sluitwerk (binnendeuren en ramen)

- onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk X

Vervangen:

- loopslot X
- vrij- en bezetslot X
- kastslot X
- deurkrukken X
- deurkrukbeslag X
- scharnier en deur afhangen X

Hemelwaterafvoeren (zie ook afvoeren en goten)

- repareren en vervangen van hemelwaterafvoeren X
- schoonmaken van hemelwaterafvoeren X
- ontstoppen van hemelwaterafvoeren X

Inbraak

- herstel van schade aan de woning als gevolg van inbraak X

Intercom

- repareren van intercom van de hal naar de woning X

	Privé	VvE
• repareren van de intercom in de woning	X	
• repareren van de beldrukker in het bellenpaneel in de hal		X
• repareren van de beldrukker aan de woningvoor deur/kozijn	X	
• vervangen van de bel in de woning	X	

K

Kasten (vaste inbouw en losse kasten)

• repareren van losse kasten	X
• repareren van vaste kasten	X
• repareren of vervangen van hang- en sluitwerk, roedehouders, hangroeden, plankdragers, kastplanken en kastdeuren van vaste kasten	X

Keuken

• schoonhouden van keukenblok, bovenkastjes en aanrechtblad	X
---	---

Vervangen / bijstellen / smeren:

• roostertjes, stop, gootsteenbak	X
• deurtjes en scharnieren	X
• planken en plankdragers	X
• laden keukenblok	X
• tussenschot keukenblok	X
• achterwand keukenblok	X

Kozijnen (zie ook glas en ramen)

• onderhoud en schilderwerk gevelkozijnen aan de buitenzijde		X
• onderhoud, schilderwerk en vervanging van kozijnen van gemeenschappelijke ruimten inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk		X
• onderhoud van kunststof / aluminium kozijnen		X
• onderhoud en schilderwerk binnenzijde gevelkozijnen	X	
• schoonhouden van kozijnen	X	

Kranen

• vervangen van kranen	X	
• vervangen van de hoofdkraan		X

Klein en dagelijks onderhoud en reparatie van:

• wastafelmengkraan	X
• douchemengkraan	X
• gootsteenmengkraan	X
• fonteinkraan	X
• wasmachinekraan	X
• hoekstopkraan (toiletreservoir)	X
• hoekstopkraan wastafel	X

L

Lekkage

• bij lekkage, ontstaan als gevolg van nalatigheid:	X
• herstel van schade aan het onroerend goeden inboedel in de woning waar de lekkage is ontstaan en in de naast-, bij- of onderliggende woning en het herstel van gevolgschade (veroorzaakt door bijv. overgelopen wasmachine, vaatwasser, of een gesprongen waterleiding door vorst)	X

Leuningen

• onderhoud en reparatie van leuningen en leuninghouders in de woning	X
• onderhoud en vervanging van trapleuningen in portiek en gemeenschappelijke ruimten	X

M

Mechanische ventilatie: zie ventilatie

Metselwerk

• onderhoud en reparatie van gevelmetsel- en voegwerk	X
• verwijderen van graffiti op gevelmetselwerk, kozijnen en deuren	X

N

Privé VvE

Naamplaatje

- | | |
|--|---|
| • vervangen van naamplaatje op bellenbord | X |
| • vervangen van naamplaatje bij woningtoegangsdeur | X |

O

Ongedierte

Voor zover geen gevolg van de bouwkundige situatie van de woning:

- | | |
|---|---|
| • het bestrijden van wespennesten | X |
| • het bestrijden en verdelgen van faraomieren, kakkerlakken, boktorren en houtwormen | X |
| • het bestrijden van muizen, mieren, ratten, spinnen, wespennesten (indien individuele gevallen in of aan de woning), vliegen en vlooiën, evenals het nemen van preventieve maatregelen | X |
| • het nemen van preventieve maatregelen tegen duiven | X |
| • ontsmetten van delen van de woning | X |

Ontstoppen van leidingen en rioleringen

- | | |
|--|---|
| • ontstoppen van rioleringen en leidingen(binnenriool) tot aan het aansluitpunt van de standleiding in de leidingkoker | X |
| • standleiding en liggende leidingen van het hoofdriool | X |

P

Plafonds

- | | |
|--|---|
| • het sausen van plafonds en het verwijderen van loslatende sauslagen (het zogenaamde bladderen) | X |
| • repareren van kripscheuren en onderhoud aan zelf aangebrachte plafondbekleding | X |
| • repareren van stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kleine kripscheuren en dergelijke | X |
| • herstel van constructiescheuren en loszittend stucwerk | X |
| • onderhoud, vervanging en reparatie van plafonds in gemeenschappelijke ruimten | X |

Plinten

- onderhoud aan, en reparatie of vervanging van plinten X

R**Radiatoren**

- onderhoud, reparatie en vervanging van radiatoren X
- schilderen van radiatoren met daarvoor bestemde verf X
- herstel van schade door bevrozing en/of roestvorming X
- reparatie en plaatsen van thermostatische kranen X
- vervangen van de radiatorkraan X
- vervangen van de radiatorknop X

Ramen (zie ook glas en kozijnen)

- het herstellen en vervangen van ramen na uitwaaien X
- onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk van ramen in de woning X
- het bijstellen van klemmende ramen in de woningen/of berging X
- vervangen van hang- en sluitwerk van ramen in de woning en/of de berging X
- onderhoud en schilderwerk van de buitenzijde van ramen in gevelkozijnen X
- onderhoud, schilderwerk en vervanging van ramen in gevelkozijnen van gemeenschappelijke ruimten inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk X
- het repareren of vernieuwen van het houtwerk van buitenkozijnen en ramen X
- onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk van ramen in gemeenschappelijke ruimten X

Riolering

- ontstoppen van rioleringen en leidingen(binnenriool) X
- vernieuwen van sifons of leidingen X
- reparatie of vervanging van de riolering of de standleiding X
- herstel van metsel- tegel-, stucwerk als gevolg van reparatie aan de riolering X

Rookmelders

- | | | |
|--|---|---|
| • plaatsen en onderhouden van rookmelders in de woning | X | |
| • vervangen van batterijen en schoonhouden van de rookmelders in de woning | X | |
| • vervangen van batterijen en schoonhouden van de rookmelders in de algemene ruimten | | X |

Roosters (zie ook ventilatie)

- | | | |
|---|---|---|
| • schoonmaken van ventilatie- en luchtroosters die in de ramen zijn opgenomen | X | |
| • repareren en vervangen van ventilatieroosters, luchtroosters en ventielen | | X |

S**Sauswerk**

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| • sausen en witten van de woning | X | |
|----------------------------------|---|--|

Schilderen

- | | | |
|--|---|---|
| • schilderwerk in de woning | X | |
| • schilderwerk aan de buitenzijde van de woning | | X |
| • schilderwerk in portieken en gemeenschappelijke ruimten | | X |
| • schilderwerk aan bergingsdeuren en bergingskozijnen aan de buitenzijde | | X |

Schoonmaken

- | | | |
|---|---|---|
| • schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zoals portieken, en trappenhuizen, hallen en bergingsgangen | | X |
| • schoonhouden van galerijen | X | |
| • schoonhouden van de stalen brandtrap | | X |

Sleutels

- | | | |
|--|---|--|
| • bijmaken van sleutels van de woning en bijbehorende ruimten inclusief brievenbussen | X | |
| • bijmaken van sleutels/druppel voor de algemene toegang | X | |
| • openbreken na verliezen en/of vergeten van sleutels (slot uitboren en nieuw slot of cilinder plaatsen) | X | |

Stucwerk

- reparatie van stucwerk door beschadiging van gaten, pluggen, kleine krimpscheuren en dergelijke X
- reparatie van slecht of loszittend stucwerk X

T

Tegelwerk

- reparatie en vervanging van keramische wand- en vloertegels in de woning X
- reparatie en vervanging van keramische wand- en vloertegels in de algemene ruimten X

Telefoonaansluiting

- aanvraag, aanleg, aansluiting X

Tochtprofielen

- vervangen van beschadigde tocht- en slijtprofielen in de woning X
- vervangen van beschadigde tocht- en slijtprofielen in de algemene ruimten X

Toiletspot, -reservoir en toebehoren

- ontstoppen toilet en riolering X
- vastzetten en vervangen van de toiletspot X

Vervanging:

- reservoir(hoog- en laaghangend) X
- hoekstopkraan X
- flotteur(drijver) X
- closetsok X
- toiletbril X
- toiletrolhouder X
- trekker of drukknop X
- valpijp X

Trappen

- reparatie en vervanging van trappen en traphekken in de algemene ruimten X

Vensterbanken

- reparatie en/of vernieuwen van vensterbanken X

Ventilatie

- onderhouden, herstellen en zo nodig schoonmaken van ventilatiekanalen X
- schoonmaken van ventielen van de ventilatiekanalen X
- schoonmaken van ventilatieroosters in de ramen X
- reparatie van ventilatieroosters, luchtrooster en ventielen X
- onderhoud, reparatie en vervanging van mechanische ventilatie-unit X
- inregelen van de mechanische ventilatie X

Verlichting

- onderhoud en reparatie aan installaties voor verlichting van galerijen, parkeerterrein, gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreeruimten, inclusief vervanging van bestaande armaturen X
- vervangen van lampen op galerijen, gemeenschappelijke trappen- huizen, portieken, gangen, entreeruimten en parkeerterrein X
- verlichting en wandcontacten in privé-gedeelten X

Vloerbedekking

- volgens voorschriften aanbrengen van harde vloerbedekking X
- het weghalen en herleggen van vloerbedekking, plavuizen vloeren of parketvloeren met ondervloeren indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van reparatiewerkzaamheden of inspecties onder deze vloeren X

Vloeren

- herstellen van kleine beschadigingen als gevolg van zelf aangebrachte vloerbedekkingen X
- het verwijderen van lijmresten en het zo nodig herstellen van schade aan de vloer als gevolg hiervan X
- onderhoud en herstellen van vloerconstructies en dekvlies in gemeenschappelijke ruimten X

	Privé	Vve
• onderhoud en herstellen van vloerconstructies en dekvlies in woningen	X	
Voegen		
• onderhoud en reparatie van beschadigingen als gevolg van boren aan de binnen- en buitenzijde van de woning	X	
• onderhoud en reparatie van voegwerk aan de buitenzijde van de woning		X

W

Wanden

• repareren, sausen, behangen en schilderen van wanden in de woning	X	
• reparatie van pluggaten, kleine krimpscheurtjes en beschadigingen in de woning	X	
• reparatie en onderhoud van wanden in de gemeenschappelijke ruimten		X
• reparatie van grote scheuren als gevolg van zettingen		X

Wastafel en toebehoren

• onderhoud en vervanging van de wastafel	X	
---	---	--

Vervangen:

• hoekstopkraan	X	
• planchet	X	
• wastafelsifon	X	
• consoles	X	
• spiegel	X	
• ketting en stop	X	

Waterleiding

• reparatie en vervanging van waterleiding in de woning	X	
• bevrozing voorkomen	X	
• herstel na beschadiging door bevrozing	X	

Zelfaangebrachte voorzieningen

- | | |
|--|---|
| • onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte voorzieningen (zaken die niet standaard tot de woning behoren) | X |
|--|---|

Zonwering

- | | |
|--|---|
| • onderhoud, reparatie en verwijdering van zonwering | X |
| • herstel van de gevel na verwijderen van de zonwering | X |

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars Nieuwendamlaan 308 t/m 560 (even nummers) te Den Haag

Algemeen

1. a. Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoner en gebruikers van het appartementsgebouw Nieuwendamlaan 308 t/m 560 te Den Haag. Waar gesproken wordt van 'eigenaars' worden alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.
b. Onder eigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
c. Onder gebruiker wordt verstaan degene die het gebruik van het appartementsrecht heeft, als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Onder gemeenschappelijke gedeelten worden verstaan:
die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (zie voor een nadere uitwerking artikel 9 van het Splitsingsreglement).
3. Uitsluitend de bestuurder of anderen die door de vergadering als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gebouwen en de daarbij behorende grond.
4. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemenen nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur.
5. Bij afwezigheid langer dan een maand moet een eigenaar aan de bestuurder of aan één van de leden van het bestuur het tijdelijke adres mededelen en daarbij tevens opgeven wie aangewezen is om, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bijv. bij bevrozing, brand, lekkage). Hierdoor heeft de bestuurder enig zicht op welke woningen langer niet in gebruik zijn. Dit kan van belang zijn bij ongerustheid over het geruime tijd niet zien van bewoners van de betreffende woning. Daarnaast kan dit van belang zijn bij de planning van bepaalde uit te voeren werkzaamheden, bijv. schilderwerk waarvoor de ramen open moeten, enz.
6. Naast de regels zoals die in het huishoudelijk reglement en het splitsings-reglement gesteld zijn, gelden uiteraard ook de regels zoals die door de landelijke of gemeentelijke overheid gegeven zijn in de wetgeving, zoals het bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen, etc.

Toegang en orde

7. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor eigenaars, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers.
8. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden.
9. Iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
10. De eigenaars zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.

Overlast

11. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke gedeelten, overlast in welke vorm dan ook, anders dan in noodgevallen (zie artikel 12), te veroorzaken. Het opslaan van huisvuil en andere mogelijk geur- c.q. stankverspreidende zaken op de balkons, terrassen of in de bergingen mag slechts in afgesloten zakken of containers plaatsvinden. Vervuilingen van, aan of in de gemeenschappelijke ruimten, dienen terstond door de veroorzaker te worden opgeruimd.

12. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen, etc. dienen van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 uur en 20.00 uur te worden uitgevoerd, op zaterdag tussen 10.00 uur en 16.00 uur en op zondagen niet.

Energie

13. Het is verboden voor privé-gebruik energie (elektra, gas of water) te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Ook niet in de bergingen.

Huisdieren

14. De eigenaars zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw of schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden. Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. Overigens geldt hierbij hetzelfde als hierna bepaald onder artikel 21.
15. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangelijnd c.q. gekooid te zijn.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

16. a. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook (bijv. fietsen, bromfietsen, boodschappenwagentjes, vuilcontainers, oud papier, etc.) te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten, dus er mogen geen fietsen, brommers en winkelwagentjes in de algemene ruimten en op de galerij worden geplaatst.
b. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, fietsen enzovoort. Ouders zien toe op naleving.
17. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.
18. Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten.
19. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclameaanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privégedeelten aangebrachte TE KOOP-aanduidingen voor de periode dat het betreffende privégedeelte voor verkoop wordt aangeboden, de zogenaamde JA/NEE-stickers op de brievenbussen, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden.
20. Het is niet toegestaan andere dan de standaard naambordjes op de brievenbussen aan te brengen.
21. De eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt, dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging of de reiniging op zijn kosten te laten plaatsvinden.
22. De eigenaars moeten zelf zorgdragen voor het afvoeren van grofvuil. Dit kan door contact op te nemen met HMS via de grofvuiltelefoon of via internet. Dit grofvuil kan worden aangeboden aan de stoeprand naast de oprit naar het parkeerterrein. In geen geval bij de vlaggenmast naast de beugels voor scooters aanbieden. Grofvuil hoort dus niet in de groene huisvuilcontainers.
23. Het is niet toegestaan de daken van het gebouw te betreden.
24. Het is niet toegestaan in het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopen te houden.
25. In alle liften, galerijen, gangen en overige gemeenschappelijke ruimten geldt een rookverbod.
26. Het is niet toegestaan zich onder invloed van bewustzijnsveranderende middelen of in

dronkenschap in de gemeenschappelijke ruimten op te houden.

27. Het parkeerterrein is een opengesteld terrein, waar gebruik gemaakt wordt van de parkeerregeling. Parkeerwachters van de gemeente staat het vrij om te controleren op een parkeervergunning of parkeerticket binnen de gestelde uren. Op het terrein wordt met één auto per appartement geparkeerd op de daarvoor bestemde parkeervakken. In verband met de veiligheid is het niet toegestaan om te parkeren buiten de parkeervakken.
28. Motoren en scooters worden geparkeerd binnen de gestelde grenzen van de opstelplaatsen voor motoren en scooters op de parkeerplaats en bij de vlaggenmast. Motoren en scooters worden in verband met de toegankelijkheid en verdeling van beschikbare ruimte niet geparkeerd op een andere plaats dan deze aangewezen plaatsen.
29.
 - a. De fietsbeugels zijn bestemd voor het tijdelijk plaatsen van fietsen en niet voor fietsen die permanent buiten staan. Fietsen dienen in de privé berging te worden geplaatst en niet voor de ingang.
 - b. De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.
 - c. In geval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.
 - d. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden.

Gebruik privégedeelten

30. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Onder harde vloerbedekkingen dient een deugdelijke dempende ondervloer te worden aangebracht met een geluiddemping die voldoet aan de contactgeluidisolatie-index van -13 dB.
31. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken)ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen.
32. In verband met vervuiling door meeuwen of andere vogels is voederen van dieren op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen niet toegestaan.
33. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijv. reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
34. Het is verboden de privégedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
35. Wasgoed dient zoveel mogelijk onzichtbaar van de openbare weg te worden opgehangen en niet buiten de balkons of uit de ramen.
36. Vanwege het risico van “vallen” en wateroverlast bij het begieten, is het niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons, ramen of de dakterrassen aan te brengen.
37. Het is verboden buiten de balkons, galerijen of vanuit de ramen kleden, matten, beddengoed of andere voorwerpen uit te kloppen of uit te slaan.
38.
 - a. Open vuur is niet toegestaan in de privégedeelten. Op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur.
 - b. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering. Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.

39. Het is bij besluit niet toegestaan om uw appartement/woning recreatief te verhuren. Hieronder vallen alle vormen van verhuur waarbij de hoofdeigenaar ook bewoner van het appartement is.

Slotbepalingen

40. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de ledenvergadering van de vereniging.
41. Bij het -ook op herhaald verzoek- niet-naleven van het huishoudelijk reglement, is de vereniging van eigenaars (bij monde van het bestuur van de vereniging van eigenaars) gerechtigd de wanpleger een boete op te leggen van € 50,00 per overtreding van het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement.

Dit gewijzigde Huishoudelijk Reglement (HR) is vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering van 4 april 2017.

MIK Prodecure: Meldingen, Ideeën, Klachten

Procedure, Uitleg en Toelichting (MIKPUNT)

Alle bewoners van Westerhaghe kunnen hun meldingen, ideeën en klachten (hierna: MIK) kenbaar maken ten behoeve van de verbetering van de leefomgeving. Een MIK kan op meerdere manieren worden gedaan bij meerdere partijen.

Telefonisch:

De huismeester is voor alle bewoners op werkdagen bereikbaar van 8.00-16.00 uur op telefoonnummer 0620311562.

Via de mail: De huismeester is via de mail bereikbaar op huismeester.westerhaghe@hagheflats.nl

Via de post: De huismeester heeft een eigen brievenbus in de centrale hal van de flat. Deze wordt dagelijks geleegd. De huismeester registreert alle door hem ontvangen MIK (mondeling en schriftelijk) en afhandeling daarvan in een logboek en koppelt de afhandeling terug aan de melder, indien het een MIK binnenshuis is. Indien het een MIK betreft die de huismeester niet zelf kan afhandelen, dan geeft hij deze door aan VT2000 of BSFII (VSN).

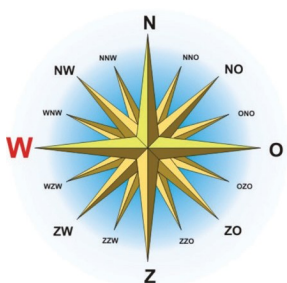
Het bestuur heeft in de centrale hal een brievenbus waarin MIK- formulieren kunnen worden gedeponereerd. Na ontvangst van de MIK zal de melder een notitie krijgen dat het in behandeling is genomen en dat zo spoedig mogelijk antwoord zal worden gegeven. De MIK zal in het eerstvolgende overleg van de bewonersvereniging als agendapunt worden besproken waarna de MIK wordt afgesloten of door een (sub)commissie verder opgepakt. De melder zal hier bericht over ontvangen. Het bestuur kan ook per mail worden benaderd: bestuur.westerhaghe@hagheflats.nl

Meer informatie over Westerhaghe, kijk even op: www.hagheflats.nl

Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars

vastgesteld d.d. 24-03-2003, aangepast d.d. 26 mei 2008, aangepast d.d. 22 april 2010, aangepast d.d. 12 april 2012, aangepast d.d. 10 april 2014, d.d. 7 april 2016, d.d. 4 april 2017 en laatstelijk aangepast d.d. 22 januari 2023.

Kijk voor de meest actuele versie van het Huishoudelijk reglement op www.hagheflats.nl



“

Dit informatieboekje is een uitgave van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Nieuwendamlaan 308-560.

Ondanks dat dit boekje met de grootste zorg is samengesteld om u te informeren kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Hiervoor verwijzen wij u graag naar de splitsingsakte en het Huishoudelijk reglement.

