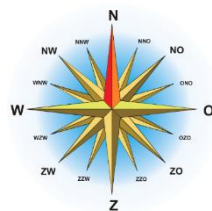


Flat Noorderhaghe



Informatieboekje

uitgave juli 2024



Onze flat

Via dit informatie boekje informeren wij u over onze flat Noorderhaghe.

Belangrijke nummers

Hier vindt u 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.

Inhoudsopgave

3 Welkom

Door bestuur.

4 Telefoonnummers

Bij spoed en storingen

5 Nieuws & Online info

De plaats voor de meest recente informatie

6 Algemene informatie

Wonen in de flat

9 Verbouwen

Onze afspraken mbt verbouwingen

11 Wie betaalt wat?

De vereniging van eigenaren of u?

Welkom

Wij heten u van harte welkom namens alle bewoners en het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van Nieuwendamlaan 46 t/m 298!



Beste (nieuwe) bewoners,

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van Noorderhaghe, Nieuwendamlaan 46 t/m 298, heet u namens alle bewoners van harte welkom. Wij hopen dat u veel woonplezier beleeft in onze Noorderhaghe flat.

Bij de overdracht van uw woning heeft u van de notaris of van de verhuurder diverse documenten ontvangen zoals de eigendomsakte of huurovereenkomst. Bent u eigenaar, dan heeft u ook de Akte van splitsing en het Huishoudelijk Reglement ontvangen.

Met dit informatieboekje informeren wij u over de regels en afspraken die gemaakt zijn om het wonen in de flat voor iedereen zo prettig mogelijk te maken. In het boekje kunt u ook belangrijke telefoonnummers terugvinden.

Eigenaren hebben bij aankoop inloggegevens ontvangen van de VvE beheerder VT2000 (Twinq). Raadpleeg de informatie die op hun website te vinden is over Noorderhaghe. Verder kunt u via onze website en facebook pagina allerhande actuele informatie over onze verenigingen opvragen.

Heeft u vragen of opmerkingen dan kunt u een bericht achterlaten in het postvakje van de VvE of stuur een e-mail naar het bestuur: vve@noorderhaghe.nl

Met vriendelijke groet,
Het bestuur.

Telefoonnummers

Overige storingen.

Voor alle bewoners:

- Huismeester (van 8.00 tot 13.00 u) 06 8256 4633

Voor eigenaren:

- VT2000 (ook kantoor tijden) 0174 28 6262

Voor huurders:

- Grouwels vastgoed 043 3254565

Verstopingen van de riolering

Riool.nl (24 uur) 085 2737 666

Storing aan elektra of gas

Netbeheerder Stedin 0800 9009

Of je eigen leverancier

Overheid

Spoed Politie – Ambulance – Brandweer 112

- Politie wijkagent 0900 88 44
- Meld misdaad anoniem 0800 70 00

Dienst Publieke Zaken (DPZ) Gemeente Den Haag 14070

Handhaving Escamp:

- Vraag, idee, klacht of melding (on)veilig / milieu 14070
- Meldpunt woon/geluidsoverlast 14070
- Stadsdeelkantoor Escamp 070 3535 900

Tip: Houdt uw postcode bij de hand. Veel diensten vragen hier naar.

Nieuws & Online info

Namens het bestuur willen wij u als eigenaar en huurder graag zo veel mogelijk op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen. Eens per jaar organiseren wij een Algemene Leden Vergadering voor eigenaren. Daarnaast organiseren wij informatieavonden voor alle bewoners en sturen we geregeld nieuwsbrieven aan de bewoners. Online zijn er verschillende plekken waar nieuws en informatie terug te vinden is.

Eigenaren portal Twinq

<https://vt2000.twinq.nl>

Twinq is het online portal voor eigenaren van onze VvE beheerder VT2000.

Op dit portal is voor u als eigenaar 24/7 alle informatie over onze flat beschikbaar.

VT2000 verstrekt u de inloggegevens.

Website Noorderhaghe

www.Noorderhaghe.nl

Noorderhaghe heeft een eigen website waar bewoners en belangstellenden algemene informatie kunnen terugvinden over de flat.



Facebook pagina

De flat heeft ook een eigen facebookpagina. Deze is te vinden onder de naam Flat Noorderhaghe



Algemene informatie

In dit boekje staat veel informatie over praktische zaken in de flat. De Splitsingsakte en het Huishoudelijk reglement zijn altijd leidend in twijfelgevallen.



Toegangsdruppels (tags)

Om toegang te krijgen tot onze flat heeft u een zogeheten toegangsdruppel nodig. Deze heeft u bij de sleuteloverdracht ontvangen of krijgt u via de huismeester. Het aanvragen van een nieuwe, vervangende of extra druppel kan via de huismeester. De kosten á € 12.50 per extra druppel worden verrekend via VT2000.

Verhuizen

De deur tussen de brievenbussen en de liften is een elektrische deur. Als deze deur langdurig open moet blijven in verband met een verhuizing, dan kan dit door de schakelaar boven de deur om te zetten.

De schuifdeur naar buiten toe werkt automatisch door een bewegingsmelder. Ook deze schuifdeur kan opengezet worden door de verhuisschakelaar boven de deur om te zetten. Graag na gebruik weer terugzetten zodat de deur weer automatisch werkt.

Recreatieruimtes

De recreatieruimte en de barruimte “Het Leyendakje” worden beheerd door de Algemene Bewoners Vereniging (ABV). Zij organiseren diverse activiteiten in deze ruimtes. U bent van harte welkom bij de activiteiten. U bent ook van harte uitgenodigd om mee te denken over leuke activiteiten.

De recreatieruimte en het Leyendakje bevinden zich op de 13e etage en zijn ook bereikbaar voor mindervalide via een traplift.

Het is helaas niet mogelijk om deze ruimtes te huren en te gebruiken voor privé-feestjes (ivm overlast).

Veiligheid

Vanwege brandgevaar is het niet toegestaan op de balkons of galerij te barbecueën met open vuur en/of vuurkorven te gebruiken. Ook het weggooien van (brandende) sigaretten over het balkon of galerijen mag niet vanwege brandgevaar en overlast (zoals brandgaten in de zonnewering).

Blokkeer geen deuren of andere vluchtwegen in de flat.

Plaats geen hoge voertuigen aan de woningzijde van het parkeerterrein omdat het daardoor voor inbrekers makkelijk wordt om op de eerste etage te komen.

Op de balkons is het niet toegestaan om de tussenschotten vast te zetten of te blokkeren omdat deze dienen als vluchtroute.

Huisvuil

Op maandag- en donderdagochtend staat een container bij de hoofdingang en bij de containerruimte van 7.00 u tot 9.30 u. Deze container mag alleen gebruikt worden voor huisvuil en niet voor grote dozen en grofvuil. Mocht één van de beide dagen op een feestdag vallen dan staan de containers de eerstvolgende werkdag buiten. U kunt uw huisvuil ook 7 dagen per week deponeren in de ondergrondse restafvalcontainer aan de overkant bij de lage flat.

Grofvuil

Voor het ophalen van grofvuil kunt u zelf een afspraak maken met de Haagse Milieu Services (HMS) via de website van Gemeente Den Haag of via het telefoonnummer 14070. Het grofvuil dient aan de straat geplaatst te worden aan de rechterzijde als u het parkeerterrein verlaat. Het vuil mag na 22.00 uur op de avond voor uw afspraak met HMS worden geplaatst. U kunt dit uiteraard ook zelf wegbrengen naar één van de HMS afvalbrengstations in Den Haag. Vergeet dan niet uw grofvuilpas die de Gemeente u ter beschikking heeft gesteld.

Schone omgeving

Het hele gebouw, privé woonruimtes uitgezonderd, is rookvrij. Ter vermijding van vervuiling van de gevels, zonneschermen en vensterruiten is het niet toegestaan om vogels en andere dieren te voeren op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen. 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, het schoonhouden uw kozijnen, de eventuele groene aanslag op de galerij en de galerij-goot om verstopping van de waterafvoer te voorkomen. Er is in de flat een 'prik- en veegploeg' om de directe omgeving geregeld op te schonen. De prik- en veegploeg bestaat uit vrijwilligers en kan altijd nieuwe leden gebruiken!

Kelderboxen

De verlichting in de bergingen is zwakstroom (42 volt, bajonetsluiting). Voor vervanging van de lamp kunt u contact opnemen met de huismeester.

Brom en fietsenstalling

Het fietsenrek naast de hoofdingang is alleen bestemd voor dag stalling van fietsen van bezoekers. Bewoners moeten hun fietsen in hun kelderbox zetten.

Als een fiets langer dan 2 dagen niet gebruikt wordt, dan kan deze door de huismeester worden verwijderd. Heeft u een bromfiets, dan wordt u vriendelijk verzocht regelmatig te controleren of er geen lekkage is. Dit om stank en/of brandgevaar te voorkomen. Voor de brommers en scooters zijn er ook plaatsen gereserveerd.

Parkeerbeleid

Het parkeerterrein van de flat is afgesloten door een slagboom. Bewoners kunnen via kentekenherkenning met één auto per huishouden het parkeerterrein op, als hun auto geregistreerd staat bij de gemeente.

De registratie voor een vve vergunning gaat via het secretariaat van de vve.

Indien u al een vve vergunning heeft en een andere auto krijgt dient u contact op te nemen met de huismeester voor het wijzigen van het kenteken en het secretariaat van de vve in te lichten dat u een ander kenteken heeft.

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). U wordt verzocht geen bestelwagen of busje te plaatsen op de laatste parkeerplaats bij de achteruitgang voor voetgangers, omdat daarmee de het voetpad zou worden geblokkeerd. Parkeren voor de hoofdingang van de flat is niet toegestaan in verband met hulpdiensten. Laden en lossen bij de hoofdingang is wel toegestaan.

Buiten de slagboom is het betaald parkeren van 18:00u tot 24:00u.
Bewoners met een vve vergunning kunnen ook zonder betaling buiten de slagboom parkeren via de parkeer app van de gemeente (wel even aanmelden via de app elke keer als u parkeert).
De gemeente ziet toe op handhaving van de parkeerregels en zal niet aangemelde of fout geparkeerde auto's bekeuren.

Een bezoekersvergunning kunt u aanvragen via:
www.denhaag.nl/nl/parkeren.htm
Bezoekers mogen niet op het terrein parkeren.

Verbouwen

Verbouwen mag op werkdagen (maandag t/m vrijdag) van 09.00 tot 22.00 uur, op zaterdag van 10.00 tot 19.00 uur en op zondag van 12:00 tot 18:00 uur.

Muren, ramen, buitendeuren

Volgens de splitsingsakte mag er niets aan de buitenkant van het appartement worden gewijzigd. Mocht u toch, ter verbetering, iets willen wijzigen aan een muur, raam of deur (zowel aan de balkon- als aan de galerijkant), dan dient u hiervoor vooraf toestemming te vragen. Neem hiervoor contact op met de huismeester.

Radiatoren

Uw flat heeft blokverwarming. Mocht u iets aan de radiatoren willen aanpassen en/of verplaatsen dan kan dat alleen door onze “huisinstallateur” (en op eigen kosten). 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 intact 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.

Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken)ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het mechanische ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen. Het mechanische ventilatiesysteem zou hierdoor ontregeld worden.

Vloeren

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. Deze moet minimaal 10 dB ISO reductiewaarde hebben. De normen hiervoor kunt u terug vinden in het huishoudelijk reglement.

Intercomsysteem

In uw woning bevindt zich een intercomsysteem. Het systeem is een verbinding tussen de bel in de hal, de voordeurbel in uw woning en de toegangsdeur in de hal. Aan dit systeem mag u niets wijzigen. Wanneer u iets wijzigt aan dit systeem, dan functioneert de verbinding voor alle andere woningen ook niet meer. Neem voor storingen of werkzaamheden aan dit systeem contact op met de huismeester.

Geluidsoverlast

Verbouwen gaat meestal niet zonder overlast. U wordt verzocht om vooraf de huismeester te informeren en te vragen of hij een briefje ophangt in de mededelingenkast, zodat omwonenden worden geïnformeerd. Wij wijzen u nogmaals op eerder genoemde tijden waarop werkzaamheden die geluidsoverlast kunnen veroorzaken zijn toegestaan.

Verduurzamen

In onze flat zijn diverse maatregelen getroffen om te verduurzamen. U kunt bijdragen aan verduurzaming door te kiezen voor elektrisch- of inductie koken en LED verlichting te gebruiken.

Toegankelijkheid van de woning

Wilt u WMO-aanpassingen aan de buitenkant van de woning om deze beter toegankelijk te maken (bijvoorbeeld vanwege rolstoelgebruik), neem dan contact op met het bestuur van de VvE om mogelijkheden te bespreken. De uiteindelijke aanvraag verloopt vervolgens via de

Gemeente.

Vervuiling

Iedere renovatie brengt aan- en afvoer van materialen met zich mee. Hierdoor kan vervuiling optreden op de galerijen, trappenhuizen, liften en de hal. Wij vragen u om deze ruimtes aan het einde van elke werkdag weer schoon achter te laten.

Materialen

De materialen die gebruikt worden mogen vanwege veiligheid niet opgeslagen worden op de galerijen, in de trappenhuizen of de keldergangen. Hierdoor kunnen namelijk vluchtwegen geblokkeerd worden.

Beschadigingen

Beschadigingen die veroorzaakt worden aan ons flatgebouw, liften, parkeerplaatsen, intercom en dergelijke zullen op de veroorzaker of eigenaar van de woning worden verhaald.

Container

Wanneer u een (verbouwingsafval-)container huurt kan deze, na toestemming van de gemeente, geplaatst worden aan de straatkant buiten de slagboom. De container mag dus NIET geplaatst worden op het parkeerterrein om schade te voorkomen aan auto's van bewoners. Bedenk dat hoe langer een container op straat staat, hoe groter de kans is dat deze gebruikt wordt door andere bewoners. Tevens neemt de kans op vandalisme daardoor toe. We raden u ook sterk aan om de container af te dekken met een dekzeil.

Keukens & Quookers

In één op de vijf keukens wordt inmiddels een zogenaamde Quooker geplaatst. Wanneer u dat doet wordt u dringend verzocht om een reduceerlepel te installeren. Dit voorkomt hinderlijke geluiden in het waterleidingnet.

Wie betaalt wat?

In het algemeen kan gesteld worden dat de onderhoudskosten ten laste van de VvE komen voor:

- de buitengevel, dak, muren, ramen, kozijnen, buitendeuren van uw appartement
- de algemene ruimtes
- de centrale installaties, zoals de centrale verwarming met de radiatoren in de woningen, liften, intercominstallatie, het ventilatiesysteem, de riolering en standleiding
- de verlichting in algemene ruimtes en de bergingen
- de parkeerplaats

Alle kosten gemaakt voor zaken in uw woning zijn, behoudens bovengenoemde zaken, voor u privé.

Hieronder treft u een opsomming van een aantal specifieke zaken.

Deze opsomming is bedoeld als leidraad en is zeker niet volledig.

U kunt ook geen rechten ontlenen aan deze lijst.

Raadpleeg bij twijfelgevallen de splitsingsakte, het huishoudelijk Reglement of neem contact op met de beheerder (VT2000) of het bestuur van de VvE.

A

Afvoeren	Privé	VvE
Reparatie van hemelwaterafvoeren (dakafvoer)		x
Schoonmaken en schoonhouden van dakafvoeropeningen		x
Schoonhouden van hemelwaterafvoer op het balkon	x	
Schoonhouden van galerijdoorvoeropeningen	x	
Afvoeren van huisvuil, grofvuil	Privé	VvE
Grofvuil, incl. bouw- en sloopafval	x	
Huisvuil (zie regeling onder informatie)	x	

B

Balkons	Privé	VvE
Schoonhouden van balkon, balkongoot en afvoerputjes	x	
Schilderwerk		x
Bellen en intercom	Privé	VvE
Onderhoud, reparatie en vervanging van gemeenschappelijke deurbellen bord en intercominstallatie in de hal		x
Reparatie van intercom		x
Vervangen/reparatie van intercominstallatie bij ondeskundig gebruik	x	
Verplaatsen van intercominstallatie-huistelefoon mag niet!		

Onderhoud, reparatie van bellen met toebehoren woningtoegang		x
Bergingen	Privé	VvE
Onderhoud, schoonhouden en schilderwerk aan de binnenzijde van de individuele berging	x	
Herstel en onderhoud bergingsvloeren, binnenwanden	x	
Schoonhouden van de algemene gangen		x
Verlichting (48V zwakstroom)		x
Brievenbus	Privé	VvE
Onderhoud en vervanging van brievenbussen in de hal		x
Vervangen slotje bij afbreken of kwijtraken sleutel	x	

D

Deuren (buiten)	Privé	VvE
Schilderen aan de binnenzijde woningtoegangsdeur	x	
Reparatie en vervanging hang- en sluitwerk (buiten)		x
Onderhoud, oliën en gangbaar houden hang- en sluitwerk	x	
Reparatie en vervanging woningtoegangsdeuren		x
Schilderen van buitenzijde woningtoegangsdeur		x
Reparatie en vervanging van deuren in de gemeenschappelijke ruimtes, trappenhuizen, inclusief het bijbehorende schilderwerk		x

E

Elektra / Elektriciteit	Privé	VvE
Alle elektra-installatie en onderhoudswerkzaamheden binnenshuis	x	

G

Galerijen	Privé	VvE
Schoonhouden van galerijen, inclusief ramen en voordeuren	x	
Onderhoud en reparatie van galerijen		x
Gasinstallatie	Privé	VvE
Alle gasinstallatie en onderhoudswerkzaamheden binnenshuis	x	
Glas	Privé	VvE
Glas > zie Kozijnen en ramen		

H

Hang- en sluitwerk (deuren en ramen)	Privé	VvE
Sloten privé ruimtes	x	
Kelderdeurslot	x	
Hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimtes		x

I

Inbraak	Privé	VvE
Herstel van schades aan de woning als gevolg van inbraak	x	
Intercom	Privé	VvE
Repareren van intercom van de hal naar de woning		x
Repareren van de intercom in de woning		x
Repareren van de beldrukker in het bellenpaneel (hal)		x
Repareren van de beldrukker aan de woningdeur/kozijn		x
Vervangen van de intercom in de woning		x

K

Kozijnen en ramen	Privé	VvE
Onderhoud en schilderwerk gevelkozijnen buitenzijde		x
Onderhoud, schilderwerk en vervanging kozijnen van gemeenschappelijke ruimtes, inclusief het bijhorende hang- en sluitwerk		x
Onderhoud van kunststof/aluminium kozijnen		x
Onderhoud en schilderwerk binnenzijde gevelkozijnen	x	
Schoonhouden van kozijnen en ramen	x	
Vervangen van “lekke” dubbele beglazing		x
Ruitschade aan de buitenzijde (via glasverzekering)		x

L

Lekkage	Privé	VvE
Schade en herstel lekkage ontstaan als gevolg van nalatigheid	x	
Herstel van schade aan onroerend goed en inboedel in de woning waar lekkage is ontstaan, alsook in de naast- of onderliggende woning en het herstel van gevolgschade (veroorzaakt door b.v. overgelopen wasmachine, vaatwasser of een gesprongen waterleiding door vorst	x	

M

Metselwerk	Privé	VvE
Onderhoud en reparatie van metsel- en voegwerk van de gevel		x
Herstellen van schade door wijzigingen bewoners	x	

N

Naamplaatje (via huismeester)	Privé	VvE
Vervangen van naamplaatje op bellenbord	x	
Vervangen van naamplaatje op bellenbord	x	

O

Ongedierte (Bij ernstige situaties zal de VvE ook actie ondernemen)	Privé	VvE
Het bestrijden van wespennesten	x	
Het bestrijden en verdelgen van ongedierte in de woning en kelderbox (ongeacht de soort)	x	
Het nemen van preventieve maatregelen tegen vogels	x	
Ontsmetten van (delen van) de woning	x	
Ontstoppen van leidingen en rioleringen	Privé	VvE
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

R

Radiatoren en verwarming	Privé	VvE
Onderhoud, reparatie en vervanging van defecte radiatoren		x
Herstel van roestvorming		x

S

Schilderwerk	Privé	VvE
Schilderen en witten in de woning en berging	x	
Schilderwerk aan de buitenzijde van de woning		x
Schilderwerk in portieken, bergingsdeuren en gemeenschappelijke ruimtes		x
Schoonmaken	Privé	VvE
Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes, zoals portieken, trappenhuizen, hallen en bergingsgangen		x
Sleutels	Privé	VvE
Bijmaken van sleutels van de woning en bijhorende ruimtes, 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	

T

Tegelwerk	Privé	VvE
Onderhoud aan wand- en vloertegels in de woning	x	
Onderhoud wand- en vloertegels in de algemene ruimtes		x

V

Ventilatie	Privé	VvE
Schoonmaken van ventielen van de ventilatiekanalen Let op! Niets wijzigen in de afstelling!	x	
Schoonmaken van ventilatieroosters in de ramen	x	
Verlichting	Privé	VvE
Onderhoud en reparatie aan installaties voor verlichting van galerijen, bergingen, parkeerterrein, gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreeruites, inclusief vervanging van bestaande armaturen en lampen		x
Verlichting en wandcontacten in privégedeelten	x	
Vloeren	Privé	VvE
Onderhoud en herstellen van vloerconstructies en dekvloer in gemeenschappelijke ruimtes		x
Herstellen dekvloer in woning	x	

W

Waterleiding	Privé	VvE
Reparatie en vervanging van waterleiding in de woning	x	
Bevriezing voorkomen	x	
Herstel na schade door bevriezing	x	

Z

Zelf aangebrachte voorzieningen	Privé	VvE
Onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte voorzieningen, waaronder WMO aanpassingen aan de buitenzijde van het appartement (zaken die niet standaard tot de woning behoren, zo ook WMO aanpassingen. Deze aanpassingen vanwege een beperking worden bij de Gemeente aangevraagd, behoren wel altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de VvE)	x	
Zonwering	Privé	VvE
Plaatsen of vervangen van zonwering (in overleg met de VvE!)	x	
Onderhoud, reparatie en verwijdering van zonwering	x	
Herstel van de gevel na verwijderen van zonwering (in overleg met VvE)	x	