

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.

Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het bestuur verzorgt de naamplaatjes in de centrale hal. Bewoners mogen deze naamplaatjes niet zelf vervangen. Naamswijzigingen worden door het bestuur op aanvraag kosteloos doorgevoerd. Dit voorkomt beschadigingen aan het belplateau en zorgt ervoor dat alle naamplaatjes in dezelfde kleur en stijl zijn uitgevoerd.
2. Er mogen geen voorwerpen aan de buitenkant van de balkons opgehangen worden. Het ophangen van voorwerpen maakt het gebouw minder aantrekkelijk en levert soms overlast op voor onderburen.
3. De lift mag alleen gebruikt worden om personen en indien nodig goederen te vervoeren. De lift is door een hoog elektriciteitsverbruik en hoge onderhoudskosten een grote kostenpost voor de bewoners van de bovenetages. Onnodig gebruik verhoogt deze kosten nog verder.
4. De lift mag niet langdurig worden geblokkeerd. Het blokkeren van de lift belet minder valide bewoners hun woning te verlaten of te betreden.
5. Fietsen en andere voertuigen mogen niet bij of tegen de gevels worden gestald. Het plaatsen van fietsen op de galerijen blokkeert de doorgang. Dit geldt ook voor de toegangsdeuren naar de hal. Het plaatsen van eigen fietsen tegen de gevels is ook niet toegestaan omdat het dan lijkt of er geen bezwaar tegen het stallen is, waardoor niet-bewoners dat ook al snel zullen doen. Fietsen kunnen in de fietsenrekken, in de fietsenstalling of in de berging worden gestald.
6. Roken is niet toegestaan in alle gezamenlijk ruimtes van het gebouw vanwege o.a. het brandgevaar en overlast voor bewoners.

7. Huishoudelijk afval mag niet langdurig worden neergezet in de gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw of op de balkons. Het neerzetten van afval maakt het gebouw minder aantrekkelijk en afval trekt vogels en ongedierte aan. Informeer bij de gemeente waar u afval kunt brengen, indien u dit niet kwijt kunt in de daarvoor bestemde containers.
8. De gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw mogen niet beschadigd of vervuild worden. Het is in ieders belang de schoonmaak- en onderhoudskosten van ons gebouw zo laag mogelijk te houden. Bewoners en bezoekers horen daarom netjes om te gaan met het gebouw en hun vuil op te ruimen.
9. Schade aan het gebouw moet gemeld worden aan de VvE-beheerder. Schades moeten gemeld worden, zodat kan worden ingeschat of een spoedreparatie nodig is en in sommige gevallen om de schade op de veroorzaker te verhalen. De VvE-beheerder overlegt altijd met het bestuur, zodat kleine reparaties door een vrijwilliger kunnen worden uitgevoerd om de kosten te drukken.
10. Bij wijzigingen aan gemeenschappelijke zaken zoals gevels zal toestemming aan het bestuur en vergadering verzocht dienen te worden.
Met de huidige stand der techniek zijn airco's zonder buiten-unit toegestaan. De ontwikkelingen op dit gebied zullen worden gevolgd.
11. Bewoners mogen knikarm- en uitklapzonneschermen aanbrengen aan de balkonzijde van hun woning. De kleur van het doek moet crème-oranje gestreept zijn. De omlijstingen en armen moeten crèmewit of aluminiumkleurig zijn. Zie tabel 1: Zonwering in de bijlage. Bewoners mogen ook screens en rolluiken aanbrengen aan de buitenkant van de vensters van hun woning. De omlijstingen en lamellen moeten crèmewit of aluminiumkleurig zijn. Het doek moet wit of grijs zijn.
12. De bewoners moeten op verzoek van het bestuur of de VVE-beheerder zonwering, screens, rolluiken, hulpmiddelen en andere toevoegingen die zijn aangebracht in de gezamenlijke gedeeltes (inclusief de buitenkant van de woningen) tijdelijk verwijderen als dat nodig is voor onderhoud of andere werkzaamheden aan het gebouw. De kosten voor verwijdering zijn voor de bewoner.

Artikel 3. Veiligheid

1. Bewoners mogen alleen met toestemming van het bestuur gedeeltes van het gebouw betreden die niet voor normaal gebruik bedoeld zijn. Dit zijn:
 - Het dak van het gebouw.
 - De technische ruimtes in het gebouw.
 - De opslagruimtes die gebruikt worden om apparatuur, reserveonderdelen en andere spullen op te slaan die nodig zijn voor het schoonmaken en onderhouden van het gebouw.

De genoemde ruimtes zijn gevaarlijk om te betreden of er staan spullen die eigendom zijn van de vereniging. Daarom wordt de toegang tot deze ruimtes zo veel mogelijk beperkt.

2. Er mogen geen spullen worden geplaatst in de toegankelijke gezamenlijke gedeeltes van het gebouw. Het opslaan van spullen maakt het gebouw minder aantrekkelijk en verhoogt het brandgevaar. Ook mogen er geen voorwerpen worden geplaatst of opgehangen in de gezamenlijke gedeeltes die de doorgang kunnen belemmeren. Bij noodgevallen moeten bewoners ongehinderd kunnen vluchten en moeten hulpdiensten inclusief hulpmiddelen ongehinderd de woningen in en uit kunnen gaan.
3. Bewoners mogen alleen met toestemming van het bestuur hulpmiddelen voor minder-validen aanbrengen in de gezamenlijke gedeeltes van het gebouw. Deze hulpmiddelen moeten voldoen aan de regels van het meest recente bouwbesluit van de overheid.
4. De toegangsdeur in de centrale hal mag niet onnodig geopend worden of blijven. De toegang tot het trappenhuis en de galerijen wordt beperkt om inbraken en vandalisme te voorkomen.
5. De brandtrappen en andere veiligheidsvoorzieningen mogen alleen in noodgevallen gebruikt worden en niet geblokkeerd zijn. Bij noodgevallen is het belangrijk dat de veiligheidsvoorziening goed werken en niet door onjuist gebruik versleten of beschadigd zijn.
6. Accu's die bij opladen brandgevaarlijk kunnen zijn mogen alleen onder toezicht in de appartementen worden opgeladen. Deze accu's mogen wel in de bergingen zonder toezicht worden opgeladen.

Artikel 4. Privé gedeelten

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over ingebruikgeving of verhuur van een privé-gedeelte. De huurdersverklaring als bedoeld in het modelreglement dient voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dient door de eigenaar aan het bestuur te worden overhandigd.
2. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf. Zie splitsingsakte.
3. Het is verboden in privé gedeelten open vuur, brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
4. Het is niet toegestaan een (mechanische) afzuigkap aan te brengen op het kanaal van het centrale afzuigstelsel. De luchtkanalen mogen niet worden afgesloten. Met een (gemotoriseerde) afzuigkap komt de afgevoerde luchtstroom terecht in de andere appartementen en er ontstaat onderdruk welke de dak ventilatoren kan ontregelen. Het dringende advies om zo veel mogelijk te ventileren om onderdruk en lekkages tegen te gaan.

Op het moment dat er schade ontstaat aan het luchtafzuigstelsel door een aangesloten (gemotoriseerde) afzuigkap worden de eventuele kosten doorbelast aan de betreffende eigenaar.

5. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken.

Artikel 5. Geluidshinder

1. Elke bewoner is verplicht om geluidshinder zoveel mogelijk te voorkomen. Werkzaamheden zoals verbouwen en klussen mogen voor 08.00 uur en na 21.00 uur geen geluidsoverlast meer opleveren.
2. Om geluidsoverlast te voorkomen moeten harde vloersoorten zoals plavuizen, parket of laminaat worden voorzien van een geluiddempende ondergrond. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer c.q. wandconstructie te worden uitgevoerd. Zie Bouwbesluit 2012, afdeling 3.5.

Artikel 6. Communicatie

1. Communicatie vanuit het VVE-bestuur en beheerder zal via email gebeuren (zie bijlage) of de brievenbus kan worden gebruikt. Deel daarom als nieuwe bewoner altijd uw emailadres met het VVE-bestuur.
2. In de centrale hal hangt een mededelingenbord dat toegankelijk is voor het VVE-bestuur. Via het VVE-bestuur kunt u een bericht plaatsen op het bord.

Artikel 7. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

Wanneer een eigenaar/gebruiker binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing van het bestuur n.a.v. een overtreding vermeld in de akte van splitsing en/of huishoudelijk reglement kan het bestuur of de Algemene Leden Vergadering per overtreding een boete opleggen.

Het boetebedrag kan worden opgelegd tot het bedrag van 250 euro per overtreding. De te verbeuren boete komt ten bate van de vereniging.

BIJLAGE

VVE-bestuur:

O. de Hullu (voorzitter)
Oranjelaan 7, 2231 DE Rijnsburg
Email: info@de-hullu.nl

M. Vletter

Oranjelaan 31, 2231 DE Rijnsburg
Email: vletter19@gmail.com

VVE-beheerder:

Twins Beheer
website:
<https://www.twins.nl>
telefoon: [088-3040800](tel:088-3040800)

Contactpersoon VVE-beheerder:

Bas Woudenberg
Email:
beheerteam1@twins.nl
telefoon: [088-3040810](tel:088-3040810)

Emailadres bestuur: bestuurvveoranjelaan@outlook.com

Reparatieverzoek indienen: Schade aan het gebouw of storing in de gemeenschappelijke apparatuur moet worden gemeld via Twins: <https://www.twins.nl/reparatie-indienen/> of via tel.nr: 088-3040800.

Toelichting art 2.5

Het plaatsen van fietsen tegen de gevels wordt door bewoners als onprettig ervaren.

Toelichting art 2.7

De gemeente Katwijk geeft informatie op haar website waar en hoe u afval kunt aanbieden. Zie <https://www.katwijk.nl/wonen-en-verbouwen/afval-inzamelen> voor meer informatie over het inzamelen van afval in onze gemeente.

Toelichting art 2.11

Tabel 1 Zonwering

Type zonwering	Onderdeel	Toegestane kleuren balkonzijde	Toegestane kleuren aan galerijzijde en zijkanten gebouw
Knikarm- en uitklapzonneschermen	Doek	Crème Oranje gestreept*	N.v.t.
	Armen/omlijsting	Crèmewit of aluminiumkleur	N.v.t.
Rolluik	Lamellen	Crèmewit of aluminium	Crèmewit of aluminium
	Omlijsting	Crèmewit of aluminium	Crèmewit of aluminium
Screen	Doek	Wit, grijs	Wit, grijs
	Omlijsting	Crèmewit of aluminium	Crèmewit of aluminium

(*) In de vitrine in de hal op de begane grond is een kleurstaal aanwezig. Het schermdoek van zonnenschermen moet lijken op de kleurstaal (indien gestreept) of lijken op het oranje deel van de kleurstaal (indien egaal). De kleurstaal heeft nummer T358.

Toelichting art 3.3

Het aanbrengen van hulpmiddelen wordt aangemoedigd omdat het de toegankelijkheid van het gebouw voor minder-validen verbeterd. Het is niet de bedoeling dat deze hulpmiddelen problemen veroorzaken in noodsituaties zoals het ontruimen van het gebouw bij brand. Daarom ziet het bestuur erop toe dat de juiste hulpmiddelen worden gebruikt en dat ze op de juiste manier geplaatst of aangebracht worden. Het huidige bouwbesluit is te vinden op <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>.

Toelichting art 3.6

Het brandgevaar bij laden is afhankelijk van het type accu en de laadsnelheid. Bij het normaal laden van oplaadbare batterijen, loodaccu's en de meeste loodaccuvervangers is het risico laag. Bij veel accu's die worden gebruikt om voertuigen aan te drijven - zoals fietsaccu's, accu's elektrische bromfietsen, hoge-prestatieaccu's voor modelbouwvoertuigen en drones - is het risico hoger. Om brand te voorkomen mogen dit soort accu's alleen onder toezicht in de woongedeeltes worden opgeladen. Omdat de bergingen minder brandbare materialen bevatten is het wel toegestaan om daar zonder toezicht accu's te laden. Het wordt dringend aangeraden het snelladen van accu's altijd onder toezicht te doen.

Toelichting art 4.4

Het is aan te raden de koper te informeren over de beperkingen die gelden voor de lucht- en rookafvoer, zodat u later niet aansprakelijk kunt worden gesteld voor kosten die te wijten zijn aan slechte voorlichting.

Toelichting art 5.1

Denk hierbij ook aan hinder van (geluids)apparatuur, tv's en muziekinstrumenten. Sommige bewoners zijn gesteld op de zondagsrust en het wordt gewaardeerd als de andere bewoners daar rekening mee houden. Het is sowieso prettig om van te voren de burens te informeren over te verwachte geluidsoverlast.

Toelichting art 5.2

De eisen voor de geluidswering staan vermeld in het Bouwbesluit (<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>). Voor een specifieke uitleg over het voorkomen van geluidsoverlast door materialen zie: <https://www.naa.nl/begrip/bouwbesluit-en-geluidseisen/>.