

Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars “Langswater V” m.i.v. 1 september 2021

ALGEMEEN

Alle begrippen in dit reglement dienen te worden verstaan op de wijze als gedefinieerd in het splitsingsreglement van de Vereniging van Eigenaars.

ARTIKEL 1 GEBRUIK PRIVÉ-GEDEELTEN

1. De privé-gedeelten hebben de bestemming te worden gebruikt als woning, met berging.
Bergingen dienen als zodanig gebruikt te worden; in deze ruimten mogen geen brandgevaarlijke stoffen worden bewaard anders dan in de reservoirs der motorvoertuigen.
2. Onverminderd het dienaangaande eventueel bepaalde in de akte waarbij de vereniging de erfpacht verkreeg en het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden of overheidsbepalingen, is het een eigenaar toegestaan in een privé-gedeelte
bestemd om te worden gebruikt als woning, een accountantspraktijk, of soortgelijke praktijk uit te oefenen, mits de daarbij eventueel te gebruiken apparaten geen met het oog op de omstandigheden onredelijk te achten hinder toebrengen aan de overige leden en de gebruikers. Schade aan het gebouw ontstaan ten gevolge van de uitoefening van een dergelijke praktijk komt geheel voor rekening van degene voor wiens rekening die praktijk wordt uitgeoefend.
3. Het is de eigenaren en de gebruikers niet toegestaan:
 - a. muziek en storende geluiden voort te brengen - het voor andere leden of gebruikers hoorbaar aan hebben van televisie, radio, grammofoon en dergelijke hieronder begrepen - tussen des nachts vier en twintig uur en des morgens zeven uur;
 - b. kledjes te kloppen op of buiten balkons en ramen, beddengoed, wasgoed en dergelijke voorwerpen op te hangen op zodanige wijze dat deze voorwerpen van buitenaf zichtbaar zijn;
 - c. dieren te houden indien deze naar het oordeel van het bestuur voor de overige leden en de gebruikers hinderlijk zijn;

ARTIKEL 2 OVEREENKOMST ALS BEDOELD IN ARTIKEL 45 LID 7 VAN HET SPLITSINGSREGLEMENT VAN DE VERENIGING

Door de overeenkomst als bedoeld in lid 45 van artikel 7 van het splitsingsreglement van de vereniging verplicht een eigenaar zich gebruik te maken van de in artikel 45 lid 3 van het splitsingsreglement omschreven diensten en deswege een door de vergadering vast te stellen bedrag - gebaseerd op de desbetreffende kostprijs - aan de vereniging te betalen. Op bedoeld bedrag zullen maandelijks voorschotten door de eigenaar worden voldaan aan de vereniging.

ARTIKEL 3 VERBOUWEN

Het is de eigenaren en/of gebruikers van een privégedeelte niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering van Eigenaars een gehele of gedeeltelijke steunmuur te verwijderen. Ter bevordering van de rust in het gebouw mogen werkzaamheden die geluidsoverlast veroorzaken, zoals boren, freesen, timmeren, zagen, tegels van de muur verwijderen, enzovoorts, alleen gedaan worden op maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur, zaterdag van 10.00 tot 18.00 uur en op zon- en feestdagen van 12.00 tot 18.00 uur.

ARTIKEL 4

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

- a. Fietsen, bromfietsen, vuilnis(zakken) en dergelijke te plaatsen;
- b. Te voetballen, rolschaatsen of anderszins te spelen
- c. Fietsen, bromfietsen, snorfietsen ,kinderwagens, vuilnis(zakken) e.d. op de galerijen te plaatsen;
- d. Met brom-/snorfietsen/motoren binnen het gebouw met draaiende motor te lopen/rijden;
- e. Een t.v.-ontvangstschotel, antenne o.i.d. te plaatsen aan de reling van de balkonmuur of daarbuiten;
- f. Energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen;

- g. Eigengemaakte naambordjes of aanduidingen op het namentableau, brievenbus en/of huisdeur aan te brengen;

ARTIKEL 5

De toegang tot het dak, de liftmachinekamer resp. het ketelhuis van de centrale verwarming, is voor een eigenaar/bewoner niet toegestaan, tenzij met toestemming van het bestuur.

ARTIKEL 6

De verschuldigde bijdrage in de exploitatierekening (servicekosten) dient uiterlijk vóór de eerste dag van de volgende maand te worden voldaan.

ARTIKEL 7

Bij verwijdering van een elektronische meter, bijvoorbeeld in geval van vernieuwing van een centrale verwarmingsradiator, ontvangt de betreffende bewoner schriftelijk een mededeling van het bestuur. De bewoner verplicht zich om binnen 3 weken na het ontvangen van de mededeling contact op te nemen met de betreffende firma teneinde een afspraak te maken voor herplaatsing van de elektronische meter.

Bij het niet nakomen van deze procedure zal een boete volgen van € 115,- welk bedrag in rekening zal worden gebracht via de afrekening van de stookkosten.

ARTIKEL 8

Een eigenaar van een appartement is het niet toegestaan om de elektronische meters op de radiatoren te verwijderen of de zegel te verbreken. Indien een meter wordt losgehaald of verwijderd zal aan de betreffende eigenaar een boete worden opgelegd van € 250,- voor het herplaatsen van de meter.

ARTIKEL 9

Bij overdracht van een lidmaatschapsrecht of appartementsrecht zal aan de desbetreffende eigenaar een waarborgsom in rekening worden gebracht van € 250,-. Deze waarborgsom zal pas worden terugbetaald als het bestuur hiertoe opdracht verstrekt aan de administrateur, binnen 12 maanden.

ARTIKEL 10

Het is verboden om afzuigkappen/geisers aan te sluiten op het afvoerkanaal. Bij constatering hiervan krijgt de bewoner een schriftelijk verzoek deze aansluiting te verwijderen. Bij het niet nakomen van deze verplichting zal een boete worden opgelegd van € 250,- voor iedere maand dat deze aansluiting niet is verwijderd.

ARTIKEL 11

De vloerbedekking van de appartementen dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is het niet toegestaan om in een appartement parket, kurk, linoleum, laminaat of stenen aan te brengen, tenzij dit bouwkundig zodanig geschiedt dat de vloer op een geluidsisolerende ondervloer wordt aangebracht, en de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluiden heeft van Ico +10dB. Een en ander op basis van de norm NEN 5077 en NEN 5079.

1. De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
2. Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 11 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 van het splitsingsreglement vermelde norm.

6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 van het splitsingsreglement vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

ARTIKEL 12

Indien een bewoner vuil cq. grofvuil buiten de daarvoor bestemde dag buiten zet en dit apart weggehaald moet worden zullen deze kosten op de desbetreffende bewoner worden verhaald.

ARTIKEL 13

De flat is uitgerust met een camerabeveiligingssysteem. Indien er beelden opgezocht moeten worden n.a.v. diefstal, vernieling of andere misdadige feiten wordt dit door het bestuur uitgevoerd en eventueel op verzoek aan de politie afgegeven.

ARTIKEL 14

Indien een eigenaar in gebreke blijft om verschuldigde kosten aan de vereniging te voldoen kan het bestuur een incassoprocedure starten en verder alle maatregelen en besluiten nemen die dienen om de vordering door de vereniging te laten innen.

De incassoprocedure ziet er als volgt uit

- verzenden van een herinnering
- verzenden van een 1^e aanmaning
- verzenden van een 2^e aanmaning met de mededeling dat er overgegaan wordt tot gerechtelijke incassomaatregelen
- gerechtelijke incassomaatregelen

ARTIKEL 15

Het (deels) verhuren van het appartement is slechts toegestaan indien koper casu quo de eigenaar (zijnde de eigenaar van het lidmaatschapsrecht of het appartementsrecht) vooraf toestemming heeft gekregen van het bestuur of de vergadering van Eigenaars, zoals bepaald in Artikel 37 en Artikel 36c van het splitsingsreglement om zijn/haar appartement te mogen verhuren.

Indien zonder toestemming het appartement wordt verhuurd zal het bestuur middels een aangetekend schrijven de eigenaar waarschuwen en sommen een einde te maken aan de illegale bewoning. Per gelijke datum zal dan een boete verschuldigd zijn van eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) per dag, met een maximum van vijfduizend euro (€ 5000,-).

ARTIKEL 16

Conform artikel 30, lid 3 van het splitsingsreglement, indien er handelingen verricht moeten worden met betrekking tot enig gedeelte van het gebouw en toegang tot het privégedeelte noodzakelijk is, is de eigenaar en/of gebruiker verplicht hiertoe toestemming te verlenen. Indien een eigenaar en/of gebruiker de toegang weigert, kan het bestuur een boete opleggen van € 250,-, zegge tweehonderdvijftig euro. Indien de eigenaar hiertegen bezwaar wil maken, kan hij dit voorleggen aan de vergadering van Eigenaars.