



HHR 2021

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS 'DE GROENE AKKER' TE DE BILT

Inleiding

Dit Huishoudelijk Reglement is bedoeld als aanvulling op de regels die staan vermeld in de Akte van Splitsing (d.d. 20-2-1998), de aanvullende Akte (d.d. 16-11-2007) en het Modelreglement bij Splitsing (het gele boekje versie 1992).

Art. 1: Definities

Dit reglement verstaat onder

- Bestuur: het bestuur van de Vereniging voor Eigenaars zoals benoemd door de vergadering.
- Vergadering: de vergadering van eigenaars, leden van de VvE.
- Eigenaar: de eigenaar van één of meer appartementen/appartementsrechten in de gebouwen.
- Gebruiker: iedereen die gebruik maakt van een appartement, zijnde een privé gedeelte van de gebouwen dat bij de splitsing is betrokken en is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- Beheerder (niet te verwarren met het bestuur/bestuurslid van de VvE): de persoon of instantie die door de vergadering is aangetrokken om de VvE-administratie in de meest uitgebreide zin te verzorgen, om een onderhoudsplanning op te stellen en verzorgt de uitvoering van de jaarlijkse Algemene Leden Vergaderingen.

Art. 2: Het bestuur

- a. Het bestuur van de VvE bestaat uit drie of vijf leden (waarvan er ten minste twee eigenaar zijn) zoals benoemd in de vergadering. Het kent de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester. Van deze functies kunnen ten hoogste twee in één persoon verenigd zijn.
- b. Er mag uitsluitend 1 persoon per appartement zitting hebben in het bestuur.
- c. Het bestuur ziet toe op de naleving van de regels als genoemd in de stukken als vermeld in de Inleiding.
- d. Als het bestuur aftreedt verplicht het zich de lopende zaken te blijven behartigen en daartoe – demissionair - aan te blijven tot het moment dat er een nieuw bestuur is gevormd.

Art. 3: Vergadering

- a. Een vergadering wordt gehouden op een door het bestuur vastgestelde plaats en tijd.
- b. Eigenaars kunnen ook zelf schriftelijk agendapunten bij het bestuur indienen tot uiterlijk drie dagen voor een vergadering.

Art. 4: Begroting, jaarrekening en kascommissie

- a. Het bestuur behoeft de goedkeuring van de vergadering als de werkelijke kosten meer dan 3% of € 1.500,- hoger zijn dan de overeenkomende begrotingspost.
- b. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie van twee personen, niet zijnde bestuursleden.

Art. 5: Reserveringen

- a. Teneinde groot onderhoud aan de gebouwen financieel mogelijk te maken wordt een reservefonds gevormd waarin een vastgesteld gedeelte van de maandelijkse bijdragen van de eigenaars wordt gestort.
- b. De algemene reserve wordt gevormd door eventuele overboeking van batige saldi van de rekening van baten en lasten en verminderd door eventuele overboeking van tekorten op die rekening.
- c. De vergadering kan in bijzondere gevallen besluiten een eenmalige uitgave waarin de begroting niet voorziet, ten laste van de algemene reserve te brengen.
- d. Indien de algemene reserve een negatief saldo heeft dienen de maandelijkse bijdragen van de eigenaars zodanig te worden aangepast dat dit tekort zo spoedig mogelijk zal zijn geëlimineerd.

Art. 6: Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (hieronder dienen ook verstaan te worden de paden en tuintjes bij de voordeuren op de begane grond) – zie de Splitsingsakte art. 9 t/m 23

Algemeen: Eigenaars en gebruikers moeten er gezamenlijk, en ieder afzonderlijk, zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon, netjes en veilig worden gehouden en het aanzien van de gebouwen in goede staat te houden. Hieronder valt onder meer dat vuil in de gemeenschappelijke ruimten, ontstaan door een privé-verbouwing, het verwijderen van een kerstboom, het scheuren van een boodschappentas of vuilniszak, hondenuitwerpselen etc. door de veroorzakende bewoner zelf worden opgeruimd.

1. Uniforme naambordjes bij de hoofdingangen worden door of namens het bestuur aangebracht.
2. Bewoners van elk appartement hebben recht op één parkeerplaats voor een eigen voertuig, plaats aan te wijzen door het bestuur. Voor de plaatsen gelden de volgende voorwaarden:
 - de toewijzing van een parkeerplaats, welke geschiedt op basis van mobiliteit, kan jaarlijks worden herzien.
 - toegewezen plaatsen worden door de bewoner voorzien van het kenteken van het voertuig.
 - parkeerplaatsen van bewoners zonder eigen auto worden aangemerkt als plaatsen voor bezoekers.
 - parkeren geschiedt voor eigen risico.Het terrein is eigendom van de Serviceflats De Akker.
3. Met het oog op de veiligheid
 - dienen alle buitendeuren, behoudens voor normaal gebruik, gesloten te blijven.
 - mogen onbevoegden niet in de gebouwen worden toegelaten.

- is het niet toegestaan toegang te verlenen aan personen die zich als bezoeker voor anderen aanmelden.
 - is het niet toegestaan voor eigenaars en gebruikers zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteiten.
4. De stroken rondom de gebouwen die behoren tot het onverdeeld juridisch eigendom van de VvE worden als volgt aangewend:
 - de strook grond aan de westzijde van de gebouwen mag door de bewoners van de begane grond, en wel dat deel dat voor het eigen appartement ligt, in combinatie met het terras worden gebruikt, beplant en verzorgd. Door dit gebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor burens. Het bestuur ziet op het gebruik toe.
 - de strook grond aan de andere zijden van de gebouwen zijn bestemd voor gezamenlijke groenvoorziening.
 5. Wanneer een eigenaar of gebruiker in gebreke blijft en geen gevolg geeft aan waarschuwingen van het bestuur kan het bestuur voor rekening van betrokkene aan derden opdracht tot onderhoud of vernieuwing geven.
 6. Het is bij besluit van de ALV - in tegenstelling tot het gestelde in de Splitsingsakte - wel toegestaan in de lift (brom)fietsen en/of scooters te vervoeren naar de kelderbergingen of naar de eigen woning.

Art. 7: Gebruik, beheer en onderhoud van privé-gedeelten

1. Werkzaamheden die storend kunnen zijn zijn verboden op zon- en feestdagen en op andere dagen tussen 20.00 en 8.00 uur.
2. Bij klachten in het algemeen, maar vooral betreffende geluidshinder, kan het bestuur een onafhankelijke deskundige inschakelen voor een onderzoek. De kosten van het onderzoek komen ten laste van klager of beklaagde, al naar gelang het gelijk of ongelijk.
3. Het is, in afwijking van art. 13.2 van de Splitsingsakte en bij besluit van de vergadering, toegestaan plantenbakken aan de buitenzijde van de balkons te hangen en vlaggen uit te steken. Bij schade of ongeval hierdoor is de bewoner aansprakelijk.
4. Vet/frituurvet mag niet via waterpijpen, gootsteenafvoeren of dergelijke worden geloosd.
5. Bij langdurige afwezigheid dient de bewoner te melden, b.v. bij de burens of bij het bestuur, hoe hij in geval van calamiteit te bereiken is of hoe zijn appartement door of namens het bestuur kan worden betreden om passende maatregelen te nemen. Gemaakte kosten komen voor rekening van de bewoner.
6. Bij voorgenomen verkoop dient de eigenaar het bestuur daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

Art. 8: Overige bepalingen

- 1.a. Op grond van de in de Splitsingsakte van toepassing zijnde artikelen zijn de vastgestelde bedragen:
 - Art. 6.1. minimumbedrag van verschuldigde rente bij wanbetaling van de maandelijkse bijdrage: € 10,-.
 - Art. 29.2 maximale boete door de vereniging op te leggen bij het plegen van een overtreding: € 250,-.
 - Art. 37.2 hoogte van het bedrag per jaar tot hetwelk het bestuur zonder machtiging van de vergadering onderhoudswerkzaamheden mag laten verrichten aan gemeenschappelijke zaken: in totaal € 7.500,-. Deze werkzaamheden dienen een spoedeisend karakter te hebben.
 - Art. 37.5 hoogte van het bedrag waarboven de vergadering slechts met gekwalificeerde meerderheid t.a.v. besluit- en vergaderquorum uitgaven mag doen buiten het onderhoud: € 10.000,-

- Art. 40.4 hoogte van het bedrag waarboven het bestuur machtiging nodig heeft van de vergadering tot het voeren van rechtsgedingen, het aangaan van dadingen enz.: € 1.500,-.
- 1.b. Alle verbeurde boetes komen ten goede van het algemeen reservefonds.
 - 1.c. Eigenaars en bestuursleden verlenen hun medewerking aan de VvE zonder aanspraak te maken op enige financiële vergoeding, tenzij de vergadering anders besluit.

Art. 9: Bij overtredingen

Zover niet nader omschreven in dit Huishoudelijk Reglement zal het bestuur bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de Wet, de Splitsingsakte alsmede de aanvullende akte, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker, de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van tenminste eenmaal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage en ten hoogste twaalf maal dit bedrag voor elke overtreding of niet-nakoming danwel voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen welke de vergadering kan nemen krachtens de Wet of het Reglement.

Aldus vastgesteld in de vergadering , gehouden op 25 oktober 2021

De voorzitter

De secretaris