

Huishoudelijk reglement Vereniging van Eigenaars Bergstaete te Hilversum, gevestigd te Hilversum.

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementencomplex Bergstaete aan de Vaartweg te Hilversum. Dit reglement is een aanvulling op het reglement van splitsing in appartementsrechten bij akte op 2003, verleden voor de te Hilversum standplaats hebbende notaris Davina & Partners, als bedoeld in artikel 44 lid 1. Indien in dit reglement verwezen wordt naar een bindend artikel in het reglement van splitsing, zal dit worden vermeld.

Artikel 1 Definities

Waar in dit huishoudelijk reglement wordt gesproken van akte, gebouw, eigenaar, gemeenschappelijke gedeelten, gemeenschappelijke zaken, privé gedeelten, gebruiker, vereniging, vergadering, bestuur, wordt hieronder dezelfde begripsomschrijving verstaan als opgenomen in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.

Artikel 2 Bestuur

2.1 Samenstelling: het bestuur van de vereniging berust bij tenminste drie leden, te weten een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Deze zijn met de dagelijkse gang van zaken belast.

De bestuursleden van de VVE kunnen gekozen worden uit:

- o De eigenaren van de appartementen*
- o Een familielid van de eigenaar tot de 2^e graad*
- o Een persoon die voorgedragen wordt door een eigenaar*

2.2 Met uitzondering van de penningmeester treedt om de twee jaar één of meer bestuursleden af. Eén bestuurslid kan niet langer dan voor vier jaar worden gekozen. Met ingang van 2015 stelt het bestuur een rooster van aftreden op. De aftredende bestuursleden kunnen maximaal voor één periode herkozen worden.

2.3 Tenzij de benoeming anders is bepaald, is de penningmeester voor onbepaalde tijd benoemd worden. Het bestuur kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

2.4 *Naast het bestuur kunnen er commissies van advies worden ingesteld, bestaande uit leden en/of bewoners van Bergstaete. De commissies worden voor een bepaalde tijd benoemd, afhankelijk van de onderwerpen waarover zij advies uitbrengen. De commissieleden maken geen deel uit van het bestuur.*

Artikel 3 Kasmiddelen

3.1 De kasmiddelen van de vereniging zijn op bankrekeningen geplaatst (artikel 43 reglement van splitsing), alle ontvangsten en uitgaven dienen via deze rekeningen te lopen en door de penningmeester/administrateur te worden geregistreerd. *In verband met spreiding van risico's zal het saldo van de VVE indien dit meer is dan € 100.000,00 of een veelvoud daarvan over diverse banken verspreid worden. De banknummers van de vereniging zijn:*
SNS NL66SNSB 0865 1032 67 ;
ING NL78 INGB 0001 9294 80;
RABO NL80 RABO 0328 2168 36

3.2 Contante betalingen zijn niet toegestaan.

3.3 Betalingsopdrachten moeten door de penningmeester of diens gemachtigde worden ondertekend.

Artikel 4 Verbintenissen

4.1 *Verbintenissen tot het aangaan van de werkzaamheden ten behoeve van de instandhouding van het appartementencomplex Bergstaete. Onder de kosten instandhouding vallen ook de*

- kosten voor functionele aanpassingen. Indien deze kosten het bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,--) te boven gaan, dient het bestuur vooraf gemachtigd te zijn door de vergadering (zie artikel 38 reglement van splitsing).
- 4,2 Indien spoedeisende gevallen dit noodzakelijk maken, mag het bestuur met machtiging van de voorzitter en penningmeester verbintenissen afsluiten tot een bedrag van twintigduizend euro (€ 20.000,--).
- 4,3 Een of meerdere leden van het bestuur kunnen door het bestuur worden gemachtigd tot het sluiten van overeenkomsten/aankopen tot een maximum van vijf en twintighonderd euro (€ 2500,--).
- 4,4 De maandelijkse bijdragen uit hoofde van de service- en onderhoudsovereenkomst, te rekenen vanaf de eerste van de maand, dienen steeds aan de VVE te worden voldaan voor de 5e van de maand; de eigenaar zal hiertoe een automatische periodieke bank- of giro-opdracht geven aan het op haar/zijn naam gestelde rekeningnummer.
- 4,5 Indien een eigenaar/gebruiker het ingevolge artikel 4 lid 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij hiervoor vanaf de datum van opeisbaarheid een rente verschuldigd. Deze is berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid (zie artikel 6 lid 1 en 2 reglement van splitsing).

Artikel 6 Niet toegestaan

- 6,1 Het is eigenaar/gebruiker respectievelijk bezoeker/gast niet toegestaan:
- kleden, matten, beddengoed, wasgoed en dergelijke over de railing van balkons van het appartement uit te slaan dan wel op de balkons of op de terrassen buiten te hangen;
 - vogels vanuit het appartement of gemeenschappelijke ruimten te voeren;
 - overlast te veroorzaken aan omwonenden door het houden van huisdieren;
 - huisdieren onaangeliend binnen de gemeenschappelijke ruimten en tuin te laten lopen;
 - buiten de balkonrand plantenbakken of anderszins te bevestigen dan wel te hangen;
 - voorwerpen op de galerijen, gemeenschappelijke portalen en trappenhuisen aan te brengen die een belemmering vormen;
 - in het atrium, gangen en trappenhuis rolstoelen, rijwielen, rollators etc. met of zonder hulpmotor te (laten) plaatsen;
 - in de lift en de algemene ruimten, entree, atrium, trappenhuis, voorportaal etc. te roken;
 - zonwering aan te brengen c.q. te vervangen die niet in overeenstemming is met de (bestaande) kleurstelling van de architect en niet is goedgekeurd door het bestuur;
 - schotels en/of antennes en dergelijke te installeren;
 - stroom te betrekken vanaf de elektrische installatie in de bergingen, behoudens voor kortstondige zaken zoals het boren van een gaatje;
 - in de bergingen, garage en parkeerplaatsen werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten met brandgevaarlijke stoffen of apparatuur of brandgevaarlijke stoffen op te slaan;
 - het dak te betreden. Dit is uitsluitend voorbehouden aan het bestuur en/of door hen gemachtigden ten behoeve van inspectie en onderhoud;
 - om op werkdagen tussen 21.00 uur en 08.00 uur en tevens op zon- en feestdagen activiteiten en/of werkzaamheden te verrichten die anderen overlast kunnen bezorgen – zoals boren, timmeren, verhuizen etc.;
 - ruiten van algemene ruimten te beplakken of op andere wijze ondoorzichtig te maken en/of muren.
 - Ramen en deuren voor reclaimedoeleinden te gebruiken, de gemeenschappelijke gedeelten en tuin te gebruiken voor het aanbrengen van reclame-uitingen, affiches, spandoeken etc.
 - Verkiezingspamfletten zijn in de periode van 14 dagen voorafgaande aan verkiezingen toegestaan, mits zij aan de binnenzijde van de privé-woningen zijn aangebracht;
 - het laten draaien van motoren van voertuigen op en rond het complex;
 - het permanent plaatsen van (tuin)meubilair of andere voorwerpen in gemeenschappelijke

tuin, atrium en overige ruimten **zonder toestemming van het bestuur;**

- het plaatsen van brandbare materialen in het atrium en de overige algemene ruimten;
- parketvloeren, tegelvloeren en/of ander harde vloerbedekkingen aan te brengen, van welk verbod ontheffing kan worden verleend indien de contact geluidsisolatie voldoende is bewezen (TNO-rapporten).

Artikel 7 Onbehoorlijk gedrag

Een eigenaar/gebruiker die zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaren/gebruikers kan door het bestuur een waarschuwing worden gegeven, eventueel gevolgd door een boete van ten hoogste vijfduizend euro (€ 5.000,-). Zie artikel 29 reglement van splitsing.

Artikel 8 Naamplaatje

Op het naambordplateau bij de entree wordt voor iedere (nieuwe) eigenaar/bewoner in overleg met hem een naamplaatje aangebracht.. **Het nummer van het appartement wordt aangebracht op de parkeerplekken zowel in de garage als buiten.** Dit gebeurt door en is voor rekening van de VVE.

Artikel 9 Toezicht

Eigenaren/gebruikers dienen zich in te spannen om er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten zo netjes mogelijk worden gehouden.

Zo dienen eigenaren/gebruikers er zorg voor te dragen dat:

- ongewenst drukwerk etc. niet op de brievenbussen, traphuizen, – hallen of waar dan ook in de gemeenschappelijke ruimten worden gedeponneerd;
- ook afvalbakken, vuilcontainers en alle mogelijk afval niet in trappenhuizen, hallen of waar dan ook in de gemeenschappelijke ruimten en tuin worden geplaatst of gedeponneerd;
- deuren van gemeenschappelijke ruimten bij binnenkomen en verlaten worden gesloten.

Artikel 10 Afzuigkap

Het is niet toegestaan een afzuigkap met motor aan een opening aan de buitenmuur of op het afzuigstelsel aan te sluiten. Het aansluiten van een motorloze afzuigkap op het centrale afzuigstelsel is wel toegestaan.

Artikel 11 Schade

Aan gebouwen of gemeenschappelijke gedeelten toegebrachte schade door eigenaars/gebruikers veroorzaakt door het niet naleven van de geldende voorschriften wordt op de betreffende eigenaars/gebruikers verhaald



Artikel 12 Vlag

Het uithangen van en vlag per individueel appartement is niet toegestaan.

Artikel 13 Afwezigheid

Indien de eigenaar/gebruiker een langere periode afwezig is (bijvoorbeeld meer dan 2 weken), dient hij aan het bestuur – zo mogelijk - het tijdelijk adres mee te delen. Tevens dient hij aan te geven wie is aangewezen om, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen bijvoorbeeld in geval van brand, bevriezing of lekkage van gas en water.

Artikel 14 Aansluitingen

- 14,1 Aansluitingen aan de contactdoos van het medianetwerk (kabel) mag uitsluitend geschieden door middel van in radio/tv-zaken aangeschafte en goedgekeurde aansluit pluggen en doorverbinding kabels.

Artikel 15 Leegstand

Bij volledige leegstand van een appartement gelden de volgende regels:

- 15,1 Bij leegstand dienen de **volledige service- en onderhoudskosten** door de eigenaar te worden doorbetaald. De eigenaar van een appartement stelt het bestuur in kennis van de datum van ingang van de leegstand en overhandigt het bestuur of een bij het bestuur bekend persoon op de genoemde datum een sleutel van het desbetreffende appartement.
- 15,2 De eigenaar van het appartement zal bij leegstand maatregelen dienen te treffen zodat bij vorst geen bevriezing kan plaatsvinden van waterleidingen en c.v.- installatie.
- 15,3 Indien een appartementsrecht wordt doorverkocht kan de verkoper geen aanspraak maken op de gelden uit het reservefonds. De volledige service- en onderhoudskosten moeten door de verkoper worden doorbetaald tot en met de maand van de notariële overdracht.

Artikel 16 Inning gelden

Indien een eigenaar/gebruiker van een appartement een achterstand heeft bij het voldoen van aan de vereniging verschuldigde service- en onderhoudskosten, of andere bijdragen/kosten, dan is de eigenaar/gebruiker verplicht alle kosten te dragen die verbonden zijn aan het innen van deze gelden zoals deurwaarder en gerechts- en administratiekosten (zie artikel 6 reglement van splitsing)

Artikel 17 Kascommissie

- 17,1 De vergadering van eigenaars wijst uit de leden van de vereniging een kascontrole commissie aan bestaande uit **tenminste twee** leden. Per jaar wordt een lid gewisseld zodat niemand meer dan drie achtereenvolgende jaren deel uitmaakt van deze commissie.
- 17,2 De commissie brengt verslag uit tijdens de vergadering die wordt gehouden volgens artikel 33 lid 1 en 2 van het reglement van splitsing.
- 17,3 Het verslag van bevindingen zal een week voor de vergadering aan het bestuur worden aangeboden.

Artikel 18 Parkeerplaatsen

- 18,1 De parkeerplaatsen – zowel in de parkeergarage als op het terrein bestemd voor Bergstaete – mogen, zonder toestemming van het bestuur, voor geen ander doel worden gebruikt dan voor het stallen van personenauto's c.q. motorvoertuigen van:
 - **de bewoners van de appartementen**
 - **een familielid van de bewoner tot de 2^e graad**
 - **een persoon voorgedragen door een eigenaar van een appartement**
- 18,2 Noch de gezamenlijke eigenaars als zodanig, noch de vereniging van eigenaars zijn aansprakelijk voor enige schade, door welke oorzaak dan ook, toegebracht aan goederen op de parkeerplaatsen.
- 18,3 Het gebruik van de parkeerplaatsen dient zodanig te geschieden dat aan medebewoners zo min mogelijk hinder wordt berokkend. De voertuigen dienen zodanig te worden geplaatst dat vertrek en aankomst van anderen ongehinderd kan plaatsvinden.
- 18,4 Het is verboden op de parkeerplaatsen, **zowel binnen als buiten**, auto's of motorrijwielen te repareren, of hierop caravans, campers, aanhangwagens en dergelijke te parkeren.

Artikel 19 Slotbepalingen

- 19,1 Een krachtens dit reglement verleende toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken, ook al is het voorbehoud van intrekking bij de verlening van de toestemming niet gemaakt.
- 19,2 Iedere appartementseigenaar is verplicht een gebruiker van zijn eigendom schriftelijk te laten verklaren dat hij de regels van het reglement van splitsing van eigendom en het huishoudelijk reglement zal naleven. Is de gebruiker daar niet toe bereid of verklaart hij zich niet akkoord, dan kan het bestuur op verzoek van iedere eigenaar beslissen dat die regels ten

- aanzien van de gebruiker komen te gelden.
- 19,3 Indien in overleg tijdelijke aanpassingen in het appartement zijn aangebracht die niet in overeenstemming zijn met de akte van splitsing, dan dienen deze bij verkoop door de eigenaar/verkoper ongedaan te worden gemaakt.
- 19,4 In gevallen waarin het reglement van splitsing en dit huishoudelijk reglement niet voorziet, neemt het bestuur, indien daartoe dringende redenen aanwezig zijn en niet kan worden gewacht tot de eerst volgende vergadering van eigenaars, een voorlopige beslissing. In de eerst volgende vergadering wordt de voorlopige maatregel ter discussie gesteld en beslist de vergadering of er voldoende aanleiding bestaat voor handhaving van de maatregel en een eventuele aanvulling van dit reglement.
- 19,5 Het bestuur is niet aansprakelijk voor enige schade die voor eigenaars kan voortvloeien uit tekortkomingen van onderhoudswerkzaamheden, dienstverleningen etc. tenzij nalatigheid op grond van de wet kan worden verweten.
- 19,6 De vergadering van eigenaars wordt gehouden in de gemeente Hilversum. Deze zal plaatsvinden volgens het gestelde in de artikelen 33 tot en met 40 van het reglement van splitsing.
- 19,7 Het bestuur zal er zorg voor dragen dat ieder lid van de vereniging de beschikking krijgt over een exemplaar van dit huishoudelijk reglement.

Vastgesteld in de op donderdag 18 juni 2015 gehouden vergadering van eigenaars.

Toelichting op de wijzigingen in het huishoudelijk reglement.

Het huidige reglement dateert, voor zover we na konden gaan, uit 2003. We zijn inmiddels 12 jaar verder en een actualisering van het HHR (huishoudelijk reglement) blijkt noodzakelijk te zijn. Het bestuur heeft in de Algemene Ledenvergadering d.d. 21 oktober 2014 toegezegd in het voorjaar 2015 met een gewijzigd concept te komen. De wijzigingen zijn in het rood aangegeven.

Artikel 2 Bestuur

Artikel 2.1. is uitgebreid met wie er als bestuursleden gekozen kunnen worden. Het is een aanscherping van het bestaande artikel 2.1.

Artikel 2.4. maakt het nu mogelijk ook andere commissies in te stellen dan voor onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden. Bovendien kunnen er nu ook huurders betrokken worden en wordt de benoeming aan een tijdslimiet gebonden (voor bepaalde tijd).

Artikel 3 kasmiddelen

Hier is toegevoegd dat, indien het saldo van de vereniging meer dan € 100.000,-- bedraagt, dit saldo over verschillende banken verspreid moet worden. Dit in verband met het spreiden van risico's. Tevens zijn de huidige rekeningnummers toegevoegd.

Artikel 4 verbintenissen

De term onderhoudswerkzaamheden is vervangen door kosten i.v.m. het instandhouden van het appartementencomplex Bergstaete. De vervanging dekt meer de lading mede omdat na ruim tien jaar er ook andere aanpassingen dan alleen het onderhoud op de rol staan.

Zoals reeds eerder besproken doet het bestuur nu een voorstel tot het aanpassen van de bedragen waarmee zij een verbintenis mag aangaan. (4.1/4.2/4.3)

Artikel 6.1 Niet toegestaan

Op grond van de ervaringen zijn er enkele toevoegingen gedaan, waardoor hopelijk meer duidelijk is wat wel en wat niet mag.

Artikel 8

In verband met de uniformiteit van naambordjes en appartementsaanduiding is dit artikel wat uitgebreid .

Artikel 15

15.1 Hier zijn de kosten voortvloeiende uit de zorg- en welzijnsvereenkomst komen te vervallen aangezien deze overeenkomst met Hilverzorg is komen te vervallen.

Artikel 17 kascommissie

17.1 het blijkt in de praktijk lastig te zijn om drie leden te vinden. Vandaar de aanpassing naar tenminste twee leden.

Artikel 18

18.1. Om overlast en verkeerd gebruik van de parkeerplaatsen(binnen en buiten) tegen te gaan, is in dit artikel opgenomen wie er geautoriseerd zijn om op het terrein en in de garage te mogen parkeren.

18.4 een uitbreiding van het verbod: niet alleen buiten maar ook binnen.