

Huishoudelijk Reglement

Van

Vereniging van Eigenaars "Crescendo" te Hillegom

HOOFDSTUK I: ALGEMEEN.

Artikel 1. Akte van Splitsing:

Het Huishoudelijk Reglement is bedoeld als aanvulling op, en nadere uitwerking van in de Akte van Splitsing opgenomen bepalingen, verleden op drieëntwintig december tweeduizend twintig voor notaris Mr Laura de Groot, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris" als waarnemer van mr. Hugo Hendrik Harleman, notaris te Amsterdam, in het vervolg genoemd de Akte.

Artikel 2. Doelstelling:

1. Het Huishoudelijk Reglement beoogt:
 - a. het voorkomen van omstandigheden, waardoor het woon- en leefklimaat in, en de waarde van het gebouw zouden worden geschaad.
 - b. De eigenaren en gebruikers nadrukkelijk te verzoeken zich zodanig te gedragen, dat dit doel ook wordt bereikt.

Artikel 3. Het bestuur van de vereniging van eigenaren:

1. Het bestuur telt een oneven aantal van drie of meer leden, door de vergadering benoemd. Het bestuur kent in ieder geval een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. De voorzitter vertegenwoordigt in en buiten rechte de vereniging, dan wel wijst daartoe een vervanger aan.
3. De voorzitter van het bestuur is tevens voorzitter van de vergadering, tenzij de vergadering anders bepaalt.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
5. Het bestuur wordt door de vereniging van eigenaren gemachtigd tot het doen van beheersdaden (het sluiten van overeenkomsten), het uitvoeren en doen uitvoeren van werkzaamheden tot het bedrag, vastgelegd in de begroting.
6. Overschrijding tot 10% van de begrotingpost is, mits met redenen omkleed, toegestaan. Als de overschrijding meer dreigt te worden dan 10% van de begrotingpost, dient dit aan de eigenaren schriftelijk te worden verteld
7. indien deze met minimaal 5 eigenaren de wens daartoe te kennen geven roept het bestuur de vergadering binnen 1 maand bijeen.
8. Het bestuur is bevoegd, ten behoeve van vervanging of herstel van bestaande zaken die geen uitstel gedogen, de noodzakelijke uitgaven te doen.

Artikel 4. De vergadering van de vereniging:

1. De vereniging vergadert minstens een maal per jaar. In een vergadering, die vóór 1 november zal plaats vinden legt het bestuur rekening en verantwoording af over het voorgaande jaar.
2. Ieder van de eigenaren of hun gemachtigde, die de vergadering bijwoont, is verplicht een door de secretaris/beheerder opgestelde presentielijst te tekenen. De presentielijst is voorzien van: de namen van de eigenaren, hun aantal uit te brengen stemmen en de datum van de vergadering. Gemachtigden dienen hun machtiging in te leveren bij de secretaris en eveneens de presentielijst te tekenen.

3. Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij anders voorgeschreven.
4. Besluiten ten aanzien van het Huishoudelijk Reglement kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tweederde (2/3) van in de vergadering aanwezige stemgerechtigden in een vergadering waarin minstens tweederde (2/3) deel van de eigenaren aanwezig is of vertegenwoordigd is. Dit geldt eveneens voor uitgaven uit de Reserve.
5. Eigenaren die in het kader van functie of in opdracht van het bestuur, kosten hebben gemaakt, kunnen deze declareren bij het bestuur. De factuur dient door de Voorzitter en de Penningmeester ondertekend te worden.
6. Eigenaren kunnen agendapunten voor de vergadering doorgeven aan het bestuur.
7. De agenda van een vergadering dient uiterlijk 15 dagen voor de dag van de vergadering in handen van de eigenaren te zijn. Tot 7 dagen voor de vergadering kunnen agendapunten worden doorgegeven.
8. In de notulen van een vergadering, waarin besluiten zijn genomen, worden deze besluiten vermeld.
9. Notulen moeten 4 weken na de vergadering door de notulist aan de voorzitter van de vergadering ter voorlopige goedkeuring worden voorgelegd, en binnen 6 weken na de vergadering naar de eigenaars worden verzonden.

Artikel 5. Beheer:

1. De uitvoering van het financiële en/of technisch beheer kan, mits daarvoor financiële middelen in de jaarbegroting ter beschikking zijn gesteld, op basis van een af te sluiten overeenkomst, door het bestuur worden opgedragen aan een Beheerorganisatie of een administratiekantoor.
2. De Beheerder of het Administratiekantoor zijn voor al hun daden verantwoording schuldig aan het bestuur.
3. De Beheerder of het Administratiekantoor kan op uitnodiging, maar zonder stemrecht, deelnemen aan de Bestuursvergaderingen, dan wel de Algemene ledenvergaderingen.

Artikel 6. Geldmiddelen:

1. De maandelijkse bijdragen worden geïnd via machtiging tot inning of worden op eigen initiatief overgemaakt naar een door de penningmeester of administrateur opgegeven bankrekening die op naam van de Vereniging van Eigenaars staat. De inning vindt plaats op of vóór de 1^e van de betreffende maand.
2. Er worden fondsen gevormd voor groot onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en vervanging van gemeenschappelijke zaken, administratief gesplitst in een gedeelte, het algemene gebouw betreffend, en een gedeelte betreffend uitsluitend de eigenaren van woonappartementen.
3. Voor opdrachten tot onderhoud en grote reparaties of vervanging van installaties boven € 2.000,- worden meerdere offertes aangevraagd door of namens het bestuur.
4. Indien enig lid van de vereniging in gebreke blijft om aan zijn/haar financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, wordt gehandeld conform het "Incassobeleid".
5. Voor het geven van opdracht tot herstel dan wel het doen van betalingen, anders dan voor contracten, heeft de Beheerder/Administrateur het mandaat om tot een bedrag te gaan van € 2.000,- en het Bestuur tot een bedrag van € 3.000,-, als deze bedragen de begroting te boven gaan.

Artikel 7. Technische commissie (TC):

1. De technische commissie bestaat uit minimaal een persoon, die op voorstel van het bestuur door de vergadering worden gekozen.
2. De technische commissie heeft tot taak het bestuur te adviseren over te nemen maatregelen ter zake van onderhoud, reparatie en vervanging en heeft controle op de uitvoering van onderhoudscontracten.

3. De technische commissie kan op uitnodiging als adviseur, zonder stemrecht, deelnemen aan bestuursvergaderingen, tenzij deze deel uit maakt van het bestuur.

Artikel 8. Kascommissie:

1. De kascommissie bestaat uit twee leden en een reservelid, die op voorstel van het bestuur door de vergadering worden benoemd. Het reservelid treedt op, als één van de leden van de kascommissie verhinderd is.
2. Jaarlijks, vóór de vergadering, waarin het jaarverslag wordt aangeboden, controleert de kascommissie de rekeningen en verantwoording van het bestuur en brengt daartoe schriftelijk verslag uit aan de vergadering om vervolgens de vergadering voor te stellen al of niet tot decharge van het bestuur over te gaan.

HOOFDSTUK II GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN EN DELEN.

Artikel 9. Algemeen:

- 1 Ten aanzien van het Huishoudelijk Reglement is de eigenaar/bewoner mede aansprakelijk voor het handelen of niet-handelen van personen, die haar/hem een bezoek brengen om wat voor reden dan ook, tenzij dit bezoek uitdrukkelijk tegen haar/zijn wil is.
- 2 Klachten van welke aard ook, dienen met de meeste spoed, zo mogelijk schriftelijk, bij de beheerder te worden ingediend.
- 3 Het is eigenaren niet toegestaan om opdrachten te verstrekken tot het verrichten van werkzaamheden van welke aard dan ook ten behoeve van de algemene ruimten.
- 4 Wanneer een bewoner eigenmachtig werkzaamheden verricht of laat verrichten aan gemeenschappelijke ruimten of zaken, zijn de daaruit voortkomende kosten in de ruimste zin van het woord voor eigen rekening. Zonder opdracht van het bestuur wordt geen nota vergoed.

Artikel 10. Gebruik gemeenschappelijke ruimten en delen.

1. Eigenaren dienen de afvoerleidingen met de grootste zorg te gebruiken om hiermede verstopping van de leidingen te voorkomen. Het bestuur heeft het recht de kosten van herstel aan de veroorzaker in rekening te brengen.
2. Het plaatsen van voorwerpen en rijwielen in gemeenschappelijke gedeelten en parkeerkelder anders dan hiervoor geplaatste fietsrekken is niet toegestaan om blokkering van vluchtwegen te voorkomen.
3. Technische ruimten en het dak mogen slechts worden betreden door daartoe door het bestuur, dan wel namens het bestuur, aangewezen personen.
4. In gemeenschappelijke ruimten mag niet gerookt worden.
5. Bewoners worden met klem verzocht geen onbekenden/onbevoegden tot het gebouw toe te laten.
6. Om de overlast bij verhuizingen zoveel mogelijk te beperken wordt bewoners verzocht niet voor 08:00 in de ochtend en niet na 20:00 in de avond te verhuizen, te boren en/of timmerwerk te verrichten.

Artikel 11. Uiterlijk van het Gebouw.

1. De uniformiteit van het gebouw dient te worden gehandhaafd. Hierbij moet worden gedacht aan zonwering, kleurstelling en voordeuren.
2. Het bestuur kan wegens dringende redenen afwijkingen toestaan.
3. Het gebruiken van ramen en deuren, die geen deel uitmaken van privé ruimten, is voor reclaimedoeleinden niet toegestaan.
4. Het plaatsen van schuttingen is niet toegestaan anders dan in overleg met het bestuur.
5. Het plaatsen van een glazen balkonscherm mag alleen met de kleur en type balkonbeglazing van Lumon. Alle ander opties moeten met het bestuur besproken worden en goedkeuring krijgen.
6. Zonwering wordt alleen verzorgd door het bedrijf Sole, of een gelijkwaardige standaard en moet voldoen aan de kleurstelling zoals vastgesteld door de ALV.

Artikel 12. Gebruik van hal, trappenhuis, lift en bergingen:

1. Bij het gebruik van de lift dient men zich te houden aan de veiligheidsvoorschriften.
2. Medebewoners dienen tijdig op de hoogte gebracht te worden van een verhuizing i.v.m. het gebruik van de lift door middel van een bericht op het mededelingenbord in de hal.
3. Beschadigingen aan de lift en andere delen van de algemene delen, b.v. bij verhuizingen, zullen aan de veroorzaker in rekening worden gebracht.
4. Het is niet toegestaan kranten of folders op de brievenbussen te laten liggen of in de hal te deponeren.
5. Het is toegestaan vóór de eigen voordeur een kleine mat te leggen om voeten te vegen.
6. Het bestuur plaatst in de hal een publicatiebord voor mededelingen.
7. De opladen van elektrische fietsen of scootmobiel is alleen toegestaan in de algemene ruimten daar waar de voorziening aanwezig is.

Artikel 13. Tuin reglement:

1. De tuin is van alle bewoners en wordt besproken in de Jaarvergadering, het Bestuur voert het besluit uit en geeft de tuincommissie opdracht om dat samen met de hovenier uit te voeren. De bewoners mogen geen eigen spullen in de tuin plaatsen, wel op het terras. Als er eigendommen van bewoners op balkon of terras vallen dienen die retour gegeven te worden aan de eigenaar.

HOOFDSTUK III PRIVÉ-GEDEELTE

Artikel 14. Gebruik van privé gedeelten:

1. Het is niet toegestaan geluid (muziek, radio, televisie e.d.) te produceren op zodanige wijze, dat dit hinderlijk is voor omwonenden.
2. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken.
3. Naamplaatjes dienen uniform te zijn en worden door het bestuur verzorgd.
4. Het is niet toegestaan geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden te verrichten tussen 20.00 uur en 8.00 uur.
5. Huisvuil dient op de door de gemeente aangegeven wijze te worden aangeboden. Hierbij moet stankoverlast worden voorkomen, door b.v. afval in een gesloten zak in de vuilcontainer te doen en niet naast de vuilcontainer te plaatsen. Tevens is het niet toegestaan om vuilnis op het balkon of terras te plaatsen.
6. Het is verboden in de bergingen te roken.
7. Iedere bewoner is gehouden zijn balkon of terras zodanig te gebruiken dat medebewoners geen last daarvan ondervinden.
8. Bloembakken aan het balkon ophangen is toegestaan, de bewoners worden verzocht deze aan de binnenzijde van het balkon te hangen.
9. Het is niet toegestaan bergingen voor commerciële doeleinden te gebruiken.
10. Het is niet toegestaan licht ontvlambare vloeïstoffen of gassen in bergingen te plaatsen in grotere hoeveelheden, anders dan in daarvoor bestemde en afgesloten brandstoftanks van gemotoriseerde rijwielen.
11. Elke bewoner is verplicht medewerking te verlenen in geval van werkzaamheden door derden voor reiniging, onderhoud of herstel van het gebouw of installaties.
12. Een bewoner is verplicht bij langdurige afwezigheid het bestuur en de beheerder te laten weten wie in geval van calamiteit gewaarschuwd moet worden,
13. Het is niet toegestaan om gasbarbecues of houtskoolbarbecues op het balkon te gebruiken.
14. Het is niet toegestaan om schotelantennes te plaatsen op of aan het gebouw.
15. 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 casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.

Artikel 15. Verhuur van het appartement:

1. Het is de eigenaar toegestaan om het appartement te verhuren, mits hij/zij zorg draagt voor het laten ondertekenen van een verklaring in tweevoud door de huurder (Bijlage A: huurderverklaring). Een exemplaar gaat naar het bestuur/beheerder; de andere blijft bij de huurder.
2. Deze verklaringen dienen getekend en ingeleverd te zijn alvorens de huurder het appartement betreft.
3. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan, tenzij de ALV hier toestemming voor geeft.

Artikel 16 . Besluiten:

1. In gevallen waarin de Akte of het Huishoudelijk Reglement niet voorziet beslist de vergadering

Goedgekeurd in de vergadering van 2024
De Voorzitter