

---

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## Vereniging van Eigenaren

### Heuvelhof

### Tiel

#### Inhoud:

Afdeling	Omschrijving
0	Voorwoord
1	Algemene artikelen
2	Doelstellingen van dit reglement
3	Bestuur
4	Vergadering
5	Gemeenschappelijke zaken
6	Gebruik privé-ruimte
7	Gebruik balkon
8	Gebruikparkeergarage en bergingen
9	Gebruik lift
10	Toegang en veiligheid
11	Hoe te handelen bij afwezigheid
12	Geluidsoverlast
13	Huisdieren
14	Afvalverzameling
15	Externe bouwkundige wijzigingen privé-gedeelte
16	Vervreemding/verkoop
17	Samenwerking met bestuurder/administrateur
18	Slotbepalingen

#### Afkortingen:

ALV	Algemene Ledenvergadering
BW	Burgerlijk Wetboek
HR	Huishoudelijk Reglement
RvSH	Reglement van Splitsing Heuvelhof
VvE	Vereniging van Eigenaren

## **Afdeling 0: voorwoord.**

Het bewonen van een appartementsgebouw en de daarin aanwezige woningen stelt, als gevolg van de relatief hoge woondichtheid, in velerlei opzichten specifieke eisen. Deze komen niet altijd overeen met de gangbare normen en opvattingen omtrent het wonen in afzonderlijke huisvesting.

Dit geldt zowel voor de afzonderlijke appartementen als voor het woongebouw in zijn geheel. In dit huishoudelijk reglement zijn regels vastgelegd om in samenwerking met elkaar het woonplezier en de leefbaarheid te bevorderen.

Voor de duidelijkheid zijn de belangrijkste artikelen van de splitsingakte hierin opgenomen.

Met inachtneming van het bepaalde in het Burgerlijk wetboek, boek 5, art 106 en 107, "bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven" alsmede met verwijzing naar het voor iedere eigenaar geldende reglement van splitsing:

- A. Het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig, bij afschrift ingeschreven bij het kadaster en de openbare registers te Arnhem op 10 januari 1992 daarna in Register Hypotheken 4 in deel 11098 nummer 1.
- B. De bijzonder reglementen, vastgesteld bij de hiervoor genoemde akten van splitsing in appartementsrechten de dato negenentwintig maart 2005.

Behorende bij de koopakte van een appartement in registergoed: te noemen "Appartement Heuvelhof te Tiel" waarin geregeld, zaken als verdeling van lasten, herstelwerkzaamheden, vernieuwen, verzekeren, exploitatie, begroting, servicekosten, gebruik gemeenschappelijke ruimten, huur, verhuur, vervreemding en bestuur, enz, enz, heeft de Vereniging van Eigenaren in haar ledenvergadering van 25 oktober 2006 besloten tot het vaststellen van een Huishoudelijk Reglement en wel als volgt:

## **Afdeling 1: Algemene artikelen**

### Artikel 1:

Dit Huishoudelijk Reglement (HR) dient ter invulling van het voor iedere eigenaar geldende reglement "RvSH" behorende bij de koopakte van een appartement.

De bepalingen in dit HR, alsmede de uitleg en de toepassing daarvan, mogen niet in strijd zijn met het reglement van splitsing 4 in deel 11098 nummer 1. 10-01-1992. Bij tegenstrijdigheid prevaleert het RvSH.

### Artikel 2:

Alle artikelen van dit HR waarin van eigenaren wordt gesproken, zijn, zolang het tegendeel niet blijkt, eveneens van toepassing op gebruikers van appartementen. Indien wordt gesproken van handelingen of nalatigheden van de eigenaar, dan moet daaronder ook worden verstaan handelingen en nalatigheden van diegenen die deel uitmaken van zijn huishouding en/of van diegenen die zijn huisgenoten zijn.

### Artikel 3:

Indien in dit HR wordt gesproken van handelingen die schade (kunnen) veroorzaken, dan moeten daaronder ook worden verstaan nalatigheden die schade (kunnen) veroorzaken.

### Artikel 4:

Iedere eigenaar en gebruiker is, evenals zijn huisgenoten, gehouden zich te schikken naar de bepalingen van dit HR.

### Artikel 5:

Het is iedere eigenaar en gebruiker, evenals zijn huisgenoten, verboden op enigerlei wijze last of hinder te veroorzaken aan één of meerdere andere eigenaren.

### Artikel 6:

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de hellingbaan toegang gevend tot en de rijbanen in de parkeergarage niveau 1, de gangen bestemd om te komen en te gaan naar de bergingen niveau 1, de containerruimten op de begane grond, de gangen bestemd om te komen en gaan naar de bergingen niveau 0, de galerijen niveau 2 tot en met niveau 7, de trappenhuisen, de raamkozijnen met glas alsmede de deuren die zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte alles voor zover deze deel uitmaken van het appartementsrecht, alle overige gemeenschappelijke ruimten en schachten cum annexis ten behoeve van het appartementsrecht zoals blijken uit de splitsingstekeningen alsmede de voor dat appartementsrecht bestemde ventilatiekanalen en leidingen, voor zover die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn;
- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van een privé gedeelte strekken.

Artikel 7:

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

## **Afdeling 2: doelstelling van dit reglement**

Artikel 1:

De bepalingen van dit HR hebben tot doel:

- a. de goede verstandhouding tussen eigenaar en de gebruikers onderling te bevorderen.
- b. de orde en netheid in het gebouw en parkeergarage te handhaven.
- c. de goede staat van onderhoud daarvan en de zich daarin of daarop bevindende installaties te onderhouden.
- d. het gebruikersgenot, de leef- en woonbaarheid, het aanzien van de appartementen en/of de gemeenschappelijke ruimten in stand te houden en waar mogelijk te verhogen.
- e. het hebben van een eenduidig referentiekader ter uitvoering van bestuursactiviteiten.

## **Afdeling 3: bestuur**

Artikel 1:

Het bestuur van de vereniging dient te bestaan uit een oneven aantal personen en omvat ten minste de functies van voorzitter en bestuursleden. Het bestuur wordt gekozen door de Algemene Ledenvergadering (ALV). Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter en verdeelt de overige functies en taken over de bestuursleden. De secretaris doet schriftelijk melding aan alle eigenaren over bezetting en uitvoering van functies en/of taken.

Artikel 2:

De voorzitter zit de ALV alsmede de bestuursvergaderingen voor. De voorzitter ziet toe, dat de besluiten van het bestuur en van de ALV tijdig worden uitgevoerd. In geval van ontstentenis wordt de voorzitter vervangen door een van de ander bestuursleden.

Artikel 3:

De penningmeester ziet toe op het beheer van de geldmiddelen van de vereniging, overeenkomstig het besluit van de ALV om de financiële taken te delegeren aan de door de ALV aangewezen administrateur.

Artikel 4:

De bestuurders worden telkens benoemd voor een periode van drie jaar. Om te voorkomen dat alle bestuursleden om de drie jaar gelijktijdig zouden aftreden, wordt door het bestuur een rooster van aftreden ontworpen.

Artikel 5:

De bestuurders kunnen te allen tijde worden ontslagen door de ALV.

Artikel 6:

Het bestuur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering.

Artikel 7:

De vergadering heeft besloten om de gehele financiële en technische administratie – waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaar en het bestuur – bij contract uit te besteden bij een VvE-manager/administrateur. Het contract wordt stilzwijgend verlengd met een periode van één jaar. Als opzegtermijn geldt voor beide partijen drie maanden voor het verstrijken van de contractperiode.

Artikel 8:

Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een bedrag van € 3.000,= te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 9:

Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, die uit normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een bedrag van € 3.000,- te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

Artikel 10:

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van 'De vereniging van eigenaren Heuvelhof' te Tiel.

Artikel 11:

Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, met uitzondering van beheer dat volgens geaccordeerde begroting wordt uitbesteed.

Artikel 12:

Het bestuur legt een register aan van de eigenaren en stelt zich op de hoogte van iedere wijziging die daarin moet worden opgenomen.

Artikel 13:

Het bestuur bewaakt de naleving van de bepalingen in het BW, het RvSH en van het HR.

Artikel 14:

Het bestuur houdt aantekening van alle veranderingen aan of in het onroerende goed, zowel van de gemeenschappelijke gedeelten als van privé-gedeelten.

Artikel 15:

Het bestuur zal de opstallen tegen schade verzekeren conform het bepaalde in het RvSH.

Artikel 16:

Het bestuur beheert de voorraad onderhoudsartikelen en middelen en de gemeenschappelijke gebruiksvoorwerpen in de daartoe bestemde ruimte.

## **Afdeling 4: vergadering**

Artikel 1:

Iedere vergadering van eigenaren wordt door het bestuur bijeengeroepen. Bij spoedeisende gevallen kan ook de voorzitter alléén een vergadering bijeenroepen.

Artikel 2:

Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaren dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen, zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Aan dit verzoek moet binnen één maand gevolg worden gegeven.

Artikel 3:

Indien een appartementsrecht aan meer eigenaren toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen kan de kantonrechter een derde aanwijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 4:

Het bijeenroepen van de vergadering geschiedt door middel van een schriftelijke uitnodiging die tenminste 15 dagen voor de vergadering wordt verstuurd. De oproep zal vergezeld gaan van de agendapunten, waarin opgenomen de te behandelen onderwerpen, alsmede de daarvoor benodigde stukken. Tevens wordt meegezonden een machtigingsformulier ten behoeve van een gevolmachtigde.

Artikel 5:

Geldige bestuursbesluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van uitgebrachte stemmen. Over personen wordt schriftelijk, over zaken wordt mondeling gestemd. Staken de stemmen over personen dan beslist het lot tussen die personen die het meeste aantal stemmen op zich hebben verenigd; staken de stemmen over zaken, dan wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Artikel 6:

In de jaarvergadering komen onder andere aan de orde:

- a. goedkeuring van de notulen van de vorige vergadering
- b. verslag van de kascommissie
- c. vaststellen van de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar. Hierbij zal als boekjaar het kalenderjaar worden gehanteerd.
- d. Benoeming van een nieuwe kascommissie
- e. Verkiezingen/benoemingen in vacant gekomen bestuursfuncties
- f. Goedkeuring van de begroting voor het nieuwe jaar.

Artikel 7:

De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 8:

De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit twee leden die geen deel uitmaken van het bestuur, al dan niet aangevuld met een door het bestuur geaccepteerde deskundige. Deze commissie onderzoekt de rekening en de verantwoording en brengt aan de vergadering verslag uit omtrent haar bevindingen. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te geven.

Artikel 9:

Van het behandelde in de vergadering zullen door het bestuur op zorgvuldige wijze notulen worden gehouden, die door de voorzitter en secretaris, na goedkeuring door de vereniging, dienen te worden ondertekend.

Artikel 10:

Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

Artikel 11:

Voor elk der VvE's – waaronder worden begrepen de hoofd-VvE, alsmede de onder-VvE's – is het totaal van het aantal uit te brengen stemmen gelijk aan het aantal zoals dat wordt vermeld in het RvSH.

Artikel 12:

Het bestuur zal zorg dragen dat alle besluiten die aanpassing van dit HR behoeven, de eerstvolgende vergadering in dit HR zullen zijn verwerkt ter goedkeuring in de ALV.

**Afdeling 5: gemeenschappelijke zaken**

Artikel 1:

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen door bewoners niet op eigen initiatief worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. Het is uitdrukkelijk niet geoorloofd om in de lifthallen opstellen waaronder begrepen bloembakken en dergelijke te plaatsen.

Het plaatsen van bloembakken e.d. op de galerijen is toegestaan mits:

- deze geheel voor risico en aansprakelijkheid van de betreffende bewoner zijn;
  - de VvE nimmer aansprakelijk gesteld zal kunnen worden bij eventuele schade aan deze zaken;
  - deze geplaatst worden aan de zijde van de bebouwing;
  - deze niet op de roosters geplaatst worden;
  - de bloembakken geen droogbloemen of droogstukken bevatten;
  - voor de 4<sup>e</sup> t/m de 7<sup>e</sup> etage: deze niet verder van de gevel af geplaatst worden dan de roosters breed zijn;
  - voor de 3<sup>e</sup> etage: er een pad van 70 cm breedte vrij blijft (ten behoeve van hulpdiensten);
  - voor de 2<sup>e</sup> etage: deze niet verder dan één meter uit de gevel geplaatst worden.
4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 2:

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw door de eigenaar van een appartement is niet toegestaan of mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens aanvullende regels te bepalen in dit huishoudelijk reglement. Uitzondering op de regel zijn de "te koop" en of "te huur" aanduidingen.
3. Het is niet toegestaan voor de eigenaar van een appartement, tenzij uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de vergadering verkregen, om op of aan privé gedeelten en/of gemeenschappelijke gedeelten of zaken, schotelantennes, dan wel andere installaties te bevestigen welke bestemd zijn voor de ontvangst van televisie dan wel radiosignalen.
4. De vergadering kan bij het verlenen van een toestemming bepalen dat deze onherroepelijk wordt gegeven of dat de toestemming wederom kan worden ingetrokken.
5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 3:

De eigenaren en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 4:

1. De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
2. Noch de gezamenlijke eigenaren noch de vereniging zullen aansprakelijk kunnen worden gesteld voor diefstal van of schade toegebracht aan privé bezittingen zich bevindend in of op de gemeenschappelijke gedeelten ( waaronder de binnen en buiten tuinen, parkeergarage), behoudens wettelijke bepalingen.

Artikel 5:

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaren en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 6:

Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke hallen, trappenhuizen, trappen, gangen en liften te gebruiken voor opslag van goederen, het stallen van fietsen e.d. en het plaatsen van afvalcontainers, huisvuilcontainers e.d. met uitzondering van de daarvoor aangewezen ruimtes.

Artikel 7:

1. Rijwielen, bromfietsen of scooters dienen in de privébergingen te worden gestald.
2. Uitsluitend bewoners van wie de privéberging op niveau 1 gelegen is, kunnen echter na aanvraag bij en verleende toestemming door de gedelegeerde, aangewezen door het bestuur van de VvE hun scooter of bromfiets via de daartoe bestemde toegangsdeur stallen in de bij de hoofdingang gelegen noordoostelijke containerruimte.

Artikel 8:

Aanvullend op artikel 2, lid 2: Nationale vlaggen mogen slechts worden uitgestoken op de daartoe geëigende dagen en mogen geenszins het uitzicht van de andere appartementen hinderen. Indien een vlaggenstokhouder aan de buitenkant van de appartementen wordt aangebracht dan is hiervoor schriftelijke toestemming van het bestuur nodig.

Artikel 9:

De te gebruiken naamplaatjes bij de gemeenschappelijke entree aan de straatzijde dienen uniform te zijn. Ze worden vanwege de VvE door de administrateur verstrekt.

Artikel 10:

Indien de gemeenschappelijke ruimten of zaken door welke oorzaak ook worden verontreinigd (gebroken glaswerk, stukgaan van vuilniszakken e.d.) dan zullen alle gevolgen hiervan terstond ongedaan moeten worden gemaakt door degene, die hiervoor verantwoordelijk moet worden geacht.

Artikel 11:

De via de brievenbus bezorgde drukwerken, kranten en andere reclamezaken mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten, en dus ook niet in de centrale hal worden achtergelaten. Indien men geen ongeadresseerd drukwerk wenst te ontvangen, dient men dit kenbaar te maken via een sticker op de brievenbus.

Artikel 12:

Aanvullend op artikel 4, lid 1: Het is slechts toegestaan aan door het bestuur gemachtigden, het dak, het lifthuis of een installatieruimte te betreden, of aan de gemeenschappelijke installatie enigerlei werkzaamheden uit te voeren.

Artikel 13:

Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken mogen slechts worden uitgevoerd in opdracht van het bestuur, dan wel in opdracht van de administrateur voor zover deze door de ALV daartoe gemachtigd is. Als een eigenaar of gebruiker eigenmachtig toch werkzaamheden laat verrichten of zelf verricht aan gemeenschappelijke zaken, zijn daaruit ontstane kosten in de ruimste zin van het woord, voor eigen rekening en risico.

Artikel 14:

VERVALLEN

Artikel 15:

Het houden van onderhandse of publieke verkopeningen in het gebouw is niet toegestaan. Evenals het houden van bijkomsten met een politiek karakter, noch het uiting geven aan enige vorm van politieke uitingen door middel van bijvoorbeeld posters is niet toegestaan.

Artikel 16:

Het is verboden om van de gemeenschappelijke elektrische leidingen stroom af te tappen ten behoeve van (permanent) privé-gebruik. Ten behoeve van kleine tijdelijke (onderhouds)werkzaamheden mogen de in de bergingsgangen aangebrachte wandcontactdozen wel gebruikt te worden.

Artikel 17:

Het plaatsen van goederen in algemene ruimten , waaronder de parkeergarage en de toegangsgangen tot de bergingen, is niet toegestaan.

Artikel 18:

Buiten de parkeervakken mogen geen auto's worden gestald. Parkeren buiten de parkeervakken voor het lossen en laden is toegestaan, mits hierdoor geen hinder ontstaat voor medebewoners.

Artikel 19:

Het is verboden om in de algemene ruimten te roken.

Artikel 20:

Ieder eigenaar of gebruiker van een parkeerpas of deurontsluiter ( "druppel") is verplicht zich te houden aan het gestelde in het "Sleutelprotocol Parkeerlaag 1" dat als bijlage aan dit HR wordt toegevoegd.

## **Afdeling 6: gebruik privé-ruimte**

Artikel 1:

Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.

Artikel 2:

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

Artikel 3:

Indien toegang tot een appartement noodzakelijk is in verband met reparatie aan gemeenschappelijke installaties dan wel in geval van calamiteiten, is iedere eigenaar of gebruiker verplicht de administrateur toegang tot het appartement te verschaffen. Wanneer het in geval van calamiteiten noodzakelijk is, dat de administrateur zich toegang verschaft tot een appartement, waarvan de eigenaar of de gebruiker niet aanwezig is, zal hij zich doen vergezellen door een ambtenaar van de politie of een medewerker van een officiële hulpdienst.

Artikel 4:

Het is verboden afzuigkappen met motor of andere installaties aan te sluiten op het mechanische ventilatiesysteem. Het plaatsen van een recirculatiekap dan wel een motorloze kap is echter toegestaan.



Artikel 5:

Het is niet toegestaan aan de balkons of aan de gevel antennes (bijvoorbeeld schotels) te bevestigen.

Artikel 6a:

Het aanbrengen van zonwering aan de straat- en buitentuingevels is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. voor niveau 2 t/m 5 zijn uitsluitend uitvalschermen toegestaan met spuitwerk garnituur RAL 7016 (antracietgrijs) en doekkleur 34939 (oker). Deze schermen dienen in materiaalkeuze en afmeting identiek per niveau te zijn aan de reeds aan de gevels aangebrachte uitvalschermen;
2. voor niveau 6 en 7 zijn uitsluitend screens toegestaan met spuitwerk geleiders RAL 7016 (antracietgrijs) en doekkleur 70808 (grijs.) Deze screens dienen in materiaalkeuze en afmeting identiek te zijn aan de reeds toegepaste screens.

Artikel 6b:

Het aanbrengen van screens aan de gevels zijde binnentuin is toegestaan, mits deze vorm van zonwering voldoet aan de volgende eisen:

spuitwerk geleiders: RAL 7016 (antracietgrijs);

doekkleur 70808 (grijs).

Bij de uitvoering van werkzaamheden aan het kozijn (zoals bijvoorbeeld schilderwerk) moeten de screens door de eigenaren tijdig worden verwijderd.

Artikel 6c:

Het aanbrengen van rolluiken of andere vormen van uitwendige zonwering is niet toegestaan.

Artikel 7:

In verband met de in de dekvloer liggende leidingen van water, gas en CV is het verboden in de vloer te spijkeren en te boren.

Artikel 8:

Het is verboden om vuil of afval van de balkons of uit de ramen te werpen, dan wel dieren vanaf het balkon of vanuit ramen te voeren.

## **Afdeling 7: gebruik balkons en terrassen**

Artikel 1:

De balkons dienen zodanig te worden gebruikt en te worden schoongehouden, dat geen afvalstoffen, vuil of ander materiaal op lager gelegen balkons of in de tuin terechtkomen.

Artikel 2:

Het is niet toegestaan op balkons en terrassen wasgoed te hangen buiten de gevellijn, en hoger dan de balkonhekken resp. terrasborstweringen.

Artikel 3:

Behoudens parasols en planten mogen op de balkons en de terrassen geen kasten of andere zaken worden geplaatst die uitsteken boven de balkonhekken resp. terrasborstweringen.

Artikel 4:

Bewoners dienen eventuele afvoerputjes schoon te houden.

Artikel 5:

Indien een eigenaar een privacy scherm wil aanbrengen op zijn balkon of terras op niveau 2 of 3 dient dit te zijn conform model RENOPARTS De luxe, afmeting 140x175 cm., kleur RAL 7016.

## **Afdeling 8: gebruik van parkeergarage en bergingen**

### Artikel 1:

Het is niet toegestaan de bij de appartementen behorende bergingen en parkeerplaatsen te gebruiken of te doen gebruiken als werkplaats ten behoeve van de uitvoering van nering of bedrijf of als opslag voor brandbare dan wel explosieve stoffen.

### Artikel 2:

Het is verboden in de parkeergarage auto's of andere voertuigen te wassen.

### Artikel 3:

Iedere gebruiker van een parkeerplaats is aansprakelijk voor het bevuilden van de vloer met olievlekken of anderszins en is verplicht tot schoonmaken.

### Artikel 4:

Noch de gezamenlijke eigenaren als zodanig, noch de VvE zijn aansprakelijk voor enige schade, door welke oorzaak dan ook, toegebracht aan personen of goederen in de parkeergarage.

### Artikel 5:

Ieder eigenaar of gebruiker van een parkeerpas of deurontsluiter ("druppel") is verplicht zich te houden aan het gestelde in het "Sleutelprotocol Parkeerlaag 1" dat als bijlage aan dit HR wordt toegevoegd.

## **Afdeling 9: gebruik lift**

### Artikel 1:

Het is verboden de lift te gebruiken anders dan voor personenvervoer, verhuizingen en normaal goederenvervoer binnen het in de lift aangegeven maximale belasting.

### Artikel 2:

Het geopend houden van liftdeuren is niet toegestaan.

### Artikel 3:

De maximale belasting van de lift mag niet worden overschreden.

### Artikel 4:

Roken in de lift is niet toegestaan.

### Artikel 5:

Het gebruik van de lift is bij brand of brandalarm niet toegestaan.

### Artikel 6:

Iedere eigenaar is verplicht beschadigingen te voorkomen. Hierbij worden ook beschadigingen als veroorzaakt door bezoekers of derden bedoeld, die onder andere transportactiviteiten in opdracht van een eigenaar uitvoeren.

### Artikel 7:

Een eigenaar is verplicht een ontstane schade onmiddellijk te melden aan het bestuur.

## **Afdeling 10: toegang en veiligheid**

### Artikel 1:

Het is niet toegestaan om onbekende bezoekers toe te laten tot het gebouw. De eigenaar en/of gebruiker en zijn huisgenoten zijn verplicht erop toe te zien, dat de toegangsdeuren tot het gebouw na gebruik steeds worden gesloten. Dat geldt ook voor de deuren en poorten van de parkeergarage.

Artikel 2:

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun verantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en om het appartementengebouw. Zij dienen derhalve onder meer:

- ongewenste personen te signaleren;
- ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
- beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimte te melden aan het bestuur.

Artikel 3:

Bij verlies van een algemene toegangssleutel dient dit onmiddellijk aan de administrateur te worden gemeld.

Artikel 4:

Eigenaren blijven volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gevolgen van verloren of aan derden uit handen gegeven sleutels, daarbij ook de sleutels t.b.v. de toegangspoorten.

Artikel 5:

Ter beoordeling van het bestuur kunnen bij verlies van sleutels de betreffende sloten op kosten van de betrokkene worden vervangen.

## **Afdeling 11: hoe te handelen bij afwezigheid**

Artikel 1:

Bij afwezigheid dient de bewoner er zorg voor te dragen dat de brievenbus regelmatig wordt geledigd om te voorkomen dat drukwerk in de hal terechtkomt.

Artikel 2:

Tijdens langdurige afwezigheid dient de watertoevoer in de meterkast afgesloten te worden.

Artikel 3:

De temperatuur in het appartement dient altijd boven de 10 graden Celsius te blijven.

Artikel 4:

Bij langere afwezigheid (b.v. 3 maanden overwinteren in een ander land) van de bewoner dient hij of zij dit bekend te maken bij het bestuur.

## **Afdeling 12: geluidsoverlast**

Artikel 1:

Het boren, timmeren en het voortbrengen van andere vormen van hard geluid is niet toegestaan op zon- en feestdagen **en** in de tijd tussen 20.00 uur en 24.00 uur en tussen 0.00 uur en 08.00 uur.

Artikel 2:

Barbecueën op de balkons en terrassen dient zodanig te geschieden dat het geen overlast bij de medebewoners veroorzaakt.

Artikel 3:

1. De vloeren dienen van een zodanige vloerbedekking te zijn voorzien dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Uitdrukkelijk wordt hierbij bepaald dat het gebruik van zogenaamde harde vloerbedekking is toegestaan. (zie artikel 4)
2. Bij plaatsing of gebruik van installaties dient een zodanige geluidsbescherming te worden aangebracht dat een geluidsniveau van maximaal dertig decibel (30 dB) resteert. (Het verdient aanbeveling om wasautomaten op trillingdempers te plaatsen.)
3. Het gebruik van (achtergrond) muziek is alleen toegestaan indien het geluidsniveau vijfenzeventig decibel (75 dB) niet overschrijdt.

Artikel 4:

Aanvullend op artikel 3, lid 1. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer, de wanden en leidingen, en dat een aanvullende contactgeluidsisolatie van + 5 dB of meer gewaarborgd wordt.

Artikel 5:

Het is niet toegestaan, zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van niveau 2 van het gebouw.

Artikel 6:

De eigenaren en gebruikers mogen geen open vuurhaard/installaties aanleggen.

Artikel 7:

Het is niet toegestaan muziekinstrumenten, apparaten voor geluidswaergave of andere apparatuur zodanig te gebruiken, dat het voortgebrachte geluid buiten het privé-gedeelte, waar dit apparaat of instrument wordt gebruikt, hoorbaar is of enige overlast veroorzaakt. De voortbrenger van het geluid dient zich bij de andere bewoners ervan te vergewissen of overlast ontstaat.

Artikel 8:

Hard slaande klokken, uur- en slagwerken mogen niet op de scheidingswanden tussen de appartementen worden aangebracht, zonder gebruik te maken van viltjes of anderszins geluidsisolerende voorzieningen, teneinde overlast voor een aanwonende zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 9:

Niet geluidsarme of stampende wasmachines, centrifuges en drogers mogen tussen 23.00 uur en 24.00 uur en tussen 0.00 uur en 08.00 uur niet worden gebruikt.

### **Afdeling 13: huisdieren**

Artikel 1:

Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze geen overlast bezorgen aan de medebewoners. Bij het veroorzaken van onredelijke hinder door het huisdier kan de vergadering het houden verbieden.

Artikel 2:

Loslopende huisdieren in de gemeenschappelijke ruimten zijn niet toegestaan.

Artikel 3:

Het laten lopen van huisdieren, wel of niet aangelijnd, in de binnen- en buitentuinen is niet toegestaan.

Artikel 4:

Bij vervuiling van een gemeenschappelijke ruimte door de huisdieren dient het vuil door de gebruiker of bezoeker direct verwijderd te worden.

Artikel 5:

Schade veroorzaakt door (het houden van) huisdieren komt voor rekening en risico van de eigenaar van de betreffende dieren.

Artikel 6:

Het borstelen van dieren in het gemeenschappelijke gedeelte is niet toegestaan.

Artikel 7:

Bij het betreden van de gemeenschappelijke ruimte zal de eigenaar ervoor zorg dragen dat de bevuilding van de vloeren zoveel als mogelijk zal worden beperkt.

## **Afdeling 14: afvalverzameling**

### Artikel 1:

Het huishoudelijk afval dient, conform de regelgeving van de Gemeente en AVRI, gescheiden naar zijn aard te weten glas, papier, plastic en restafval- te worden gedeponereerd in de daartoe buiten het gebouw geplaatste en bestemde AVRI-containers.

### Artikel 2:

Incidenteel grof vuil, veroorzaakt door bijvoorbeeld een verhuizing of verbouwing en niet passend in voornoemde containers, dient conform de regelgeving van de Gemeente en AVRI, door de eigenaar, huurder of gebruiker van een appartement zelf naar de AVRI- afvalverzamelplaats te worden gebracht.

### Artikel 3:

De eigenaar, huurder of gebruiker van een appartement draagt er zorg voor dat het door hem aangeleverde afval, conform de regelgeving van de Gemeente en AVRI, in de daartoe door de AVRI vereiste verpakkingen in de containers wordt gedeponereerd. Tevens ziet hij erop toe dat er binnen het appartementencomplex geen sporen van het te storten afval achterblijven.

## **Afdeling 15: externe bouwkundige wijzigingen privé-gedeelte**

### Artikel 1:

Externe bouwkundige veranderingen aan een appartement mogen niet zonder toestemming van de vergadering worden aangebracht, behoudens het gestelde in artikel 2 van deze afdeling. Deze veranderingen mogen ook niet in strijd zijn met de splitsingsakte. Zonodig moet aan de bevoegde autoriteiten een vergunning worden aangevraagd.

### Artikel 2:

Het bestuur is bevoegd om wijzigingen die bij uitvoering het bedrag van € 3.000,- niet te boven gaan, zelfstandig goed dan wel af te keuren.

### Artikel 3:

Bij het beoordelen van aanvragen zoals bedoeld in voorgaand artikel zullen door het bestuur de volgende toetsingscriteria moeten worden gehanteerd:

- a. Ingrepen aan het interieur of de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw mogen op de korte of lange termijn geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit, de levensduur of onderhoudsgevoeligheid van het gebouw of de bijbehorende voorzieningen.
- b. De beoogde veranderingen:
  - geen opvallende verschillen doen ontstaan in het uiterlijk van het gebouw;
  - het karakter of de algemene uitstraling van het gebouw niet negatief beïnvloeden;
  - de gebruiksmogelijkheden van het gebouw voor de andere bewoners niet beperken; – geen negatieve invloed hebben op de bouwtechnische elementen van het gebouw.
- c. Bij gecompliceerde aanvragen kan door het bestuur advies van een architect of andere deskundigen worden ingewonnen. De kosten verbonden aan het advies komen voor rekening van de aanvrager.
- d. Bij goedkeuring van de aanvragen kunnen nadere eisen worden gesteld aan de technische uitvoering, de kleurstelling of het onderhoud.

### Artikel 4:

Bij afkeuring van een minder ingrijpende aanpassing door het bestuur, is het de eigenaar vrij om deze aanvraag door de volledige vergadering te laten beoordelen.

Artikel 5:

Bij doorvoering van een ingrijpende externe wijziging dient het bestuur de eigenaar op voorhand te informeren omtrent een wijziging in de splitsingsakte. De kosten voor deze wijzigingen zullen door de aanvrager moeten worden voldaan.

Artikel 6:

Een ingrijpende wijziging kan uitsluitend met volledige instemming van de ALV worden goedgekeurd.

## **Afdeling 16: vervreemding/verkoop**

Artikel 1:

Bij vervreemding of verkoop dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de administrateur.

Artikel 2:

De koper (verkrijger) is als nieuwe eigenaar van het appartementsrecht van rechtswege lid van de vereniging van eigenaren en als zodanig verplicht het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

Artikel 3:

Een eigenaar zal zijn appartementsrecht slechts als een ondeelbaar geheel kunnen verkopen of vervreemden.

## **Afdeling 17: Samenwerking met bestuurder/administrateur**

Nader in te vullen

## **Afdeling 18: slotbepalingen**

Artikel 1:

De ALV en het bestuur zijn te allen tijden bevoegd het HR te wijzigen en/of aan te vullen met inachtneming van het gestelde in de RvSH. De secretaris en/of administrateur stelt alle eigenaren en gebruikers onverwijld in kennis van elke aanvulling en/of wijziging.

Artikel 2:

1. Bij overtreding of het niet nakomen van één van der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte of huishoudelijk reglement hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste € 1.000,-.
3. De te verbeuren boete komt ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan dan volgen er sancties volgens het RvSH.

Artikel 3:

Tegen een opgelegde boete kan schriftelijk beroep worden aangetekend bij de ALV, echter dit ontslaat de eigenaar niet van de betalingsverplichting.

Artikel 4:

In alle gevallen waarin de reglementen niet voorzien beslist het bestuur.

Artikel 5:

Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement dienen schriftelijk te worden ingediend.

Artikel 6:

De eigenaren zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling één twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage te voldoen. Hiertoe dient bij voorkeur een automatische incassovolmacht te worden afgegeven.

Artikel 7:

Indien bij één van de eigenaren een betalingsachterstand in de verplichting wordt geconstateerd en de vereniging daartoe aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om conform de RvSH , alle daaruit ontstane rentekosten, buitenrechtelijke kosten, alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

Artikel 8:

Eventuele tekortkomingen/fouten en/of interpretatie problemen in dit HR kunnen te alle tijde door het bestuur met terugwerkende kracht worden gecorrigeerd.

Artikel 9:

Verleende toestemmingen, mogelijk gemaakt door dit HR, kunnen door de ALV te allen tijde worden herroepen. In deze gevallen kunnen de kosten van deze herroeping ter beoordeling van de ALV aan de eigenaar vergoed worden.

---

Aldus vastgesteld te Tiel, d.d. 25 oktober 2006.

Wijziging vastgesteld te Tiel, d.d. 21 april 2008

Wijziging vastgesteld te Tiel, d.d. 15 juni 2010

Wijziging vastgesteld te Tiel, d.d. 01 april 2014

Wijziging vastgesteld te Tiel, d.d. 31 maart 2015

Bijlage: Sleutelprotocol Parkeerlaag 1 Garage Heuvelhof te Tiel

## SLEUTELPROTOCOL PARKEERGARAGE LAAG 1 HEUVELHOF te TIEL

Dit sleutelprotocol is uitsluitend geldig voor de afgesloten **parkeergarage laag 1** in het complex Heuvelhof te Tiel.

Door middel van dit protocol worden een aantal regels vastgelegd die noodzakelijk zijn om een goed beheer te kunnen voeren over deze parkeergarage. U dient de magneetkaart (en sleutels) als een goed huisvader te beheren en alles in het werk te stellen om misbruik, verlies en diefstal te voorkomen.

1. Ieder parkeerplaats heeft recht op één magneetkaart.. Uitzonderingen hierop zijn **niet** mogelijk.;
2. Toewijzing van de parkeerplaatsen geschiedt (van rechtswege) als gevolg van koop van het appartementsrecht of in geval van huur als gevolg van toewijzing door middel van het huurcontract.
3. Voertuigen dienen te allen tijden geparkeerd te worden **binnen** de aangegeven genummerde vakken. Het is niet toegestaan uw voertuig te parkeren buiten dit vak of in een ander parkeervak dan welke u is toegewezen.
4. Er mag maar één voertuig (personenauto of motor) per parkeervak geparkeerd worden.
5. Wanneer geconstateerd wordt dat bovengenoemde regels niet strikt in acht worden genomen zal een waarschuwing worden uitgedeeld. Wanneer blijkt dat de regels dan nog immer niet strikt worden nageleefd volgt een 2<sup>e</sup> waarschuwing. De magneetpas die u toegang geeft tot de parkeergarage zal voor een periode van 14 dagen worden geblokkeerd. Dit geheel ter beoordeling van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren.
6. Bij **diefstal** van de magneetpas die toegang geeft tot de parkeergarage dient u onmiddellijk de sleutelbeheerder, in kennis te stellen. De betreffende magneetpas zal dan worden geblokkeerd. U kunt een nieuwe magneetpas aanvragen, deze zal worden uitgereikt nadat u een Proces Verbaal van Aangifte van de politie kunt tonen.
7. Bij **verlies** van de magneetpas die toegang geven tot de parkeergarage dient u onmiddellijk de sleutelbeheerder, in kennis te stellen. De betreffende magneetpas zal dan worden geblokkeerd. U kunt een nieuwe magneetpas aanvragen, deze zal worden uitgereikt nadat u een Proces Verbaal van Aangifte van de politie kunt tonen en tegen betaling van de kostprijs van de nieuwe magneetpas.

---

Voor akkoord,

De heer en/of mevrouw: \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

kenteken auto: \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
(te gebruiken in geval van calamiteiten)

Handtekening \_\_\_\_\_

Parkeerplaatsnummer: \_\_\_\_\_