

# HUISHOUDELIJKE REGLEMENT

## Vereniging Van Eigenaars

### DE HEEMRAAD te Druten

---

**Aanmaak: mei 2008**

N.B. Goedgekeurd op de ALV De Heemraad van 14 mei 2008

Wijziging: versie 2014 / 2.0 goedgekeurd door ALV De Heemraad 2 april 2014 en vervangt eerder uitgegeven versie(s).

## **Inhoud**

### **Inhoud**

Inleiding.....	3
Artikel 1: algemene bepalingen .....	4
Artikel 2: bestuur .....	5
Artikel 3: algemene ledenvergadering .....	7
Artikel 4: vervreemding/verkoop.....	9
Artikel 5: gemeenschappelijke zaken, ruimten en lift.....	10
Artikel 6: gebruik privé-ruimte, balkon en privé tuin .....	13
Artikel 7: toegang en veiligheid .....	14
Artikel 8: hoe te handelen bij afwezigheid .....	15
Artikel 9: overlast .....	16
Artikel 10: huisdieren.....	17
Artikel 11: afvalverzameling .....	18
Artikel 12: externe bouwkundige wijzigingen privé-gedeelte .....	19
Artikel 13: gebruik van parkeergarage, parkeerterrein, bergingen en tuin .....	20
Artikel 14: slotbepalingen.....	21

### **Afkortingen:**

ALV Algemene Ledenvergadering  
BW Burgerlijk Wetboek  
SIA Splitsing in Appartementsrechten  
VVE Vereniging Van Eigenaars

### **Begrippen:**

bestuur door ALV gekozen vertegenwoordiging van de VVE  
beheerder door ALV aangestelde partij voor uitvoering van in dit huishoudelijk reglement  
genoemde taken

### **Wijziging:**

versie 2014 / 2.0 goedgekeurd door ALV De Heemraad 2 april 2014 waarmee eerdere  
uitgegeven versie

## Inleiding

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 betreffende het wonen in afzonderlijke huisvesting. Dit geldt zowel voor de afzonderlijke appartementen als voor het woongebouw in zijn geheel.

In dit huishoudelijke reglement zijn regels vastgelegd om in samenwerking met elkaar het woonplezier en de leefbaarheid te bevorderen.

De bepalingen in dit huishoudelijk reglement hebben tot doel:

- a) de goede verstandhouding tussen de eigenaars en de gebruikers onderling te bevorderen;
- b) de orde en netheid in en om 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.

## Artikel 1: algemene bepalingen

### 1.1:

Dit huishoudelijke reglement dient ter aanvulling van het voor iedere eigenaar / gebruiker geldende reglement “Splitsing in Appartementsrechten ” behorende bij de koopakte van een appartement. De bepalingen in dit huishoudelijk reglement, alsmede de uitleg en de toepassing daarvan, mogen niet in strijd zijn met de akte splitsing in appartementsrechten. Bij tegenstrijdigheid prevaleert de splitsing in appartementsrechten. De verhuurder van enig appartement draagt zorg voor het ter beschikking stellen van de splitsingsakte en huishoudelijk reglement.

### 1.2:

Alle artikelen van dit huishoudelijk reglement waarin van eigenaars 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, bezoekers dan wel huisdieren zijn.

### 1.3:

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

### 1.4:

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

### 1.5:

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

- a) De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van afwerkklagen in de privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en privé-gedeelte, de buitenkant van de balkons, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan de kozijnen die aan de buitengevel van het gebouw zitten.
- b) De technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming, voor rookgasafvoer, voor luchtbehandeling, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, leidingen voor kabeltelevisie, de liften en het systeem voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van een privé-gedeelte strekken.

## Artikel 2: bestuur

### 2.1:

Het bestuur van de vereniging dient te bestaan uit een oneven aantal personen met een maximum aantal van 7, en een minimum aantal van 3 personen welke tenminste de functies van voorzitter en bestuursleden bevat. 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 voorzitter (of in opdracht van het bestuur de beheerder) doet schriftelijk melding aan alle eigenaars over bezetting en uitvoering van functies en/of taken.

### 2.2:

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 nader aan te wijzen bestuurslid.

### 2.3:

Het bestuur 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 beheerder (zie 2.7).

### 2.4:

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

### 2.5:

De voorzitter en de andere bestuursleden kunnen te allen tijde worden ontslagen door de ALV indien hiervoor geponderde redenen zijn aan te tonen.

### 2.6:

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

### 2.7:

De ALV heeft besloten om de 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 eigenaars en het bestuur - op te dragen aan een externe organisatie (beheerder). Het contract wordt na goedkeuring door de ALV door het bestuur telkenmale verlengd met een periode van een kalenderjaar. Als opzegtermijn geldt voor beide partijen drie maanden voor het verstrijken van de contractperiode.

### 2.8:

Het bestuur behoeft de machtiging van de ALV 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 € 1000,- per geval te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoir maatregelen.

### 2.9:

Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, die uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de ALV hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van

verbintenissen een belang van een bedrag van € 1000,- te boven gaande de machtiging nodig heeft van de ALV.

2.10:

Het bestuur dient de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van 'Vereniging van Eigenaars De Heemraad te Druten'. De beheerder is met de uitvoering hiervan belast.

2.11:

Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, zoals contracten, kan slechts door de ALV worden besloten.

In geval van een calamiteit kan het bestuur in samenwerking met de beheerder een voorlopige maatregel nemen, zodat de facilitaire dienstverlening gewaarborgd blijft.

2.12:

Het bestuur, of namens dit de beheerder legt een register aan van de eigenaars, gebruikers en vruchtgebruikers en stelt zich op de hoogte van iedere wijziging die daarin moet worden opgenomen.

2.13:

Het bestuur bewaakt de naleving van de bepalingen in het BW, de splitsing in appartementsrechten en van het huishoudelijk reglement en kan de naleving delegeren aan door haar benoemde organisatie c.q. personen.

2.14:

Het bestuur houdt aantekening van alle bouwkundige veranderingen aan of in de onroerende goederen, zowel van de gemeenschappelijke gedeelten als van de privé-gedeelten; de eigenaren hebben hierbij meldingsplicht aan het bestuur.

2.15:

Het bestuur zal de opstallen tegen schade verzekeren conform het bepaalde in splitsing in appartementsrechten art.15, met als extra aanvulling dat het zal overeenkomen, dat de betreffende assuradeur(en) de individuele eigenaars persoonlijk zullen melden, dat aan de lopende verplichtingen niet meer wordt voldaan c.q. dat van opzegging sprake is, indien dat zich voordoet.

2.16:

Het bestuur beheert de voorraad onderhoudsartikelen en middelen en de gemeenschappelijke gebruiksvoorwerpen in de daartoe bestemde ruimte. Deze taak kan worden gedelegeerd aan een door het bestuur aangewezen en gemachtigde persoon.

## Artikel 3: algemene ledenvergadering

### 3.1:

Iedere ALV wordt door het bestuur bijeengeroepen. Bij spoedeisende gevallen kan ook de voorzitter alléén een ALV bijeengeroepen.

### 3.2:

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

### 3.3:

Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de ALV slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe huishoudelijke reglement aangewezen via een volmacht.

Indien zij over hun vertegenwoordiging ter ALV niet tot overeenstemming kunnen komen kan het bestuur hen het stemrecht ontnemen voor of tijdens de desbetreffende ALV. Indien er daarna geen overeenstemming kan worden bereikt kan de kantonrechter een derde aanwijzen als vertegenwoordiger op kosten van de rechthebbende.

### 3.4:

Het bijeenroepen van de ALV geschiedt middels een schriftelijke uitnodiging die tenminste 15 dagen voor de ALV wordt verstuurd, de dag van oproeping en van de dag van de vergadering daaronder niet meegerekend.

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.

### 3.5:

Besluiten kunnen alleen worden genomen met 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.

### 3.6:

In de ALV jaarvergadering komen tenminste aan de orde:

- a) goedkeuring van de notulen van de vorige ALV
- 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) Planmatig onderhoud

### 3.7:

De aanwezigheid ter ALV blijkt uit de voor aanvang van de ALV ondertekende presentielijst, waarbij volmachten op geldigheid kunnen worden getoetst.

3.8:

De ALV 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 ALV verslag uit over 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.

3.9:

Van het behandelde in de ALV worden onder verantwoording van het bestuur notulen opgemaakt, die na eventuele amendering en na goedkeuring door de VVE definitief zijn.

3.10:

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

3.11:

Het totaal aantal stemmen voor "De Heemraad" bedraagt 564. Voor ieder appartementsrecht wordt een aantal stemmen uitgebracht gelijk aan de teller van het breukdeel van het betreffende appartementsrecht (zie eigendomsbewijs).

3.12:

Het bestuur zal zorg dragen, dat alle besluiten van de ALV, die aanpassing van dit huishoudelijk reglement behoeven bij de eerstvolgende ALV in dit huishoudelijk reglement verwerkt zijn (onder voorbehoud, dat de ALV van "De Heemraad" de amendering heeft goedgekeurd, indien het een gemeenschappelijke zaak betreft).



## **Artikel 4: vervreemding/verkoop**

### 4.1:

Bij vervreemding of verkoop dient de eigenaar of zijn/haar wettige vertegenwoordiger daarvan direct schriftelijk melding te maken bij het bestuur, zodat de beheerder de mutaties kan verwerken.

### 4.2:

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

### 4.3:

Bij verkoop of vervreemding van de appartementsrechten ten behoeve van een parkeerplaats is artikel 6 van de ondersplitsing parkeergarage van toepassing. De belangrijkste bepaling die hierin is opgenomen, is de verplichting om het betreffende appartementsrecht alleen te koop aan te bieden aan de eigenaars van "De Heemraad".

### 4.4:

Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgt draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat betrokkene de bepalingen in de splitsingsakten en dit huishoudelijke reglement zal naleven.

### 4.5:

Niettegenstaande de in gebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor naleving van de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

## Artikel 5: gemeenschappelijke zaken, ruimten en lift

### 5.1:

Ter uitsluiting van onduidelijkheid over wat tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken behoort, is een plattegrondschrift van iedere verdieping alsmede van het gemeenschappelijke buitenterrein bij het bestuur of de beheerder ter inzage.

### 5.2:

Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke hallen, galerijen, trappenhuizen, trappen, gangen, atrium, lift en algemene parkeergarage te gebruiken voor opslag van goederen. Het plaatsen van afvalcontainers, huisvuilcontainers en aanverwante restafvalstoffen zoals b.v. plastic afval.

Het bestuur heeft in de parkeergarage 2 locaties aangewezen voor het plaatsen van oud papiercontainers en 1 locatie voor het plaatsen van uitsluitend tuinafvalcontainers.

### 5.3:

Niet toegestaan is het in het atrium, en aan de buitenzijde van het privé-gedeelte, aanbrengen van reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, knipperende verlichting en in het algemeen uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw en in het atrium.

### 5.4:

Het eerste naamplaatje is op kosten van de vereniging, tevens als er door overlijden een nieuw naamplaatje besteld wordt. Verdere aanvragen voor een nieuw naamplaatje zijn voor rekening van de aanvrager.

### 5.5:

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

### 5.6:

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.

### 5.7:

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.

### 5.8:

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht, voor zover in zijn vermogen ligt, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gebouw en aan de technische installaties, waarbij inbegrepen schade als gevolg van weersomstandigheden.

### 5.9:

Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken mogen slechts worden uitgevoerd in opdracht van het bestuur, dan wel in opdracht van de beheerder 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 de daaruit ontstane kosten van herstel in de ruimste zin van het woord, voor rekening van die eigenaar.

5.10:

Binnen de entree en overkapping voor de brievenbussen, van het pand is het niet toegestaan rijwielen, kinderwagens of soortgelijke of andere storende voorwerpen te plaatsen.

5.11:

In de gemeenschappelijke ruimtes mogen de kleuren door de betrokken bewoners/gebruikers niet worden gewijzigd.

5.12:

Het houden van onderhandse verkopen in het gebouw voor privé-doeleinden of zakelijke doelen is niet toegestaan

5.13:

Het is verboden om van de gemeenschappelijk elektrische leidingen stroom af te tappen ten behoeve van privégebruik. Uitzondering hierop betreft de speciale ruimte voor de scootmobiel. Voor mensen die zijn geautoriseerd voor het gebruik van deze ruimte mag uitsluitend het onderhavige voertuig gebruik maken van de elektriciteitsaansluiting.

5.14:

In alle gemeenschappelijke delen (waaronder ook het Atrium, entree, galerijen, platforms en parkeergarage) is het niet toegestaan:

- Te roken
- Reclame-aanduidingen te plaatsen of aan te brengen
- Privé-eigendommen te plaatsen of aan te brengen
- Muziekinstrumenten of apparaten voor geluidswaardering te gebruiken.

In afwijking van het hier bepaalde is wel toegestaan:

- Het ter beschikking stellen van het plaatsen van privé eigendommen voor algemeen gebruik in de algemene ruimtes (NA GOEDKEURING VAN HET BESTUUR).
- Aanbrengen van mededelingen van het bestuur van de VvE ten behoeve van de eigenaars en gebruikers in de daarvoor bestemde vitrinekast.
- Het ter beschikking stellen en het plaatsen van privé eigendommen voor algemeen gebruik in de algemene ruimtes. Dit met in achtneming van de regels betreffende de veiligheid in de ruimste zin van het woord.
- Het neerleggen van vloermatten bij de eigen voordeur met een max. afmeting van 50 x 100 cm.

5.15:

Het is verboden de lift te gebruiken anders dan voor personenvervoer, verhuizingen en normaal goederenvervoer.

5.16:

Iedere eigenaar/gebruiker dient beschadigingen te voorkomen. Hierbij worden ook beschadigingen door derden bedoeld, die transportactiviteiten in opdracht van een eigenaar uitvoeren.

5.17:

Een eigenaar/gebruiker is verplicht een ontstane schade onmiddellijk te melden aan het bestuur of aan de beheerder.

## 5.18:

Het is niet toegestaan muziekinstrumenten, apparaten voor geluidswaergave of andere apparatuur zodanig te gebruiken, dat het voortgebrachte geluid hiervan vanuit het privégedeelte waar dit instrument of apparaat wordt gebruikt, aan een andere bewoner geluidsoverlast bezorgt.

Onverminderd het vorenstaande is het voortbrengen van muziek en geluiden, die overlast veroorzaken, te allen tijde verboden.

## 5.19:

Radio's, televisietoestellen, klokken en andere soortgelijke apparatuur die een hinderlijk geluid veroorzaken, dienen in elk geval geïsoleerd te worden opgesteld t.o.v. wand, vloer en dergelijke. Het plaatsen van apparatuur op de balkons, die mogelijk geluidsoverlast kunnen veroorzaken is alleen toegestaan indien het bestuur de speciale voorzieningen (b.v. silence blocks) heeft goed gekeurd.

## 5.20:

Het is verboden in de openbare ruimten (atrium, galerijen, trappenhuizen en parkeergarage) kinderen te laten spelen.

## Artikel 6: gebruik privé-ruimte, balkon en privé tuin

6.1:

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

6.2:

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 het bestuur of de beheerder toegang tot het appartement te verschaffen. Wanneer het in geval van calamiteiten noodzakelijk is, dat het bestuur of de beheerder zich toegang verschafft tot een appartement, waarvan de eigenaar of gebruiker niet aanwezig is, zal hij zich doen vergezellen door een ambtenaar van de politie.

6.3:

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

6.4:

Het is niet toegestaan aan de balkons of aan de (buiten)gevel antennes (waaronder schotels) te bevestigen. Daarentegen is wel toegestaan, het gebruik van een onopvallend geplaatste Digitenne.

6.5:

Buitenzonwering moet qua uitvoering en kwaliteit en kleurstelling voldoen aan uniforme voorwaarden. Deze voorwaarden zijn te verkrijgen bij het bestuur van de VvE.

6.6:

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.

6.7:

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

6.8:

De balkons dienen zodanig te worden gebruikt en te worden schoongehouden, dat geen afvalstoffen, vuil of ander materiaal op lager gelegen balkons terecht komt.

6.9:

Het is niet toegestaan op balkons wasgoed te hangen aan de buitenzijde van het balkon. Wasgoed mag niet boven de balkonafscheiding zichtbaar zijn.

6.10:

Bewoners dienen de afvoerputjes op het balkon schoon te houden.

6.11:

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

## Artikel 7: toegang en veiligheid

### 7.1:

Het is niet toegestaan om onbekenden/niet gerechtigden 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 en de scootmobielruimte.

### 7.2:

Eigenaren/gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun verantwoordelijkheid voor de veiligheid en 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 ruimten te melden aan het bestuur.

### 7.3:

Bij verlies van een algemene toegangssleutel of de afstandsbediening van de garagedeur dient dit onmiddellijk aan het bestuur te worden gemeld.

### 7.4:

Eigenaars blijven volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gevolgen van verloren of aan derden uit handen gegeven sleutels.

### 7.5:

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

### 7.6:

Het is verboden, op enigerlei plaats in het gebouw – anders dan voor huishoudelijk gebruik – voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners en voor de veiligheid van het gebouw en de eigendommen die zich hierin bevinden.

## **Artikel 8: hoe te handelen bij afwezigheid**

8.1:

Bij afwezigheid dient de bewoner er zorg voor te dragen dat de brievenbus regelmatig wordt geledigd.

8.2:

Tijdens afwezigheid langer dan 4 weken dient de hoofdwaterkraan in de meterkast te worden afgesloten. Het gebruik van een aquastop is verplicht.

8.3:

De temperatuur in het appartement dient altijd boven de 5 graden Celsius te blijven.

## Artikel 9: overlast

9.1:

Het boren, timmeren en het voortbrengen van andere vormen van hard geluid is niet toegestaan op maandag t/m vrijdag in de tijd tussen 22.00u 's avonds en 08.00u 's ochtends en op zaterdagen zon- en feestdagen tussen 20.00u 's avonds en 10.00u 's ochtends.

Tevens is het verboden op algemene erkende feestdagen zoals b.v. Nieuwjaar, Pasen, Pinksteren en Kerstmis te boren, timmeren en het voortbrengen van hard geluid in het algemeen.

9.2:

Uitsluitend gebruik van elektrische of gasbarbecues is toegestaan. Alle andere vormen van open vuur zoals b.v. houtskool is niet toegestaan.

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

9.3:

De vloerbedekking van de appartementen dient te voldoen aan het gestelde in de akte van splitsing in appartementsrechten.

9.4:

Het is het 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, duidelijk hoorbaar is of enige overlast veroorzaakt. De voortbrenger van het geluid dient zich bij de andere bewoners ervan te vergewissen of overlast ontstaat.

9.5:

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 aanwonenden/bewoners zoveel mogelijk te beperken.

9.6:

Niet geluidsarme of stampende (vaat)wasmachines, centrifuges en drogers mogen niet tussen 22.00u 's avonds en 08.00u 's ochtends worden gebruikt.

9.7:

Tussen 22:00 uur en 07:00 uur is iedereen gehouden rustig te zijn in het atrium.

Bij uitluiden van visite in de avonduren dient in het algemeen rekening gehouden te worden met aanwonenden/bewoners, omdat het geluidsgevoeligheid in het atrium groot is.

9.8:

Kleden, beddengoed of andere textielvormen mogen niet worden uitgeklopt in het atrium dan wel op de balkons. Hiervoor dient men zich buiten het pand te begeven.

9.10

Het kweken en/of handelen van cannabis is niet toegestaan.



## Artikel 10: huisdieren

10.1:

De eigenaars en gebruikers mogen huisdieren houden die binnen het privé-gedeelte kunnen worden gehuisvest, terwijl zij er zorg voor dragen, dat de dieren aan anderen generlei hinder of overlast bezorgen en het gebouw niet beschadigen of verontreinigen. In alle gemeenschappelijke ruimtes dienen huisdieren aangelijnd te zijn.

Bij het veroorzaken van onredelijke hinder door het huisdier kan het bestuur het houden verbieden.

10.2:

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

10.3:

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

10.4:

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

10.5:

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.

10.6:

Het hebben en houden van duiven, kippen en dergelijke is niet geoorloofd. Het is ook niet toegestaan voer te strooien op of direct aan het gebouw van de VvE te voeren.

## Artikel 11: afvalverzameling

11.1:

Huishoudelijk afval dient gescheiden in de daarvoor bestemde container te worden gedeponeerd. Indien de container vol is, dient afval tijdelijk te worden opgeslagen in de eigen berging.

11.2:

Het transport van afval naar de containerruimte dient met de nodige zorg plaats te vinden, zodat geen vuilsporen worden veroorzaakt.

11.3:

Incidenteel afval (inclusief grof afval), veroorzaakt door bijvoorbeeld verhuizing of verbouwing, en KCA (klein chemisch afval) valt onder verantwoordelijkheid van de eigenaar, die zelf zorg moet dragen voor transport naar milieustation van de gemeente.

11.4:

De eigenaar zal er zorg voor dragen dat het door hem aangeleverde afval in deugdelijke verpakking (goed dicht gebonden stevige plastic zakken) wordt gedeponeerd in daarvoor bestemde restafvalcontainers.

11.5:

Het gebruik van oud papier containers mag uitsluitend worden gebruikt door en voor bewoners van De Heemraad. Het deponeren van oud papier moet zodanig zijn dat dozen in elkaar gevouwen zijn, zodat deze geen nodeloze ruimte innemen. Bovendien is het niet toegestaan andere materialen dan papier in de containers te deponeren.

Het gebruik van de groencontainer is uitsluitend bedoeld te gebruiken in opdracht van het bestuur van de VvE ten behoeve van tuinafval en voor bladeren welke in de parkeergarage zijn binnen gewaaid.

De groenbakken mogen NIET gebruikt worden voor privédoeleinden.

## Artikel 12: externe bouwkundige wijzigingen privé-gedeelte

### 12.1:

Externe, bouwkundige veranderingen aan een appartement mogen niet zonder toestemming van de ALV worden aangebracht. Het bestuur legt de aanvragen ter zake met haar advies voor aan de ALV.

### 12.2:

Bij het beoordelen van aanvragen zoals bedoeld in artikel 12.1 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 mogen:
  - 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 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 en het onderhoud.

### 12.3:

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

### 12.4:

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

## **Artikel 13: gebruik van parkeergarage, parkeerterrein, bergingen en tuin**

13.1:

Het is niet toegestaan de bij de woningen 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.

13.2:

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

13.3:

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

13.4:

De individuele eigenaars zijn aansprakelijk voor aangebrachte schade in de parkeergarage (zoals beschadiging van andermans auto, kolommen, lift, enz.), toegebracht aan andere bewoners derden of goederen, indien direct oorzakelijk verband aanwijsbaar is. Hetzelfde geldt voor de VvE, tenzij de VvE aanwijsbaar in gebreke is gebleven (reparaties t.b.v. veiligheid, achterstallig onderhoud).

Het bestuur van de VvE zal nimmer (hoofdelijk) aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schade aan voertuigen e.d.. Op basis hiervan zal het bestuur van de VvE geen enkele claim in deze accepteren.

13.5:

Het plaatsen van goederen in de parkeergarage is niet toegestaan met uitzondering van personenauto's/aanhangers/motoren in de daarvoor bestemde parkeervakken; fietsen/kinderwagens/plateauwagentjes/rollators/scootmobiels mogen alleen binnen de vakken op de eigen parkeerplaats worden neergezet; buiten de bergingen mogen geen goederen worden opgeslagen. In incidentele gevallen kan het bestuur tijdelijk ontheffing verlenen.

13.6:

Het is zonder toestemming van de betreffende eigenaar niet toegestaan voertuigen (incl. auto's/aanhangers/motoren/fietsen) te stallen in zijn/haar parkeervak(ken).

13.7:

Parkeren voor het laden en lossen is toegestaan, mits hierdoor geen hinder ontstaat voor medebewoners.

13.8:

Het plaatsen van meubilair, het beoefenen van balspelen, het geven van feesten (barbecueën) e.d. in het atrium is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur met aankondiging op de mededelingenborden.

13.9:

Fietsen mogen buiten uitsluitend in de fietsenrekken worden geplaatst. Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, scooters en motoren buiten tegen de gevel te plaatsen.

## Artikel 14: slotbepalingen

### 14.1:

De ALV is te allen tijde bevoegd het huishoudelijk reglement te wijzigen en/of aan te vullen met inachtneming van het gestelde in het SIA. Het bestuur en/of beheerder stelt alle eigenaars en gebruikers onverwijld in kennis van elke aanvulling en/of wijziging.

### 14.2:

Bij overtreding van een verbodsbepaling of het niet nakomen van een voorgeschreven verplichting, zoals omschreven in dit huishoudelijk reglement, is het bestuur door ALV gemachtigd tot het opleggen van een boete en het vaststellen van de hoogte (maximaal € 2500,--), die aan de eigenaar/gebruiker door de beheerder in rekening wordt gebracht. Het bestuur informeert de leden op de eerstvolgende ALV.

### 14.3:

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

### 14.4:

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

### 14.5:

Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. ( zie art. 59 lid 4 van de splitsingsakte )

### 14.6:

Indien bij een van de eigenaars een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en het bestuur daartoe aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft gehouden om conform artikel van het reglement "splitsing in appartementsrechten" alle daaruit ontstane rentekosten, buitengerechtigde kosten, alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

### 14.7:

Eventuele tekortkomingen/fouten en/of interpretatieproblemen in dit huishoudelijk reglement kunnen te allen tijde door het bestuur met terugwerkende kracht worden gecorrigeerd.

### 14.8:

Een eigenaar/gebruiker/huurder kan aan dit huishoudelijk reglement geen rechten ontleen.

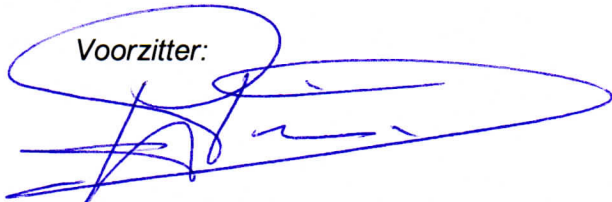
### 14.9:

Verleende toestemmingen, mogelijk gemaakt door dit huishoudelijk reglement, 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 Druten, d.d. 14 mei 2008, en aangepast in deze versie (2014 2.0).

Vereniging van Eigenaars "De Heemraad te Druten"

Voorzitter:



A.J.C.M. PRINSSEN

Secretaris:



A.G. KORTEKAAS

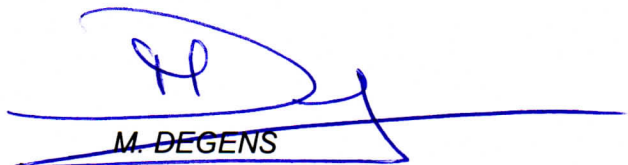
---

Bestuurslid:



J.P.J. van Gelder

Beheerder VP&A, in deze  
vertegenwoordigd door:



M. DEGENS

---

# Huishoudelijke Reglement

---

## Eerste Aanvulling

### Vereniging Van Eigenaars

#### De Heemraad te Druten

---

Aanvulling op artikel 6.

Het is toegestaan om schaduwdoeken op te hangen, in de kleur antraciet (dezelfde kleur als de zonwering). Met de voorkeur deze 's avonds te verwijderen.


Tevens zijn bloembakken in ruitermodel toegestaan.

Het bestuur



Voorzitter Dhr. Van Osch

VP&A Vastgoedmanagement B.V.



Mw. M. Degens

d.d. 29 maart 2017.

# HUISHOUDELIJKE REGLEMENT

---

## TWEEDE AANVULLING

### Vereniging Van Eigenaars

#### DE HEEMRAAD te Druten

---

##### VOORWAARDEN INSTALLATIE AIRCO:

- De airco buitenunit is zodanig geplaatst dat deze niet zichtbaar is van buitenaf
- De airco moet worden geplaatst door een erkend installateur
- De airco mag geen resonantie veroorzaken en dient te worden geplaatst met trillingsdempers
- Het geluidsniveau voor contactgeluid aan aangrenzende privé gedeeltes mag maximaal 35dBA zijn
- De voorwaarden worden vastgelegd in een gebruikersovereenkomst, de eventuele kosten voor een gebruikersovereenkomst zijn voor de aanvrager.
- De eigenaar is privé verantwoordelijk voor de aanleg en voor eventuele schade die uit de aanleg en gebruik van een airco ontstaat
- Bij verkoop van het appartementsrecht zal de verantwoordelijkheid schriftelijk worden overgedragen aan de koper
- Indien niet aan deze voorwaarden wordt gehouden dient de eigenaar de airco te verwijderen en dit voor kosten van de privé eigenaar

Het bestuur

Voorzitter Dhr. Van Osch

d.d. 29 september 2020

VP&A Vastgoedmanagement B.V.

Mw. M. Degens