

HUISHOUDELIJK REGLEMENT
Vereniging van Eigenaren van appartementen in het winkel- en serviceflatcentrum
“Den Heuvel” te Velp
Gecombineerd met het HUISHOUDELIJK REGLEMENT van de
Coöperatieve Vereniging U.A. ” Den Heuvel” Velp

Inleiding

1. De wet (het Burgerlijk Wetboek (1992): Boek 5) is het hoogste document en stelt regels omtrent het appartementsrecht.
2. Bij akte op 4 januari 1972 voor Mr. H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem verleden, zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Velp sectie H nummers 2570, 2573, 2575, 2576 en 2578 gesplitst in tweehonderd drieënzeventig (273) appartementsrechten, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 deel 3796 nummer 102 van de openbare registers voor registergoederen te Arnhem op vijf januari daarna en blijkens welke akte en overschrijving werd opgericht de vereniging: Vereniging van Eigenaren van appartementen in het winkel- en serviceflatcentrum “Den Heuvel” te Velp, gevestigd te Velp (gemeente Rheden), hierna te noemen: VvE.
3. Bij akte op 26 augustus 1975 voor genoemde notaris Sasse verleden, is de hiervoor onder 2. genoemde akte van splitsing in appartementsrechten gewijzigd.
4. De akte van splitsing in appartementsrechten van het gebouw plaatselijk bekend Den Heuvel te Velp regelt de splitsing van de eigendom en geeft bovendien nadere regels.
5. Het huishoudelijk reglement geeft organisatorische regels en leefregels voor alle eigenaars, gebruikers en gezinsleden. Het huishoudelijk reglement wordt gemaakt door de vereniging en vastgesteld door een gekwalificeerde meerderheid van de algemene ledenvergadering. Daar waar het huishoudelijk reglement in strijd is met één van de voorgaande documenten, gelden de bepalingen in de voorgaande documenten.
6. Bij akte op 11 februari 1972 voor genoemde notaris Sasse verleden, is opgericht de coöperatie: Coöperatieve Vereniging tot verlening van diensten aan de bewoners van serviceflat Den Heuvel U.A., gevestigd te Velp, hierna te noemen: C.V.
7. Bij akte op 28 januari 1976 voor genoemde notaris Sasse verleden, zijn de statuten van de C.V. gewijzigd.

Artikel 1: Huishoudelijk Reglement

- 1.1 Het huishoudelijk reglement, hierna te noemen: HR, is opgemaakt ingevolge het bepaalde in artikel 8 leden 6 tot en met 8 van de hiervoor onder Inleiding lid 3. genoemde akte van splitsing in appartementsrechten.
- 1.2 Iedere eigenaar (inclusief zijn gezinsleden en een eventuele gebruiker van zijn appartement en diens gezinsleden) wordt geacht het reglement te kennen. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de naleving van de regels door zijn gezinsleden, gasten en gebruikers.

Artikel 2: Begripsbepaling

Voor dit Huishoudelijk Reglement gelden de volgende begripsbepalingen:

1. "gebouw": het gebouw en ondergrond dat in de splitsing is betrokken;
2. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in 5:106 leden 4 en 5 Burgerlijk Wetboek (BW);
3. "gemeenschappelijke gedeelten": de gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn om privé te worden gebruikt;
4. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder het voorgaande punt;
5. "privé-gedeelte": het gedeelte van het gebouw en de daarbij behorende grond waarvoor blijkens de akte een exclusief gebruiksrecht is verleend;
6. "gebruiker": degene die, anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik van een privé-gedeelte heeft en het medegebruik heeft van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken;
7. "vereniging": de vereniging van eigenaars (VVE) als bedoeld in 2:26 en 5:124 Burgerlijk Wetboek;
8. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in 5:125 Burgerlijk Wetboek en de vergadering van de leden van de C.V.;
9. "bestuur": het bestuur van de vereniging van eigenaars en het bestuur van de leden van de C.V.;
10. "beheerder": die instelling/onderneming als zodanig aangesteld door de vergadering;
11. "huismeester": de persoon of personen die op basis van een arbeidscontract met de C.V. in opdracht van het bestuur werkzaamheden uitoefent/uitoefenen ten behoeve van de eigenaren.

Artikel 3: Organen en commissies van de vereniging van eigenaars

3.1 Vereniging (VvE)

- a. De vereniging bestaat uit leden. Leden zijn alleen de eigenaars van appartementen in het gebouw.
- b. De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan van de vereniging en neemt besluiten ter vergadering die de vereniging binden. De algemene vergadering is verantwoordelijk voor het beleid van de vereniging. Alle leden van de vereniging hebben toegang tot de vergadering. Zij zijn gerechtigd deel te nemen en hun stem uit te brengen.
- c. Het bestuur is het uitvoerende orgaan van de vereniging en vertegenwoordigt de vereniging. Het bestuur bestaat uit het aantal leden als vermeld in artikel 21 van de hiervoor onder Inleiding lid 3 vermelde akte van splitsing in appartementsrechten. De vergadering kiest het bestuur op de wijze als in artikel 21 van meergenoemde akte van splitsing in appartementsrechten vermeld.

- d. Het bestuur kan bestuurstaken delegeren op de wijze als in artikel 21 van meergenoemde akte van splitsing in appartementsrechten vermeld.
- e. De leden van het bestuur worden benoemd voor een periode als vermeld in artikel 21 van meergenoemde akte van splitsing in appartementsrechten.

3.2 Vereniging (C.V)

- a. De vereniging bestaat uit leden. Leden zijn alleen de eigenaars en gebruikers van een woonappartement in het gebouw.
- b. De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan van de vereniging en neemt besluiten ter vergadering die de vereniging binden. De algemene vergadering is verantwoordelijk voor het beleid van de vereniging. Alle leden van de vereniging hebben toegang tot de vergadering. Zij zijn gerechtigd deel te nemen en hun stem uit te brengen.
- c. Het bestuur is het uitvoerende orgaan van de vereniging en vertegenwoordigt de vereniging. Het bestuur bestaat uit het aantal leden als vermeld in artikel 22 van de hiervoor onder Inleiding lid 7 vermelde akte. De vergadering kiest het bestuur op de wijze als in artikel 22 van de statuten van de C.V.
- d. De leden van het bestuur worden benoemd voor een periode als vermeld in artikel 23 van de statuten van de C.V.

3.3 Commissies

- a. Op grond van artikel 18 lid 1 sub c. van de statuten van de C.V. wordt de commissie van toezicht benoemd, welke commissie tot taak heeft het beheer van de VvE en de C.V. te controleren.
- b. Commissie nieuwe bewoners te benoemen door het bestuur.
- c. De leden van de C.V. of VvE kunnen besluiten een commissie te benoemen voor projectmatige aangelegenheden.

De leden van de commissie brengen rapport uit aan het bestuur van de C.V. en/of VvE, waarna het betreffende bestuur de leden omtrent de inhoud van het rapport op de hoogte zullen brengen.

Indien sprake dient te zijn van goedkeuring door de leden door middel van een stemming, dan wordt het daaromtrent bepaalde in de statuten van de C.V. en/of VvE aangehouden.

Artikel 4: De beheerder

- 4.1 De benoeming van de beheerder door de vergadering, wordt bevestigd met een beheerovereenkomst, ondertekend door de voorzitter en de tekeningsbevoegde(n) van de beheerder, waarin onder meer wordt vermeld:
 - 1. de taken die de beheerder op zich neemt
 - 2. de vergoeding die hier tegenover staat;
 - 3. de bevoegdheid om over de middelen van de vereniging te beschikken.
 - 4. de financiële limieten voor het doen uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden

5. de financiële limieten voor het nemen van spoedeisende maatregelen
6. de bevoegdheid om namens de vereniging naar buiten op te treden;
7. dat de beheerder een aansprakelijkheidsverzekering heeft.

4.2 De beheerder verricht zijn taken in overeenstemming met de besluiten van de vergadering. In geval van onduidelijkheid of twijfel, overlegt hij met het bestuur teneinde een eensluidende uitspraak te krijgen uit naam van de vereniging.

Artikel 5: Vergaderingen van eigenaars

- 5.1 Vergaderingen van de VvE en C.V. worden gehouden, voorgezeten, opgeroepen en omtrent te nemen besluiten besloten conform het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten respectievelijk de statuten van de C.V.
- 5.2 Indien bij de eerste stemming niet het vereiste quorum is behaald, is blijkens de akte van splitsing en de statuten van de C.V. bij de tweede stemming het aantal aanwezige stemmen niet meer van belang voor het nemen van besluiten.
- 5.3 Eventuele machtigingen mogen niet verleend worden aan bestuurders en personeelsleden van zowel de VvE als de C.V.

Artikel 6: Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken is aan de volgende regels gebonden:

- 6.1 Op het terrein rondom het gebouw mogen geen afvalstoffen, voedsel voor dieren en dergelijke worden gedeponed. Voorts is het niet toegestaan vogels te voederen op de balkons.
- 6.2 Om het buitenaanzicht van het gebouw in tact te houden is het aanbrengen van uiterlijke veranderingen aan privé-gedeelten niet toegestaan. Het aanbrengen van zonwering is wel toegestaan. De zonwering moet wel voldoen aan de door de vergadering vastgestelde vorm en kleur. Te weten: standaard rood voor zonwering en zonnenschermen, één en ander conform de daartoe genomen besluiten.
- 6.3 Indien het aan het gebouw grenzende terrein door toedoen van een eigenaar wordt bevuild, dient de desbetreffende eigenaar voor reiniging zorg te dragen. Indien hij daarin nalatig blijft, kan het bestuur hiertoe aan derden opdracht geven en de hieraan verbonden kosten bij de nalatige eigenaar in rekening brengen.
- 6.4 Het is niet toegestaan de daken van het gebouw te betreden, behalve voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van onderhoud en/of herstel en/of vernieuwing. De hiervoor bedoelde werkzaamheden zullen uitsluitend mogen worden verricht door het bedrijf en/of personen die daartoe zijn aangewezen door het bestuur.

- 6.5 Tenminste éénmaal in de twee jaar zal een onderzoek naar de onderhoudstoestand van het gebouw moeten plaatsvinden door één of meer door het bestuur aan te wijzen terzake deskundigen.
Bedoelde deskundigen leggen hun bevindingen vast in een rapport, waarin opgenomen moet worden een globale omschrijving van de onderhoudstoestand, de eventueel uit te voeren onderhouds- en/of vernieuwingswerkzaamheden en de daarmee verbonden kosten.
Het bestuur zal de bevindingen uit het rapport aan de leden van de VvE mededelen en zal na verkregen toestemming van de leden de opdracht verstrekken tot de onderhouds- en/of vernieuwingswerkzaamheden en het bestuur zal daarop het toezicht houden.
- 6.6 Om ongewenste bezoekers en diefstal te voorkomen dienen zowel de buitendeuren van het gebouw, als de deuren van de bergruimten, service- en dienstruimten gesloten te worden.
- 6.7 Om dezelfde reden mogen vertegenwoordigers voor allerlei artikelen, collectanten en colporteurs niet zonder begeleiding in het gebouw worden toegelaten.
- 6.8 Leveranciers van (zorg)diensten, zoals Tafeltje Dekje en andere maaltijdbezorgers, thuiszorg en verpleging dienen te worden voorzien van een taque.
- 6.9 Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw. Bij gebruik van de lift zal een ieder erop moeten toezien, dat deze niet overbelast, verontreinigd of beschadigd wordt.
- 6.10 De leden van de VvE zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen, leveranciers en gebruikers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen en bedrijfsruimten.
- 6.11 De naambordjes bij de voordeur van de woonappartementen dienen van één stijl te zijn. Het aanbrengen van wandversiering, kasten of andere voorwerpen geschiedt op basis van de volgende regels:
- in de gemeenschappelijke ruimten: uitsluitend volgens een besluit daartoe van de vergadering,
 - in de hallen op de diverse woonlagen: na verkregen schriftelijk goedkeuring van het bestuur;
 - op de galerijen mogen geen voorwerpen worden geplaatst, zodat de functie van vluchtwegen, op grond van de geldende brandweerverordening, gewaarborgd blijft. Bij overtreding worden de voorwerpen verwijderd en de kosten verhaald op de veroorzaker.
- 6.12 Huisdieren mogen worden gehouden, met dien verstande dat niet-gebruikelijke huisdieren zoals duiven, pluimvee en exotische dieren niet in of bij het gebouw mogen worden gehouden.

In de gemeenschappelijke gedeelten mogen geen dieren los lopen en worden uitgelaten. Bij overlast veroorzaakt door een huisdier kan, niet eerder dan nadat er overleg met de eigenaar van het huisdier heeft plaatsgevonden en niet eerder dan nadat er voldoende gelegenheid is geweest om voor het huisdier een ander onderkomen te vinden, met een maximum van twee (2) maanden, het bestuur besluiten dat het huisdier definitief uit het gebouw wordt verwijderd.

- 6.13 Tijdens de winter- en vorstperiode dienen de eigenaars ervoor zorg te dragen dat de galerijen verwarmd worden op een zodanige wijze dat bevrozing wordt tegengegaan.
- 6.14 a. Afval en vuilnis, maximaal twee (2) zakken, mogen niet vroeger dan 22.00 uur de avond vóórdat het afval en vuilnis wordt opgehaald bij de voordeur worden geplaatst. Plaatsing van het afval en vuilnis dient op een zodanige wijze plaats te vinden dat de galerijen te allen tijde een onbelemmerende doorgang blijven bieden.
- b. Weg te gooien vloeistoffen dienen op een zodanige wijze te worden verpakt/ingepakt dat lekkage wordt voorkomen.
- c. Weg te gooien glas dient op een zodanige wijze te worden verpakt dat breuk en verwonding wordt voorkomen.
- d. Afval, huishouddoekjes, maandverband, vuilnis, etensresten, (frituur)vetten en alle overige zaken die tot verstopping van de riolering kunnen leiden, mogen absoluut niet door het toilet worden gespoeld. De standleidingen alsmede de riolering zijn daarop niet berekend en raken verstopt.
- e. Indien door omstandigheden het plaatsen van afval en vuilnis niet op het daarvoor bestemde tijdstip kan geschieden, dient de huismeester hiervan in kennis te worden gesteld.
- Indien de huismeester constateert dat aan het hiervoor onder a. tot en met e. gestelde niet wordt voldaan, is de huismeester bevoegd de betreffende eigenaar hierop aan te spreken en het bestuur omtrent de nalatigheid te informeren.
- Indien voor een tweede maal het onder a. tot en met e. niet wordt nageleefd, is het bestuur bevoegd een boete aan de betreffende eigenaar op te leggen.
- 6.15 Bij verstopping en/of lekkage dient altijd de huismeester hiervan in kennis te worden gesteld.
- 6.16 Indien de gemeenschappelijke gedeelten door toedoen van een eigenaar worden bevuild, dient de desbetreffende eigenaar voor reiniging zorg te dragen. Indien hij daarin nalatig blijft, kan het bestuur hiertoe aan derden opdracht geven en de hieraan verbonden kosten bij de nalatige eigenaar in rekening brengen.
- 6.17 Grof vuil moet door de bewoners zelf worden aangemeld bij de gemeentelijke ophaaldienst. Men dient het vuil zelf buiten te zetten op de dag en plaats zoals met de vuilophaaldienst wordt overeengekomen.
- 6.18 a. (Electrische)fietsen, bromfietsen en motoren mogen niet in de lift. Het is verboden fietsen, bromfietsen en motoren in de algemene ruimten te stallen. Ze dienen in de klemmen, eigen berging of garage te worden gestald.

- b. Het is niet toegestaan auto's en motoren (onbemand) te parkeren op de rijstroken in de parkeergarage, zulks op grond van de geldende brandweerverordening. De wegsleepregeling is van toepassing.
- c. Het is niet toegestaan tegen de rijrichting in op de rijstroken in de parkeergarage te rijden met een motorvoertuig.
- d. Het is toegestaan met een scootmobiel de lift(en) te gebruiken.
- e. Indien een elektrische fiets en/of een elektrische (hybride) automobiel en/of een scootmobiel opgeladen dient te worden, is het niet toegestaan daarvoor een gemeenschappelijke electriciteitsaansluiting te gebruiken. In dergelijke gevallen dient in overleg met het bestuur een tussenschakelaar geplaatst te worden, zodat de kosten terzake van de te verbruiken electriciteit door de betreffende gebruiker betaald zullen worden.

6.19 Op het gemeenschappelijk ventilatiesysteem mogen uitsluitend motorloze afzuiginstallaties worden aangesloten.

6.20 Het is niet toegestaan energie en water te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen, voor niet gemeenschappelijk gebruik, zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van het bestuur.

6.21 Roken en open vuur zijn verboden in alle gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 7: Gebruik van privé-gedeelten

Het gebruik van de privé-gedeelten is onderworpen aan de volgende regels:

- 7.1 Geluidsoverlast moet worden voorkomen. Dit houdt in elk geval in dat storende geluiden als harde muziek, boren, timmeren, e.d. tussen 20.00 uur en 08.00 uur is verboden. In het geval men vermoedt dat er tussen 20.00 uur en 08.00 uur geluidsoverlast kan ontstaan (bijvoorbeeld uitbundig te vieren gelegenheid of klusdag), dient men vooraf te overleggen met de bewoners van de aangrenzende appartementen.
- Verhuizing en/of verbouwing op feestdagen en in het weekend mogen uitsluitend geschieden na overleg met het bestuur, zulks in verband met het aanbrengen van beschermingswanden en vloeren in de liften en overige gemeenschappelijke zaken en gedeelten.
- Eventuele ontstane schade aan de liften en overige gemeenschappelijke zaken en gedeelten zal op de betreffende eigenaar worden verhaald door het bestuur.
- Het is nimmer toegestaan de liftdeuren vast te zetten. Ook de deuren van de hoofdingangen mogen in verband met het doorbranden van de motoren nimmer worden vastgezet.
- Bij verhuizing of bij noodzaak van het open laten staan van de (lift)deuren altijd de huismeester(s) inlichten.
- 7.2 Voor woningscheidende vloeren van andere dan sanitaire ruimten, zijn min of meer harde vloerbedekkingen zoals vilt, kurk, plavuizen, hout, parket, laminaat en linoleum toegestaan, mits wordt aangetoond dat de contactgeluid isolatie van de kale vloer

inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{eq} = + 10$ db of meer. Dit betekent dat de harde vloerbedekking uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze geschiedt. Zowel vloerbedekking op woningscheidende als niet-woningscheidende vloeren moeten worden aangelegd als "zwevende vloer", zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden. De eigenaar blijft echter te allen tijde volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast.

Ondervindt een gebruiker van een privé gedeelte geluidsoverlast als gevolg van aanwezige vloerbedekking, of de afwezigheid van vloerbedekking in het privé gedeelte van een andere gebruiker, dient hij dat schriftelijk kenbaar te maken aan de eigenaar van dat privé gedeelte. Komen beide partijen niet binnen één maand tot overeenstemming over de te nemen maatregelen, dan kan door het bestuur voor de gezamenlijke rekening van beide partijen een onafhankelijke deskundige worden ingeschakeld die bepaalt of er sprake is van geluidsoverlast volgens de eerder genoemde normen, en zo er sprake is van geluidsoverlast, welke maatregelen toegepast dienen te worden om de overlast op te heffen en/of binnen de hiervoor genoemde normen te brengen. De uitspraak van het bestuur, al dan niet op basis van een uitspraak van deze deskundige, is bindend voor alle betrokken partijen.

7.3. Het is verboden:

- a. wasgoed of andere zaken op te hangen op een zodanige wijze dat dit van buitenaf zichtbaar is;
- b. vlaggestokken en vlaggen aan de buitenzijde van de gevel te bevestigen, anders dan door het bestuur voorzien en aanplakbiljetten, reclamebiljetten (ook voor politieke partijen) en dergelijke zaken aan of voor de vensters aan te brengen, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien in het kader van de verkoop of verhuur van een appartementsrecht een bordje te koop of te huur bevestigd moet worden, is zulks wel toegestaan, doch uitsluitend in de woning zelf. Een bord met "te huur" en/of "te koop" aan de buitenzijde van het gebouw aanbrengen is verboden, zulks in verband met mogelijke onveilige situaties bij wind en storm;
- c. (vloei)stoffen en/of apparatuur en/of glasflessen die voor het milieu en/of volksgezondheid schadelijk zijn op enigerlei wijze op te slaan in bergingen en/of garages.

7.4 Alle eigenaars van een woonappartement, garagebox en berging dienen een sleutel in bewaring te geven aan de huismeester of aangewezen sleutelbewaarder(s), zulks om uitsluitend in noodgevallen de betreffende woning te kunnen betreden. Dit geldt voor ieder eigenaar /huurder, uitgezonderd bedrijven. Indien de woning is betreden is de huismeester of aangewezen sleutelbewaarder(s) jegens de betreffende eigenaar verplicht het betreden van zijn/haar woning kenbaar te maken.

Indien geen sleutel aan het bestuur is afgegeven en het bestuur dient wegens een noodgeval de betreffende woning te betreden, komen alle herstellkosten terzake van ontstane schade geheel voor rekening van de betreffende eigenaar.

Indien een bewoner aan de huismeester of aangewezen sleutelbewaarder(s) vraagt om gebruik te maken van de afgegeven sleutel tot zijn/haar woonappartement, dan dient de betreffende bewoner zich jegens de huismeester of aangewezen sleutelbewaarder(s) te legitimeren middels een geldig legitimatiebewijs.

Indien de betreffende bewoner een huurder is, dan dient hij/zij ter controle naast het geldige legitimatiebewijs tevens een exemplaar van het huurcontract te overleggen.

- 7.5 De tot de C.V. behorende logeerkamers worden op aanvraag van de leden van de C.V. ten behoeve van logé's ter beschikking gesteld tegen een door het bestuur te bepalen vergoeding.
Indien een logeerkamer is gereserveerd en deze reservering niet binnen 48 uur voor ingebruikname wordt geannuleerd, is de aanvrager toch de vergoeding verschuldigd, tenzij de logeerkamer aan een andere gegadigde beschikbaar kan worden gesteld.
Aanvragen worden in volgorde van binnenkomst behandeld.
Een logeerkamer wordt ten hoogste 14 dagen ter beschikking gesteld. Een nieuwe aanvraag voor een onmiddellijk daarop aansluitende periode kan slechts worden toegewezen wanneer er geen andere gegadigden voor het gebruik zijn.
Bij gebruik van beddengoed van Den Heuvel dient hiervoor betaald te worden en worden opgegeven aan de huismeester.
- 7.6 Bij vorst of kans op vorst dienen de eigenaars of gebruikers zodanige voorzorgsmaatregelen te treffen, dat de waterleiding en de verwarmingsinstallatie niet kunnen bevriezen.
In geval van langere afwezigheid verdient het aanbeveling de voorzitter van de VvE mededeling te doen van het tijdelijke adres en daarbij te vermelden wie in geval van nood (brand, gas of waterlekage, bevroering) benaderd kan worden.
- 7.7 Het is de VvE, C.V., danwel elke eigenaar of gebruiker afzonderlijk, verboden buitenshuis een (schotel)antenne te hebben, die niet behoort tot de centrale antenne-installatie waarop de appartementen zijn aangesloten.
Ter voorkoming van storingen in het centrale antennesysteem mogen de eigenaars en gebruikers slechts gebruik maken van geschikte kabels en aansluitingen.
- 7.8 Binnen één (1) maand na overlijden van een bewoner, dienen de erven van de overledene het bestuur hiervan in kennis te stellen.
- 7.9 Indien een bewoner zijn woonappartement te huur aanbiedt, is hij/zij verplicht dit te melden aan het bestuur, zodat het bestuur kan zorgdragen dat de commissie van nieuwe bewoners contact kan opnemen met de huurder in verband met de geldende woon- en leefregels in Den Heuvel.
- 7.10 Het is niet toegestaan om zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur wijzigingen van constructieve aard uit te voeren in een appartement.
Dit betreft in het bijzonder:
- het wijzigen van de indeling van de appartementen als daarmee (betonnen) draagmuren zijn gemoeid;
 - het maken van sleuven in de dragende muren en vloeren;
 - het wijzigen van de leidingen van gas, verwarming, water, riolering en elektra.

Indien sprake is van het installeren van een nieuwe keuken en/of badkamer, dan mogen de leidingen van gas, verwarming, water, riolering en elektra worden verlegd na schriftelijk verkregen goedkeuring door het bestuur.

- 7.11 De toetsing van de voorgestelde wijzigingen, zoals onder 7.10 omschreven, zal door het bestuur als volgt worden afgehandeld:
- het bevestigen van het schriftelijke verzoek van de desbetreffende eigenaar;
 - het toetsen of laten toetsen door een deskundige van het verzoek op de veiligheids-technische en bouwkundige eisen;
 - het mededelen van de bevindingen binnen een termijn van 4 weken aan de betreffende eigenaar. Mocht er meer tijd nodig zijn, wordt dit medegedeeld;
 - het besluit van het bestuur kan in het kader van beroepsmogelijkheid aan de vergadering worden voorgelegd.

Indien het bestuur niet instemt met de voorgestelde wijziging, is de betreffende eigenaar bevoegd om zelf een deskundige aan te wijzen die samen met de deskundige van het bestuur het verzoek nogmaals zal beoordelen.

7.12 Bij verbouwingen gelden de volgende regels:

- a. het aan- en afvoeren van materialen dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren en dient aangemeld te worden bij de huismeester. Beschadigingen aan het gebouw dienen te worden doorgegeven aan de huismeester;
- b. vervuiling van lift, etage en overige delen van het gebouw zal opgeruimd moeten worden;
- c. kosten voor schoonmaak en eventuele reparatie komen voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar;
- d. boren in de vloer, wanden en plafonds dient zoveel mogelijk vermeden te worden in verband met de aanwezigheid van leidingen. Indien toch in de vloer, wand of plafond geboord wordt, anders dan voor noodzakelijke reparaties (bijvoorbeeld lekkages), waarbij schade, ook die aan omwonenden, veroorzaakt wordt, is de veroorzaker verantwoordelijk voor alle schade en vervolgschade.
- e. Het is verboden om eigendommen van de VvE/CV zonder toestemming van het Bestuur te ontvreemden c.q te verwijderen (Corral matten) uit de openbare gezamenlijke ruimtes.

7.13 Voorstellen tot verandering die van invloed zijn op het uiterlijk van het complex behoeven altijd de goedkeuring van de vergadering.

Artikel 8 : Taxatie –Verzekeringen

8.1 Eigenaar bedrijfsappartementen

De bedrijfsappartementen zijn verzekerd in ruwbouw.

De in deze appartementen aangebrachte inrichting komt geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het appartement

De bedrijfsinrichting is derhalve niet in de collectieve opstalverzekering opgenomen.

De eigenaren van bedrijfspanden dienen zelf een aanvullende verzekering af te sluiten ten behoeve van de bedrijfsinrichting

Bij verhuur van de bedrijfsappartementen , dient de verzekering van het eigenaarsbelang te worden opgesplitst in een deel van de vaste zaken, die aard-en nagelvast met het bedrijfspand zijn verbonden.
Dit komt voor rekening van de eigenaar van het bedrijfsappartement.
Het tweede deel , de winkel-of de kantoorinrichting komt voor rekening en risico van de Huurder. Het advies is aan de eigenaar/huurder om het eigenbelang zelf bij te verzekeren.

8.2 Eigenaarsbelang woonappartementen

De woonappartementen zijn volgens de standaard uitvoering in de opstalverzekering opgenomen.

Het aanbrengen van een nieuwe inbouwkeuken –gemoderniseerde badkamer of een vaste parketvloer geschiedt voor rekening en risico van de eigenaar.

De meerwaarde van deze vorm van woningverbetering is het “eigenaarsbelang”.

De eigenaar dient deze meerwaarde zelf te verzekeren.

Bij verhuur van het woonappartement mag de huurder geen verbouwingen uitvoeren in het appartement. Alle wijzigingen dienen te voldoen aan de akte van Splitsing en het Huishoudelijk reglement.

Bij aankoop van het appartement waarin de woningverbetering is aangebracht dient de eigenaar attent te zijn op de aangebrachte verandering en dient voor de meerwaarde een eigen verzekering af te sluiten.

In de taxatie is uitgegaan van een standaard afwerking van de appartementen.

De standaard afwerking omvat:

- * Plafonds gestukadoord
- * Muren in sanitaire ruimten betegeld en t.p.v. aanrecht boven blad betegeld
Overige wanden behangklaar.
- * Vloeren voorzien van een cementvloer ,en in sanitaire ruimte, alsmede in de keuken.

Het sanitair bestaat uit:

- * Blad ven gekleurd geëmailleerd plaatstaal
- * Porseleinen wastafels
- * Porseleinen fontein
- * Porseleinen closetcombinatie

De keuken:

- * Een standaardkeuken zonder inbouwapparatuur
- * In de taxatie is €2.000,00 inclusief BTW opgenomen voor de keuken

Brandmelders:

- * In de appartementen hangen brandmelders deze zijn eigendom van de VvE.
- * Bij verkoop/verhuur van het appartement mogen de brandmelders niet worden meegenomen .Vernieuwing van de batterij is voor rekening van de eigenaar / huurder.

Artikel 9: Slotbepalingen

9.1 Melding gebreken

Indien gebreken aan het gebouw en/of installaties worden geconstateerd, dienen deze zo spoedig mogelijk in eerste instantie te worden aangemeld bij het bestuur en/of huismeester.

9.2 Inlichtingen en klachten

Alle verzoeken om inlichtingen of klachten over de naleving van het reglement van splitsing of dit reglement dienen schriftelijk te worden gericht aan het bestuur.

9.3 Onvoorziene zaken/geldigheid

In gevallen waarin dit HR niet voorziet of strijdigheid van bepalingen onderling, kan het bestuur voorlopige maatregelen nemen in afwachting van de beslissing van de vergadering van de VvE. Bij strijdigheid van bepalingen tussen het reglement van splitsing en het HR zal de bepaling van het reglement van splitsing prevaleren.

9.4 Boetebepaling

Bij overtreding van het HR kan het bestuur een boete van ten hoogste € 500,- opleggen, voor elke dag dat de overtreding voortduurt en nadat de overtreder door het bestuur in gebreke is gesteld.

9.5 Vervallen oude huishoudelijke reglementen

Met vaststelling van dit HR komt het huishoudelijk reglement van de VvE de dato 28 november 1974 te vervallen evenals het huishoudelijk reglement van de C.V. de dato 20 februari 1995.

9.6 Inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (Kadaster)

Een exemplaar van dit HR zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen

Vastgesteld in de ledenvergadering van de VvE respectievelijk de ledenvergadering van de C.V. op 8 juli 2010.

Aanvulling n.a.v. besluiten in de ALV /CV van 15-05-2012.

De punten, 6.e 7.4 en 8 .

Huishoudelijk Reglement

Aanvulling n.a.v. besluiten in de CV van 27-11-2012 Punt 6.12b is toegevoegd

6.12a. Huisdieren mogen worden gehouden, met dien verstande dat niet-gebruikelijke huisdieren zoals duiven, pluimvee en exotische dieren niet in of bij het gebouw mogen worden gehouden.

In de gemeenschappelijke gedeelten mogen geen dieren los lopen en worden uitgelaten. Bij overlast veroorzaakt door een huisdier kan, niet eerder dan nadat er overleg met de eigenaar van het huisdier heeft plaatsgevonden en niet eerder dan nadat er voldoende gelegenheid is geweest om voor het huisdier een ander onderkomen te vinden, met een maximum van twee (2) maanden, het bestuur besluiten dat het huisdier definitief uit het gebouw wordt verwijderd.

b. Per 1-1-2013 geldt voor nieuwe bewoners van VvE/CV Den Heuvel dat er maximaal één (1) hond per appartement is toegestaan.