

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

Huishoudelijk reglement

Artikel 1. Algemeen

1. Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor alle eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementencomplex van de Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat te Nijmegen, kadestraal bekend, gemeente Hatert, sectie N, nummer 1673.
2. Waar gesproken wordt van "eigenaren", worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is weergegeven.
3. De eigenaar-bewoners zien er op toe dat "hun bezoek" de regels uit dit huishoudelijk reglement zullen naleven.
4. Het Huishoudelijke reglement wil de bewoners helpen om op een plezierige manier te wonen in het appartementen gebouw "Tolhuis 66^e straat". De regels zijn gemaakt om bij verschillen van inzicht een instrument te hebben voor bewoners en bestuur om gerichte problemen op te kunnen lossen.
5. De bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten c.q. de akte van splitsing inzake Tolhuis 66^e straat te Nijmegen, als vastgesteld in de desbetreffende splitsingsakte, prevaleren boven de bepalingen in dit Huishoudelijk reglement.
6. Voor aanvulling, respectievelijk, wijziging, van dit Huishoudelijk reglement geldt het bepaalde in artikel 44 lid 2 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.
7. In dit reglement wordt verstaan onder "splitsingsakte", de akte van splitsing opgemaakt op 30 juli 2003 inzake Tolhuis 66^e straat te Nijmegen.
8. Onder de in dit reglement gebruikte begrippen dient hetzelfde te worden verstaan als de gelijklopende begrippen in het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, d.d. januari 1992 (gele boekje).
9. Alle in dit reglement opgenomen onderwerpen zijn onderworpen aan de relevante bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.
10. Onder gemeenschappelijke ruimtes wordt onder andere verstaan de corridors, trappenhuisen, liften en centrale entrees.
11. Elk appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de Algemene ledenvergadering vereist.

Artikel 2. De Vereniging van Eigenaars (V.v.E.)

1. De Vereniging van Eigenaars (V.v.E.) bestaat uit alle eigenaren van de 57 appartementen.
2. De vereniging is verantwoordelijk voor het beheer van het totale gebouw.

Het bestuur

3. De vereniging heeft een bestuurder, welke bij de splitsingsakte is benoemd. Deze bestuurder zorgt onder andere voor het opstellen van de jaarstukken, beheert de kas van de vereniging, enzovoort.
4. De bestuurder van de Vereniging van Eigenaars mag alleen besluiten nemen binnen het vooraf door de Algemene ledenvergadering vastgestelde beleid en de begroting. Aan het einde van elk jaar wordt door de bestuurder een jaarverslag en jaarrekening over het afgelopen jaar en een begroting voor het volgende jaar voorbereid en aan de algemene ledenvergadering voorgelegd. Over ieder kalenderjaar wordt door de bestuurder in de algemene ledenvergadering verantwoording afgelegd. Jaarstukken en begroting worden minimaal 1 week voor de voornoemde algemene ledenvergadering aan de leden toegezonden.
5. Het maximum bedrag, als bedoeld in artikel 38, lid 2, van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, tot waar de bestuurder bevoegd is zonder voorafgaande machtiging van de leden van de vereniging onderhoudsverplichtingen aan te gaan is bepaald op:
 - a) Voor de in de begroting opgenomen posten/bedragen welke in de Algemene ledenvergadering zijn goedgekeurd;
 - b) Het in de begroting opgenomen bedrag mag met 10 % worden overschreden met een maximum van € 500,00 per afzonderlijke post.

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

6. Het maximum bedrag, als bedoeld in artikel 38, lid 5, van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, tot waar de bestuurder bevoegd is zonder voorafgaande machtiging van de leden van de vereniging (buiten het onderhoud vallende) verplichtingen aan te gaan is bepaald op € 500,00 per afzonderlijke verplichting. De bestuurder is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke de eigenaar mocht verlangen.

De vergadering

8. Jaarlijks wordt de algemene ledenvergadering gehouden in de maanden maart of april, waarin onder andere zowel de jaarrekening als de begroting door de leden wordt vastgesteld.
9. Notulen van de algemene ledenvergadering worden binnen 4 weken na de vergadering aan de leden verstrekt.
10. De bestuurder heeft het mandaat om de servicekosten per 1 januari van een nieuw jaar aan te passen aan de prijsontwikkeling (maximaal het gemiddelde inflatiepercentage voor consumenten van het CBS over de afgelopen 5 jaar). Daarbij dienen dan wel de begrotingsposten ongewijzigd te blijven.
11. De kascommissie bestaat uit 2 eigenaars van de vereniging. Kascommissieleden worden benoemd voor tenminste 2 jaar. Elk jaar treedt 1 kascommissielid af en wordt 1 nieuw kascommissielid in de algemene ledenvergadering benoemd. De functie van kascommissielid is onverenigbaar met die van bestuurslid. De kascommissieleden hebben tot taak om d.m.v. een controle in de maanden februari of maart toezicht te houden op de jaarlijkse inkomsten en uitgaven, de vorderingen, schulden en fondsen (reserves) en de uitvoering van in de algemene ledenvergaderingen genomen financiële besluiten.

Periodieke bijdrage

12. Conform artikel 4 t/m 6 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, dient de door de algemene ledenvergadering vastgestelde periodieke bijdrage bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste van de maand zijn voldaan, door storting op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat.
13. Indien de eigenaar(s) de periodieke bijdrage niet binnen 1 maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover, naast het gestelde in artikel 6 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, vanaf de datum van opeisbaarheid een EXTRA bedrag verschuldigd van eenmaal de maandelijks periodieke bijdrage. Een en ander conform de door de algemene ledenvergadering vastgestelde incassoprocedure.

Artikel 3. Het aanzien van het gebouw

1. Onverminderd het bepaalde in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is het volgende NIET toegestaan:
 - a) Het eigenmachtig aanbrengen van veranderingen aan het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes.
 - b) Het aanbrengen van vlaggenstokken, antennes, schotelantennes of andere uitstekende voorwerpen;
 - c) Het aan de buitenzijde van de privé-balkons ophangen van wasgoed, het aanbrengen van bloembakken en het uitkloppen van kleden, matten e.d.;
 - d) Het aanbrengen van mededelingen en dergelijke op wanden in de gemeenschappelijke ruimtes;
 - e) Het plaatsen van zonneschermen, rolluiken en windschermen e.d. in kleur, vorm en materiaal, afwijkend van die, welke door de algemene ledenvergadering is vastgesteld;
 - f) Het schilderen of anderszins bewerken van de buitenzijde van het gebouw, de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de toegangsdeuren tot bergingsruimten en woningen, zonder toestemming van de algemene ledenvergadering.

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

- g) Het oorspronkelijke aanzien van het gebouw zowel in- als uitpandig te wijzigen.
- 2. Naamplaatjes: in de bellentableaus mogen alleen naamplaatjes worden aangebracht die door of namens de bestuurder zijn besteld. De tekst voor de naamplaatjes bestaat uit de door de eigenaar(s) doorgegeven gegevens. Bij aanvang van de bewoning zijn de kosten voor het bestellen van het naamplaatje voor de vereniging. De kosten voor nieuwe naamplaatjes nadien, zijn altijd voor rekening van de betreffende eigenaar(s). Deze kosten dienen vooruit aan de vereniging betaald te worden.

Artikel 4. Verkoop & verhuur

- 1. Bij verhuur van een appartement wordt nadrukkelijk verwezen naar artikel 24 tot en met 26 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, waarin staat vermeld dat een appartement verhuurd kan worden, mits de eigenaar er zorg voor draagt dat de bestuurder hiervan op de hoogte wordt gebracht en er aan de voorwaarden, gesteld in de genoemde artikelen, is voldaan.
- 2. De eigenaar, die zijn appartement aan derden ter beschikking stelt, hetzij uit hoofde van een andere titel, is verplicht die derden in het bezit te stellen of te doen stellen van een exemplaar van dit huishoudelijk reglement. De eigenaar is er verantwoordelijk voor, dat de bepalingen van dit huishoudelijk reglement ter kennis van de bewoner/gebruiker van het betreffende appartement wordt gebracht.
- 3. De bewoner/gebruiker zal zich nimmer kunnen beroepen op het feit dat hij/zij niet van het bestaan wist van:
 - a) De akte van splitsing inzake Tolhuis 66^e straat te Nijmegen.
 - b) Dit huishoudelijk reglement.
 - c) Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992.
- 4. De eigenaar wordt geacht om bij verkoop van het appartement de personalia van de nieuwe eigenaar-bewoner(-s) door te geven aan de bestuurder, opdat deze in staat is de nieuwe eigenaar-bewoner(-s) welkom te heten en te informeren over onder andere de periodieke bijdrage en het huishoudelijk reglement.
- 5. Bij afwezigheid langer dan een maand moet de eigenaar de bestuurder -zo mogelijk- zijn verblijfadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. Te denken valt hierbij aan zaken zoals brand, bevrozing of lekkage.

Artikel 5. Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en – zaken

5.1 Algemeen verbod

Onverminderd het bepaalde in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is het volgende NIET toegestaan:

- 1. Eigenmachtig reparaties te verrichten of veranderingen aan te brengen aan installaties en leidingen, noch apparatuur in en uit te schakelen indien deze dienen tot algemeen gebruik. Deze regel vervalt uiteraard in noodsituaties.
- 2. Fietsen, bromfietsen, motoren, kinderwagens en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimtes (hallen, trappenhuizen, corridors e.d.) te plaatsen.
- 3. Fietsen, bromfietsen en dergelijke in de lift mee te nemen.
- 4. Meubelen en andere goederen in de gemeenschappelijke ruimtes (hallen, trappenhuizen, corridors e.d.) te plaatsen. Deze ruimtes zijn bestemd als verkeersruimten en dienen als vluchtweg bij calamiteiten.
- 5. Dieren (vogels e.d.) te voeren en/of etensresten en ander afval uit ramen en deuren of vanaf balkons te gooien.
- 6. Huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten (inclusief de gemeenschappelijke groenvoorziening) los te laten lopen en in deze gedeelten uit te laten.

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

7. De deuren in de gemeenschappelijke gedeelten na gebruik open te laten. Deze deuren moeten altijd worden gesloten. Vooral geldt dit voor de centrale toegangsdeuren, zodat ongewenste bezoekers geen mogelijkheid hebben ongehinderd door te dringen tot het trappenhuis en de lift.
7. De toegangsdeur voor onbekende personen te openen. Het is in ieders belang dat onbekende personen de toegang tot het gebouw wordt belemmerd.
8. Nooduitgangen anders te gebruiken dan ingeval van calamiteiten.
9. Liften langdurig te blokkeren (o.a. bij verhuizingen). Liften mogen alleen worden gebruikt conform de bestemming. Reparatiekosten als gevolg van opzettelijk toegebrachte schade aan liften komen voor rekening van de veroorzaker.
10. Gebruik te maken van de in de gemeenschappelijke ruimten aanwezige wandcontactdozen.
11. Te roken in de gemeenschappelijke ruimtes.
12. Schotelantennes te monteren aan de balkonhekken.
13. Elke eigenaar en/of gebruiker dient erop toe te zien dat alle deuren, welke toegang geven tot gemeenschappelijke gedeelten en welke door hem of haar zijn gebruikt, goed gesloten worden.
14. Het is NIET toegestaan personen, die aan een eigenaar en/of gebruiker niet bekend zijn en die niet bij hem hoeven te zijn, in de gemeenschappelijke gedeelten toe te laten, dit om insluiping en dergelijke te voorkomen.
15. Het aanbrengen van een airco is toegestaan mits deze voldoet aan de vastgestelde voorwaarden:
 - De airco mag niet meer dan 40 decibel geluid produceren op de erfgrens. Het betekent dat ook dat de geluidsproductie niet hoger mag zijn bij de ramen, deuren, of balkons van de overige appartementen. Conform het nieuwe bouwbesluit, om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.
 - De airco geplaatst wordt uit het zicht en op eigen balkon/terras (niet aan de gevel).
 - Eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de airco. Maar ook voor eventuele schade die ontstaat bij het aanbrengen van de unit. Ook bij onderhoud van de gevel moet mogelijk de unit tijdelijk worden verwijderd. Eventuele kosten daarvoor zijn voor rekening van betreffende eigenaar.
 - Eigenaar moet bij verkoop van het appartement de airco ter overname aanbieden aan de nieuwe eigenaar. Indien deze niet akkoord is met de overname moet de vertrekkende eigenaar de airco verwijderen en de gevel herstellen.

5.2 Gebruik privé-gedeelten

1. Het is niet toegestaan stoffen e.d. in uw appartement/boxruimte te houden die een gevaar voor uzelf en/of uw medebewoners en anderen kunnen veroorzaken.
2. Het is verboden mechanische afzuigkappen aan te sluiten op gemeenschappelijke luchtkanalen.

5.3 Voorkomen van geluidshinder en andere overlast

1. Het houden van huisdieren is slechts toegestaan indien en voor zover daarmee aan andere eigenaren en gebruikers geen hinder wordt toegebracht.
2. Het is verboden, kinderen te laten spelen in gemeenschappelijke gedeelten.
3. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke ruimten.
4. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens is het voortbrengen van muziek en voor anderen storende geluiden verboden. Overlast door geluidsinstallaties en muziekinstrumenten moet vermeden worden.
5. Het verrichten van storende bouwwerkzaamheden aan de flats is verboden tussen 22.00 uur en 8.00 uur.
6. Barbecuen op terrassen en balkons is niet toegestaan tenzij er geen bezwaar bestaat van mede-eigenaar-bewoners.
7. Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, linoleum enz.) verboden, tenzij kan worden aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} \geq +10$ db of meer.

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

5.4 Vuilafvoer

1. Er mag geen (rest)afval in de corridors, trappenhuisen en andere gemeenschappelijke ruimtes worden geplaatst of bewaard.
2. Op de privé balkons mag geen afval geplaatst worden dat ontsierend is voor uitstraling van het gebouw en stank en ongedierte veroorzaken voor de omgeving.
3. Een ieder wordt dringend verzocht de omgeving schoon en opgeruimd te houden door bijvoorbeeld zwerfafval te verwijderen. Bewoners worden geacht gezamenlijk bij te dragen de gebouwen en de directe omgeving netjes en schoon te houden.
4. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk, mag niet in de gemeenschappelijke ruimtes worden gedeponeerd. Wel in de hiervoor gemonteerde papierbakken.
5. Afval dient conform de regels van de Dienst Afval Reiniging (DAR) of de Gemeente Nijmegen te worden aangeboden. Hier wordt onder verstaan dat het afval gescheiden wordt aangeboden: flessen en glas in glascontainers, Groenten en Fruit Afval (GFT) in de daartoe bestemde container op de openbare weg (niet in plastic zakken!), papier op de ophaaldag van iedere maand aan de straat. Restafval dient wekelijks in de daartoe bestemde groene zakken te worden aangeboden. U wordt dringend verzocht om geen afval in andere dan de groene zakken aan te bieden omdat deze niet door de gemeente worden geaccepteerd en eventuele kosten voor verwijdering van afval worden verhaald op de vervuiler.

5.5 Storingen, defecten & onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en - zaken

1. Conform de akte van splitsing is de eigenaar of gebruiker verplicht het reinigen en/of onderhoud van de buitenzijde van de gebouwen (o.a. ramen, gevels en daken) toe te staan.
2. Ingeval van storing of defect aan de gemeenschappelijke zaken is de eigenaar of gebruiker, die dit constateert, verplicht dit onmiddellijk te melden aan de beheerder of bij het ontbreken van een extern beheerder aan de bestuurder.
3. Uitsluitend de bestuurder, of een door de algemene ledenvergadering aangewezen beheerder, kan aan diegenen, die in opdracht van de vereniging werkzaamheden in of aan het gebouw uitvoeren, opdrachten verstrekken.
4. Eigenaars en/of gebruikers moeten gedogen, dat door de bestuurder aangewezen personen privé-gedeelten betreden ten einde ter plaatse voorzieningen te treffen of handelingen te verrichten van algemeen belang, onverminderd het bepaalde in lid 3 van artikel 17 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten.
5. De toegang tot het dak is verboden, behalve voor door de bestuurder aangewezen personen, zoals de glazenwasser en andere personen die in opdracht van de bestuurder onderhoud uitvoeren.
6. De toegang tot de gemeenschappelijke zaken is zonder toestemming van de bestuurder verboden.
7. Iedere eigenaar-bewoner dient er op toe te zien, dat de sleutels, welke toegang geven tot het gebouw, niet in handen komen van onbevoegde personen.
8. Verlies van deze sleutels moet direct gemeld worden aan de beheerder van de vereniging.
9. Bij verlies of diefstal van deze sleutels dient aangifte gedaan te worden bij de politie.
10. Bij onzorgvuldig gebruik of verlies van deze sleutels zijn alle daaruit voortkomende kosten voor rekening van de eigenaar-bewoner.
11. Brand-, storm- of glasschade, aan appartement en/of gemeenschappelijke ruimten dient elke eigenaar/bewoner of gebruiker terstond te melden bij de verzekeraar Centraal Beheer en hiervoor te bellen met

0800-0229955.

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

Artikel 6. Afwezigheid van eigenaar en/of gebruiker

1. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht zodanige voorzieningen te treffen dat bij zijn afwezigheid zijn privé-gedeelten door de bestuurder in aanwezigheid van een getuige kunnen worden betreden, opdat bij zich eventueel voordoende noodsituaties, welke invloed kunnen hebben op het gebouw en/of op andere privé-gedeelten, maatregelen getroffen kunnen worden.
2. Bij afwezigheid van enige duur (langer dan 1 maand) dienen de volgende maatregelen te worden genomen:
 - a) het afsluiten van de watertoevoer, bij de hoofdmeter in de watermeterkast, ter voorkoming van waterschade;
 - b) het in de maanden december tot en met februari in bedrijf houden van enkele verwarmingsradiatoren;
 - c) alle voorzieningen, welke nodig en nuttig zijn voor de algemene veiligheid in het gebouw.

Artikel 7. Overtredingen

1. Elke eigenaar en/of bewoner is gehouden aan het gestelde in:
 - a) De akte van splitsing inzake Tolhuis 66^e straat te Nijmegen.
 - b) Dit huishoudelijk reglement.
 - c) Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992.
2. Een ieder is bevoegd een lid van de vereniging te wijzen op een handeling in strijd met het bij of krachtens de onder 1 bepaalde reglementen, dan wel dit te melden aan de bestuurder. Bij overtreding van de reglementen kan de bestuurder hem/haar middels een (aangetekend) schrijven:
 - a) waarschuwen;
 - b) verzoeken zaken ongedaan te maken.
3. Indien, ondanks een waarschuwing dan wel een verzoek tot ongedaan maken van zaken, in de zin van het gestelde onder 1 en 2, degene tot wie die waarschuwing of het verzoek was gericht, dan wel één der personen voor wie hij/zij jegens de vereniging aansprakelijk is, deze waarschuwing of dit verzoek niet naleeft, is de bestuurder bevoegd tegen de betrokken persoon een gerechtelijke procedure instellen.
4. De bestuurder zal zijn besluit om een gerechtelijke procedure in te stellen bij aangetekende brief, inhoudende de overwegingen waarop het besluit berust, ter kennis brengen van diegene tegen wie de procedure wordt aangespannen.
5. Het voornemen tot het instellen van een gerechtelijke procedure zal behandeld worden op de eerstvolgende bestuursvergadering en gemeld worden in de eerstvolgende algemene ledenvergadering.
6. Alle kosten welke voortvloeien uit de overtreding van de reglementen zijn voor rekening van de eigenaar en/of bewoner die in strijd met de reglementen heeft gehandeld.

Artikel 8. Aansprakelijkheid

1. Schade voor de vereniging ontstaan als gevolg van een overtreding van de in het huishoudelijk reglement gestelde bepalingen, evenals de genoemde zaken in de akte van splitsing inzake Tolhuis 66^e straat te Nijmegen en het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, komt voor rekening van de betreffende eigenaar.
2. Van het opzettelijk toebrengen van schade aan of het wegnemen van eigendommen van de vereniging, wordt altijd aangifte gedaan bij de politie.

Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat

Postbus 389 6500 AJ Nijmegen

Artikel 9. Onvoorziene gevallen

1. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het modelreglement van splitsing in appartementsrechten niet voorziet of op dient te worden aangepast, wordt door de gezamenlijke eigenaren beslist.
2. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het modelreglement van splitsing in appartementsrechten niet voorziet, kan de bestuurder voorlopige maatregelen nemen in afwachting van een definitief besluit van de algemene ledenvergadering.

Artikel 10. De beslissing

1. Dit huishoudelijk reglement en nadien aangebrachte aanpassingen treden in werking op de dag nadat deze door de algemene ledenvergadering is aangenomen.
2. Aldus vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 7 april 2026 van de Vereniging van Eigenaars Tolhuis 66^e straat.

De voorzitter van de vergadering,



W.J. Bredie