

**Huishoudelijk reglement
Vereniging van Eigenaren
Borculo 1 t/m 47 (even en oneven), te Valkenburg ZH.**

Wederzijds begrip vormt de basis voor een zover mogelijk gaande vrijheid bij het samenwonen in gemeenschappelijke gebouwen en in het gebruiken van gemeenschappelijke grond. De daarvoor te stellen leefregels zijn dan ook beperkt. Er wordt dan wel aan alle bewoners gevraagd, dat men zich aan deze leefregels houdt. Door middel van overleg binnen de vergadering van eigenaren worden eventueel niet geregelde gevallen opgelost.

Definities

Onderscheid privé- en gemeenschappelijk eigendom:

Privé-ruimten: voor de eigenaren zijn deze ruimten aangegeven in de splitsingstekening behorende bij de splitsingsakte EM/15232.ct.41031 van notaris Meiners te Leiden. De kosten van onderhoud van de privé-ruimten komen volledig voor rekening van de eigenaar.

Gemeenschappelijke ruimten: zijn de overige ruimten in het gebouw, die voor alle bewoners toegankelijk zijn. De kosten van onderhoud zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel welke staat aangegeven in de splitsingsakte EM/15232.ct.41031 van notaris Meiners te Leiden.

Splitsingsakte: de akte van splitsing in appartementsrechten EM/15232.ct.41031 van notaris Meiners te Leiden. Hierin zijn aangegeven de te onderscheiden appartementsrechten, de verdeling van de kosten en andere bijzondere regels.

Modelreglement: modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. januari 1992 uitgegeven door het Koninklijke Notariële Broederschap.

Huishoudelijk reglement: nadere uitwerking en toevoeging van regels genoemd in splitsingsakte en modelreglement overeengekomen door de vergadering van eigenaren van appartementsgebouw Borculo, Joghthlaan te Valkenburg.

Algemeen

Het huishoudelijk reglement dient ter aanvulling van art. 44 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de vereniging van eigenaren van appartementsgebouw Borculo, Joghtlaan te Valkenburg. Tot het opstellen van dit huishoudelijk reglement is besloten in de 1^{ste} vergadering van de vereniging van eigenaren d.d.17 december 2003. Erkend wordt dat samenwonen in Borculo het noodzakelijk maakt een aantal regels op te stellen, om onderlinge verstandhouding in goede zin te bewaren. Iedere eigenaar wordt geacht het huishoudelijk reglement in acht te nemen. Bij verkoop of verhuur dient de nieuwe koper of verhuurder op de hoogte te worden gesteld van zowel de splitsingsakte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement en een verklaring te tekenen dat hij/zij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

Met verwijzing naar artikel 44 van het modelreglement, kan het huishoudelijk reglement in een vergadering van eigenaren worden vastgesteld of gewijzigd. Hierin dient 2/3 van het totaal aantal stemmen volgens de verdeelsleutel, zoals aangegeven in de splitsingsakte EM/15232.ct.41031, uitgebracht te worden.

Besluiten worden genomen met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen. Indien er minder stemgerechtigden aanwezig zijn, zal er een tweede vergadering belegd worden, hierbij geldt geen meerderheid van stemmen. Een gemachtigde mag niet voor meer dan twee andere personen stemmen.

Algemene bepalingen

1. Waar in het reglement gesproken wordt van eigenaar, wordt bedoeld: *de gerechtigde tot een appartementsrecht.*
2. Dit reglement is van toepassing op eigenaren en/of gebruikers. *Gebruiker:* degenen die anders dan de eigenaren, het recht van uitsluitend gebruik hebben van een privé-gedeelte en het medegebruik hebben van gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken.
3. *Bezoeker:* diegene die zich ophoudt in het gebouw, zijnde niet de administrateur, eigenaar of gebruiker.
4. In alle gevallen waarin noch het splitsingreglement noch het huishoudelijk reglement voorziet, zal het bestuur voorlopige maatregelen treffen in afwachting van een beslissing van de eerstvolgende vergadering van eigenaren.
5. Vergadering: minstens 1 maal per jaar, **uiterlijk in mei van elk jaar gehouden.** Voorstellen door de eigenaren dienen uiterlijk 2 weken voor de vergadering bij de secretaris van het bestuur te worden ingediend. Minstens 15 dagen voor de vergadering van eigenaren stelt het bestuur de eigenaren in het bezit van:
 - De exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede het saldo van de reserveringen.
 - De conceptbegroting voor het lopende jaar.
 - Alle door de administrateur/ het bestuur noodzakelijk geachte stukken.
6. Bezwaren dienen schriftelijk te worden ingediend bij de secretaris.

Bestuur

1. Ter aanvulling op artikel 41 van het Modelreglement wordt het bestuur gevormd door 7 leden. Het bestuur verdeelt onderling de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester. Andere leden zullen als algemene leden worden aangezien. De bestuursleden zijn herkiesbaar. Elk der bestuursleden heeft het recht zijn/haar functie tussentijds te beëindigen. Benoeming van een nieuw lid dient te geschieden binnen 3 maanden na beëindiging van een functie in een ledenvergadering of schriftelijk.
2. Het bestuur voert namens de leden van de vereniging van eigenaren het beheer over het gebouw, doet voorstellen aan de ledenvergadering voor aanvullingen en wijzigingen van het beleid en beheer en draagt zorg voor de uitvoering van de besluiten van de ledenvergadering.
3. De door het bestuur in redelijkheid te maken kosten, mits binnen de begroting, worden door de vereniging vergoed.
4. Bij opzegging van alle leden van het bestuur ineens, dienen voorzitter, secretaris en penningmeester interim aan te blijven tot het nieuwe bestuur gevormd is.

Kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie bestaat uit twee leden van de vereniging van eigenaren. Deze leden worden gekozen met een volstrekte meerderheid van stemmen. Dit wil zeggen minimaal de helft van de stemgerechtigden plus één. Leden van het bestuur kunnen geen zitting hebben in de kascontrolecommissie.

Servicekosten

De eigenaren van appartementsgebouw Borculo zijn verplicht, (middels een automatische machtiging) op de 1^{ste} van elke maand, de maandelijkse servicekosten over te maken op rekeningnummer 3918.48.313 (rabobank). De hoogte van de servicekosten worden jaarlijks door de vereniging van eigenaren vastgesteld.

Incassokosten: Indien een eigenaar, na daartoe te zijn aangemaand door de administrateur/ het bestuur nalaat de vastgestelde bijdrage aan servicekosten te betalen, komen de te maken kosten van inning voor zijn/haar rekening.

Gemeenschappelijke ruimten/Algemene leefregels

De gemeenschappelijke ruimten dienen uitsluitend voor gebruik van eigenaren/gebruikers, hun bezoekers, alsmede voor leveranciers en incidenteel voor collectanten met vergunning. Bij het gebruik ervan dienen de volgende leefregels in acht genomen te worden:

1. In de algemene ruimten mogen zonder toestemming van het bestuur geen wandversiering of reclame worden aangebracht of meubels worden geplaatst.
2. Ongewenst drukwerk mag niet in de gemeenschappelijke ruimten blijven liggen. Op de galerijen mag geen afval worden geplaatst.
3. Het is aan kinderen niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw te spelen.
4. Huisdieren zijn in beperkte mate toegestaan. Informatie en toestemming bij het bestuur in te winnen. Deze dieren mogen geen schade of hinder veroorzaken aan anderen. In de gemeenschappelijke ruimten dienen honden aangelijnd te zijn en katten niet los te lopen. Indien huisdieren de gemeenschappelijke ruimten vervuilen dient de eigenaar/gebruiker dit op te ruimen.
5. Roken in de gemeenschappelijke ruimten is verboden.
6. Voor zonneweringen en de omheiningen van tuinen en dergelijke dient met zich tot het bestuur te richten in verband met voorschriften, kleur, model en wijze van bevestiging.
 - a. Zonneschermen:
 - i. Roodbont metselwerk: Fabrikant/leverancier Dickson, type Dickson Orchestra 6088 Gris.
 - ii. Creme-wit metselwerk: type Dickson Orchestra 0681 Dune
 - b. Zonnescreens:
 - i. Roodbont metselwerk: Fabrikant/leverancier Sunmaster, type Serge 71717-A Parel. Kleur omkasting grijs geanodiseerd aluminium.
 - ii. Creme-wit metselwerk: type Serge 71212-A Zand, kleur omkasting grijs geanodiseerd aluminium.
 - c. Rolluiken: voor alle soorten metselwerk: type RAL 9001 (creme wit).
 - d. Rolluiken kleur RAL 9001 (creme wit) bij roodbont metselwerk.
7. Aanbrengen van naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbus geschiedt na toestemming in de vergadering in uniforme uitvoering.

Bij verhuizingen en wijzigingen kan men een nieuw naamplaatje laten maken. Voor de juiste afmetingen en lettertype moet het oude plaatje meegenomen worden (bijv. naar Van den Anker tools). De gemaakte kosten kunnen ingediend worden bij de penningmeester van het bestuur. De bon met hierop het rekeningnummer waarop de kosten kunnen worden gestort moet hiervoor in de brievenbus van penningmeester gedaan worden.
8. De eigenaren of gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van het verontreinigen van gemeenschappelijke ruimten. Indien dit toch geschiedt, is de veroorzaker verantwoordelijk voor de schoonmaak en de kosten hiervan.
9. De eigenaren of gebruikers zijn verplicht de balkons/terrassen op zodanige wijze te gebruiken en schoon te houden, dat afvalstoffen noch andere materialen of water op andere balkons/terrassen terechtkomen. Wasgoed mag slechts gedroogd en kleding, vloer- en tafelkleden mogen slechts worden geklopt c.q. gelucht aan de binnenzijde van de balkons/terrassen. Dit dient zodanig te gebeuren dat stof en vuil binnen de afscheiding blijft en niet op lager gelegen balkons/terrassen valt en geschiedt op die wijze waardoor het aanzicht van het gebouw zo min mogelijk wordt geschaad.
10. Bloembakken dienen aan de binnenzijde van de balkons/terrassen te worden aangebracht.
11. Het spijker- of schroefvast monteren van constructies aan de buitenzijde van het gebouw en boren in de opstal is alleen toegestaan met toestemming van het bestuur.
 - a. Uitzondering op deze regel is het aanbrengen van zonwering/screens/rolluiken en de vlaggenmasthouder. Dit geschiedt echter wel op verantwoordelijkheid van de bewoner. Indien er door bevestiging problemen ontstaan is de eigenaar van het appartement aansprakelijk.
 - b. Het is toegestaan een buitenlamp, in overeenstemming met het bestuur, van max. 60 watt te plaatsen aan de daartoe bestemde plek aan de balkonzijde.
12. Het bevestigen van schotelantennes aan de buitenzijde van het gebouw alsmede in de tuin is verboden. Zie art. 13 lid 2 van het modelreglement.

13. In de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor specifiek bestemde gedeelten, is het niet toegestaan (motor)rijwielen of andere voertuigen zoals kinderwagens e.d. te plaatsen.
14. De kanten van de sloot dienen door de eigenaren van de aangrenzende tuinen schoongehouden te worden.
15. Het aanleggen van elektra in de schuur voor aanpassingen noodzakelijk wegens ziekte of andere immobiliteit en het opladen van een elektrische fiets wordt toegestaan na goedkeuring door het bestuur. Mits de aanleg door een erkend bedrijf geschiedt, niet tegenstrijdig is met de voorschriften van de brandweer en de afrekening met de vereniging van eigenaren jaarlijks kan geschieden.
 - a. Voor eventuele gebreken en gevolgschade is de eigenaar van het appartement behorende bij de betreffende schuur aansprakelijk
 - b. Het aanleggen van elektra voor andere zaken is niet toegestaan. Indien een bewoner toch graag zaken wil aanbrengen dient dit via een aanvraag bij het bestuur ingediend te worden.
16. Auto's dienen geparkeerd te worden op het terrein van de Borculo alleen in de daartoe bestemde vakken
17. Huisvuil dient in de daartoe bestemde bakken gedeponeerd te worden. Het deponeren van grofvuil en/of papier of karton is niet toegestaan in de vuilnisbakken
18. Borculo is éénrichtingsverkeer

Onderhoud van het gebouw

1. Uitsluitend het bestuur of personen die door het bestuur zijn aangewezen kunnen opdrachten uitvoeren -binnen de door de vergadering van eigenaren aangenomen begroting en planning- die verband houden met het onderhoud van het gebouw.
2. Klachten over onderhoud, schoonmaak, storingen etc. dienen te worden gemeld bij het bestuur.
3. De bediening en het onderhoud van installaties voor algemeen gebruik, mag uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur.
4. Het gebruik van elektrische apparatuur zoals diepvriezers en koelkasten in de bergingen is niet toegestaan.
5. Het is de eigenaren niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor of andere huishoudelijke apparaten aan te sluiten op het mechanische afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen.

Geluidsoverlast

1. De eigenaar/gebruiker of bezoeker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in alle gemeenschappelijke ruimten.
2. Eigenaren of gebruikers dienen zodanige maatregelen te treffen, dat overige eigenaars/gebruikers daarvan geen hinder ondervinden.
3. Storende werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren en dergelijke dienen op werkdagen (maandag tot en met zaterdag) tussen 09.00 en 22.00 te worden uitgevoerd.
4. Harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen en dergelijke) zijn verboden, tenzij kan worden aangetoond dat de vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10dB of meer verbetert. Vloeren in keukens en sanitaire ruimten zijn uitgesloten van de genoemde eis.

Bezoekers

De uit de splitsingsreglement en het huishoudelijke reglement voortvloeiende gedragsvoorschriften voor eigenaars en/of gebruikers zijn op gelijk wijze van toepassing op bezoekers. De gastheer/vrouw is te allen tijde verantwoordelijk voor het gedrag van zijn of haar bezoek.

Beveiliging en brandveiligheid

1. Een ieder die het gebouw binnentreedt of verlaat, dient er voor te zorgen dat de toegangsdeuren worden gesloten en deze zodanig af te sluiten dat dit geen geluidsoverlast veroorzaakt.
2. De eigenaar of gebruiker is gehouden tijdens een afwezigheid van meerdere dagen zorg te dragen voor het betrokken appartement, waaronder nadrukkelijk begrepen is het tijdig legen van de brievenbus.
3. Bij een afwezigheid van langer dan 2 maanden dient de eigenaar of gebruiker het bestuur in te lichten over de wijze waarop bij algemeen onderhoud en calamiteiten (brand, lekkage van gas of water enz) toegang tot appartement verkregen kan worden.
4. Het is verboden de bergruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen die hinder of gevaar aan de bewoners veroorzaken.
5. Het is niet toegestaan personen, die aan een eigenaar en/of gebruiker niet bekend zijn en die niet bij hem behoeven te zijn, in de gemeenschappelijke gedeelten toe te laten.
6. Het gebruik van de brandtrappen is alleen toegestaan in geval van nood.

Overige bepalingen

1. Indien een eigenaar zijn appartement te koop aanbiedt, dient de eigenaar dit te melden aan het bestuur. Bij verkoop van het appartement zal de verkoper door hem aan de gemeenschappelijke kas en het reservefonds gedane betalingen niet kunnen opeisen. De rechten en plichten ten aanzien van genoemde fondsen gaan over op de nieuwe eigenaar.
2. De eigenaar/gebruiker is aansprakelijk voor schade aangericht door bij hem of haar inwonende of verblijfhoudende personen.
3. Het bestuur is -naast de bij het modelreglement opgedragen taken- belast met het toezicht op de naleving van dit huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering van eigenaren.
4. Het bestuur is bevoegd een lid van de vereniging te wijzen op een handeling in strijd met het huishoudelijk reglement. Deze persoon (betrokkene) is gehouden de aanwijzingen van het bestuur op te volgen.
5. Indien ondanks een waarschuwing in de zin van het voorgaande lid, degene tot wie de waarschuwing was gericht, dan wel een der personen voor wie de eigenaar jegens de vereniging aansprakelijk is, deze waarschuwing niet naleeft, zal het bestuur deze aangelegenheid voorleggen aan de vergadering van eigenaren om nadere te nemen stappen te bepalen. Artikel 29 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten blijft van kracht.
6. Klachten over personen zijnde eigenaren/gebruikers of bezoekers kunnen worden ingediend bij het bestuur.

In werking treding

Dit reglement treedt in werking, onmiddellijk nadat het de vergadering van eigenaren is vastgesteld Vastgesteld in de jaarvergadering van 17 december 2003.

Herzien en opnieuw vastgesteld op 12 mei 2009.

Aangepast op 14 juli 2022.

Voor al het overig verwijzen wij u naar:

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten januari 1992 en de splitsingsakte EM/15232.ct.41031 van notaris Meiners te Leiden.