

**Vereniging van Eigenaars “Het Fore”
Leidschendam**

Huishoudelijk Reglement 2023

Voorwoord.....	3
Artikel 1 Algemeen.....	4
Artikel 2 Toegang en orde	4
Artikel 3 Overlast.....	5
Artikel 4 Energie en airco's.....	5
Artikel 5 Huisdieren.....	6
Artikel 6 Gebruik gemeenschappelijke ruimten.....	6
Artikel 7 Gebruik lift, parkeergarage en bergingen	7
Artikel 8 Gebruik privé-gedeelten (appartementen)	9
Artikel 9 Riolering, huisvuil en grofvuil.....	12
Artikel 10 Geluidshinder en andere vormen van hinder	12
Artikel 11 Overgang appartementsrecht of het in gebruik geven	12
Artikel 12 Verzekeringen	13
Artikel 13 Het bestuur en de beheerder	13
Artikel 14 Inwerkingtreding.....	14

Voorwoord

Het doel van de “Vereniging van Eigenaars Het Fore”, gevestigd te Leidschendam, Frekehof 2 t/m 78, is het beheer van het gebouw en de grond, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Het doel van het huishoudelijk reglement is om vooral in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en gebruikers te behartigen. Zowel technisch, administratief en financieel, als wat betreft de kwaliteit van bewoning en het complex als geheel, zodat voor iedereen een optimaal woongenot is gewaarborgd.

Het functioneren van de vereniging is geregeld in het appartementsrecht van de wet- en regelgeving, in de Splitsingsakte d.d. 14 november 2007, in het reglement van splitsing, in het huishoudelijk reglement dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars VvE “Het Fore” te Leidschendam d.d. 14 december 2011, in de nadere (toekomstige) besluiten van de vergadering en van het bestuur, alsmede in het gewoonterecht dat binnen de vereniging geldt.

Het hoogste besluitvormende orgaan van de vereniging is de vergadering van eigenaars.

In de Vergadering van 19 april 2023 is de tekst van het aangepaste Huishoudelijk Reglement 2022 vastgesteld.

Bijgaand treft u het Huishoudelijk Reglement 2023 aan.

Leidschendam,

Het Bestuur van de Vereniging van Eigenaars “Het Fore” voormeld,

De bestuursleden:

Marina Berghuijs, voorzitter

Wilma Hasenoot, secretaris

André Kamerbeek, penningmeester

Mij bekend,

Britta Verheusen, BFD Beheer

Artikel 1 Algemeen

1. Definities:

- a) Onder **beheerder** wordt verstaan de rechtspersoon die namens en in opdracht van de Vereniging van eigenaars "Het Fore" (hierna: VvE) het beheer voert over en zorgdraagt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van de VvE;
 - b) Onder **eigenaar** wordt verstaan degene met een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - c) Onder **gebruiker** wordt verstaan degene die het gebruik van een appartementsrecht heeft, als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d) Onder **gebouw** wordt verstaan: het appartementencomplex bestaande uit 39 woningen, parkeerkelder met 54 parkeerplaatsen, bergingen in de kelder met ondergrond en erf en verdere toebehoren, staande en gelegen aan de Frekehof 2 tot en met 78 (even nummers) te Leidschendam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1490, groot negentien are en zesentwintig centiare;
 - e) Onder **gemeenschappelijke gedeelten** worden verstaan die gedeelten van het gebouw, en de daarbij behorende grond, die volgens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Bij onduidelijkheid over het wel of niet gemeenschappelijk zijn van een bepaalde ruimte zal de Splitsingsakte artikel 17 daarover uitsluitsel geven;
 - f) Onder de "**Vergadering**" wordt verstaan de Vergadering van Eigenaars van de VvE "Het Fore".
2. Alleen het bestuur en/of de beheerder kunnen op basis van de besluiten van de Vergadering aan leveranciers opdrachten geven die verband houden met het onderhoud van het gebouw en de daarbij behorende grond, of voor werkzaamheden aan en/of veranderingen van de collectieve installaties.
 3. Naast de regels in het Splitsingsreglement en dit huishoudelijk reglement, gelden ook de regels van de landelijke of gemeentelijke overheid in wet- of regelgeving, zoals het Bouwbesluit en gemeentelijke verordeningen.
 4. Iedere eigenaar/gebruiker maakt gebruik van collectieve systemen in het gebouw (zoals de hydrofoor, het watersysteem, de zonnepanelen, deuropeningssystemen, enz.) en *niet* van vervangende eigen voorzieningen.
 5. Dit reglement duidt om praktische redenen ongeacht geslacht of gender iedereen aan als "hij" of "zijn".
 6. VvE "Het Fore" wordt hierna aangeduid met VvE.

Artikel 2 Toegang en orde

1. Alleen eigenaars/gebruikers, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers hebben toegang tot het gebouw. Na het in- en uitgaan van het gebouw moeten de deuren steeds worden gesloten.
2. De in- en uitgangen van het gebouw moeten altijd worden vrijgehouden.

3. Iedere eigenaar/gebruiker moet zorgdragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
4. De eigenaars/gebruikers mogen geen hinder veroorzaken voor elkaar en moeten de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik laten maken van de gemeenschappelijke toe- en uitgangen naar de woningen.
5. Iedere eigenaar/gebruiker is altijd bevoegd en verplicht maatregelen te treffen om een onmiddellijk gevaar voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken af te wenden. Hij moet in dat geval de beheerder direct waarschuwen.
6. Als in een privé-gedeelte van het gebouw belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of als er gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere eigenaars/gebruikers, moet iedere eigenaar/gebruiker de beheerder direct waarschuwen en zoveel mogelijk risicobeperkende maatregelen nemen.

Artikel 3 Overlast

1. Het is niet toegestaan om in de privégedeelten of in de gemeenschappelijke gedeelten overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.
2. Noodzakelijke werkzaamheden die geluidhinder veroorzaken, zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen enzovoort, mogen alleen van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 uur en 22.00 uur worden uitgevoerd, en op zaterdag tussen 10.00 uur en 18.00 uur. Op zondagen en erkende feestdagen mogen zulke werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Wat betreft bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden zijn de voorwaarden uit het dan geldend Bouwbesluit van toepassing.

Artikel 4 Energie en airco's

1. Elektriciteit, gas of water vanuit de gemeenschappelijke voorzieningen of vanuit de bergingen mag niet voor privé-gebruik worden ingezet.
2. Voor het plaatsen van een airco op het balkon van een appartement geldt het volgende:
 - a. De eigenaar die een airco op het balkon van een appartement wil plaatsen meldt dit vooraf aan de beheerder van de VvE;
 - b. De eigenaar is gerechtigd de airco te plaatsen mits hij voldoet aan onderstaande voorwaarden c tot en met h;
 - c. De airco-unit moet conform de geldende regelgeving zijn uitgevoerd, zowel technisch als qua geluidsniveau. De gebruiker zorgt ervoor dat de airco-unit aan de gestelde eisen blijft voldoen;
 - d. De airco-unit moet worden aangebracht door een erkend installateur op basis van een werkplan dat deze installateur heeft opgesteld;
 - e. De airco-unit voldoet aan de maximaal toelaatbare geluidsniveaus die per 1 april 2021 wettelijk zijn vastgesteld voor zowel overdag als gedurende de nacht, ook voor de beoogde locatie;
 - f. De buitenunit moet uit het zicht op het balkon zijn geplaatst en door het installeren mag geen schade aan de ondergrond ontstaan;

- g. Bij werkzaamheden die in opdracht van de VvE "Het Fore" worden uitgevoerd, zoals schilderwerkzaamheden en onderhoud, moet de buitenunit op eigen kosten worden verplaatst en weer worden teruggeplaatst;
- h. Bij eigendomsoverdracht van de woning worden de voorwaarden voor de plaatsing en het onderhoud van de airco-unit met een kettingbeding aan de opvolgende eigenaar doorgegeven;
- i. Vòòr de plaatsing van de airco-unit sluiten de VvE "Het Fore" en de eigenaar/gebruiker van de airco-unit met elkaar een gebruikersovereenkomst voor de airco-unit.
- j. Het condenswater van de airco mag via het balkon worden afgevoerd.

Artikel 5 Huisdieren

1. Het houden van huisdieren is toegestaan mits ze geen overlast veroorzaken voor de medebewoners. Elke begeleider van een huisdier moet ervoor zorgen dat wanneer zijn huisdier het gebouw of de omgeving daarvan bevuilt en/of beschadigt, deze bevuilding en/of beschadiging direct ongedaan wordt gemaakt. De eigenaar van het huisdier vergoedt de extra kosten hieruit voortvloeien waaronder begrepen de gemeenschappelijke tuin, die zijn veroorzaakt door het huisdier.
2. In de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw moeten huisdieren zijn aangeliind of gekooid.

Artikel 6 Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Het is verboden om voorwerpen zoals vuilcontainers of oud papier te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten. De beheerder is bevoegd om zonder nadere aankondiging deze voorwerpen te laten verwijderen.
2. Iedere eigenaar/gebruiker is tegenover de andere eigenaars/gebruikers aansprakelijk voor de schade die is toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor zover deze schade is veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten of bezoek dan wel derden die de eigenaar/gebruiker ten dienste zijn.
3. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten werkzaamheden van welke aard dan ook te verrichten tenzij in opdracht van de beheerder en afgezien van de werkzaamheden die - na afstemming met de technische commissie- plaatsvinden in de werkplaats die in de garage is ingericht voor de VvE "Het Fore".
4. Het is verboden om reclamemateriaal, kranten en dergelijke achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten. Het is wel toegestaan om in de ruimte achter de rolcontainers aan de linkerzijde van de garageroldeur reclamefolders, kranten en karton in handzame formaten voor inzameling te plaatsen. Deze inzameling is bestemd voor een goed doel, momenteel is het doel: de Voetbalvereniging RKAVV.
5. Het is niet toegestaan in of aan het gebouw naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, stickers, aanplakbiljetten, spandoeken, naar buiten hangende bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen zichtbaar aan te brengen. Uitgezonderd zijn 'Te Huur'- aanduidingen die de beheerder in privégedeelten aanbrengt voor de periode dat het betreffende privé-gedeelte voor verhuur wordt aangeboden, en 'Te koop'-aanduidingen in privé-gedeelten die via een makelaar te koop worden aangeboden.

6. Op de brievenbussen/ bellentableaus mogen alleen naambordjes worden aangebracht die de beheerder ter beschikking stelt. De kosten van het naambordje zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker en de plaatsing gebeurt door de beheerder.
7. De eigenaars/gebruikers zorgen ervoor dat de gemeenschappelijke ruimten niet onnodig worden bevuild. Gebeurt dit toch dan zorgt de vervuiler voor de reiniging, of moet hij de reiniging op zijn kosten laten uitvoeren. Voldoet de vervuiler hier niet aan, dan kan de beheerder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler worden verhaald.
8. De eigenaars/gebruikers mogen zonder toestemming van de beheerder geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé-gedeelten bevinden.
9. Het dak mag alleen worden betreden door de beheerder en onderhoudsbedrijven. Eigenaars/gebruikers of andere personen mogen het dak alleen betreden met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van het bestuur.
10. Het is niet toegestaan in privé- of gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of op het omliggende terrein openbare verkopeningen te houden.

Artikel 7 Gebruik lift, parkeergarage en bergingen

Lift

1. Afgezien van wat verder is geregeld in de leden 2 en 4 van dit artikel is het alleen toegestaan de lift te gebruiken:
 - a. voor het vervoer van personen, met of zonder handbagage en/of huisdieren;
 - b. voor het incidenteel vervoer van huisraad;mits het totaalgewicht niet groter is het hefvermogen van de lift, zoals vermeld op het bedieningspaneel van de lift.
2. Eigenaars/gebruikers, hun gasten en leveranciers die de lift willen gebruiken, zorgen ervoor dat de lift niet wordt beschadigd en beperken het gebruik van de lift zoveel mogelijk in de tijd.
3. Alarm en storingen in de liftbediening moeten direct worden gemeld bij de liftdienst die is vermeld op het bedieningspaneel van de lift.
4. Eigenaars/gebruikers mogen niet zelf reparaties van welke aard ook, aan de lift uitvoeren.
5. Degene door wiens toedoen of nalaten een lift is verontreinigd, moet de lift direct en op eigen kosten terugbrengen in de staat waarin de lift verkeerde vóór de verontreiniging. Gebeurt dit niet, dan kan het bestuur daarin voorzien op kosten van de nalatige. De eigenaar/gebruiker voert het herstel uit na overleg hierover met de beheerder.

Parkeergarage

6. Afgezien van wat is geregeld in bestemmingsplannen is het verboden om het eigen gedeelte van de gemeenschappelijke garage in het gebouw al dan niet bedrijfsmatig te gebruiken of te doen gebruiken als werkplaats dan wel als magazijn of anderszins, dus anders dan voor de stalling van motorvoertuigen en aanvullend als stalling voor fietsen. Dit geldt niet voor de algemene klusruimte die uitsluitend is ingericht voor de eigenaars/gebruikers (zie ook

artikel 6.3). Na gebruik van de klusruimte wordt deze door de gebruiker schoon en opgeruimd achtergelaten.

7. Het is niet toegestaan om in de parkeergarage motorvoertuigen te wassen. Aan motorvoertuigen mag in de garage niet worden “gesleuteld”.
8. In de parkeergarage mogen alleen motorvoertuigen worden geparkeerd op de daarvoor bestemde plaatsen. Opslag van goederen in de parkeergarage is niet toegestaan. Het geordend plaatsen van fietsen achter de parkeerplekken die bij de gebruiker /eigenaar in beheer zijn, is wel toegestaan. Eigenaars/gebruikers van een appartement zonder een parkeerplaats mogen op de daartoe aangegeven plaatsen maximaal 2 fietsen tegen de muur plaatsen.
9. Bij verlies van een zender voor toegang tot de parkeergarage informeert de eigenaar/gebruiker daarover direct de beheerder. De kosten voor vervanging van de zender zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker.
10. Een eigenaar met een appartementsrecht dat voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om na toestemming van de Vergadering en voor zover wet- en regelgeving dat toelaten, voor eigen rekening en risico een aansluitpunt voor een plug-in hybride motorrijtuig te laten aanbrengen onder de volgende voorwaarden:
 - a. Het oplaadpunt moet worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het privé-gedeelte en een kolom die direct naast het privé-gedeelte staat);
 - b. Het oplaadpunt moet worden aangebracht door een erkend installateur op basis van een werkplan dat deze installateur heeft opgesteld;
 - c. Het oplaadpunt moet zo worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van de gebruiker van het oplaadpunt; als het oplaadpunt wordt aangesloten op een energievoorziening die ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars/gebruikers, moet een tussenmeter worden geplaatst zodat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar/gebruiker;
 - d. De eigenaar moet het oplaadpunt voor zijn rekening en risico in goede staat onderhouden en moet blijven voldoen aan nadere voorwaarden die de Vergadering bij haar goedkeuring heeft gesteld; De eigenaar vrijwaart de VvE voor alle schade, meerkosten en ander nadeel, dat de VvE kan ondervinden als gevolg van het gebruiksrecht, ook ingeval sprake is van nadelige gevolgen welke niet in dit reglement of de overeenkomst tussen eigenaar en de VvE “Het Fore” benoemd zijn;
 - e. De extra administratiekosten van de Vereniging voor een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar voor wie het oplaadpunt is aangebracht;
 - f. De eigenaar is pas bevoegd om een aansluitpunt te laten aanbrengen als de verzekeraar van de VvE “Het Fore” daarvoor toestemming heeft gegeven. Een verhoging van de premie door het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd, moet de eigenaar aan het bestuur de installatiefactuur overleggen waaruit blijkt dat het aansluitpunt volgens de voorschriften is geïnstalleerd. De Vergadering kan, als zij toestemming verleent, nadere eisen stellen die te maken hebben met de (brand)veiligheid van het gebouw. Eventuele kosten komen voor rekening van de eigenaar.

11. Afzonderlijke verhuur of het permanent in gebruik geven van een of meerdere parkeerplaatsen in de garage is niet toegestaan tenzij de verhuur/ het gebruiksrecht van de parkeerplek in de parkeergarage gekoppeld is aan de verhuur van het daarbij behorende appartement.

Bergingen

12. De bergingen zijn alleen bestemd als bergruimte. Ze mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden, zoals werkkamer, hobbyruimte etc.
13. De deuren van de bergingen moeten altijd gesloten zijn als zich niemand in die berging bevindt. De deuren naar de gangen die leiden naar de bergingen onder het gebouw, moeten door degene die de gang betreedt of deze verlaat, na gebruik altijd worden gesloten.

Artikel 8 Gebruik privé-gedeelten (appartementen)

1. Afgezien van artikel 26 van de Splitsingsakte, moeten de gebruikers bij het leggen van vloerbedekking dan wel het verbouwen of het uitvoeren van werkzaamheden aan het privé-gedeelte voldoen aan de volgende normen ter voorkoming van geluidshinder:
 - Vloerbedekkingen die de contactisolatie met 10dB of meer verbeteren, zijn toegestaan. Om aan te tonen dat aan deze eis is voldaan, kan onafhankelijk - akoestisch onderzoek worden geëist waarbij contactgeluidsisolatiemetingen zijn uitgevoerd aan een betonvloer en aan dezelfde vloer met de betreffende vloerbedekking. Het onderzoek moet zijn verricht volgens de Nederlandse norm NEN-EN-ISO 140-8. Uit dat onderzoek moet blijken dat de verbetering van de contactgeluidsisolatie een waardebereik heeft met een getalsaanduiding van $\Delta L=10\text{dB}$ of hoger volgens NEN-EN-ISO.
2. De vloerbedekking moet zo worden gelegd dat er geen direct contact bestaat tussen de harde vloerbedekking (plavuizen, tegels, houten vloerdelen, parket, laminaat, kurk, marmoleum, linoleum, vinyl grind etc..) en de omringende binnen- en buitenmuren.
3. Eigenaars/gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanbrengen (zie art.26.2 van het Splitsingsreglement).
4. Eigenaars/gebruikers mogen geen geluidsoverlast veroorzaken voor andere gebruikers in het gebouw. Zijn er toch klachten over geluidsoverlast door loopgeluiden, dan kan de beheerder besluiten tot een onafhankelijke geluidsmeting door een erkende instantie. De kosten van deze geluidsmeting worden gedragen door de in het ongelijk gestelde partij i.c. de betrokken eigenaar/gebruiker die de klacht aanhangig heeft gemaakt of de gebruiker die de klacht heeft veroorzaakt.

Als uit deze geluidsmeting blijkt dat de vloerbedekking niet aan de vereiste verbetering van de contactgeluidsisolatie voldoet, is de betrokken eigenaar/gebruiker verplicht maatregelen te treffen waardoor binnen één (1) maand na constatering alsnog aan de gestelde eis van minimaal 10dB contactgeluidreductie wordt voldaan, of wordt de vloerbedekking door de betrokken eigenaar/gebruiker voor zijn rekening en risico vervangen

5. De eigenaar/gebruiker moet ervoor zorgen dat de gemeenschappelijke zaken (leidingen etc.) altijd bereikbaar zijn.
6. Afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, en (keuken) ventilatoren en wasdrogers mogen niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem en de daarbij behorende kanalen. Wel mogen hierop afzuigkappen zonder motor worden aangesloten. Ook elektrische wasemkappen met eigen filtering, zogenoemde circulerende afzuigkappen, zijn toegestaan maar deze mogen uiteraard niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem. Zie hiervoor artikel 29 van het Splitsingsreglement.
7. In verband met vervuiling door vogels en het aantrekken van ratten en ander ongedierte is het voeren van dieren en het weggooiën van etensresten, op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de ramen niet toegestaan.
8. De eigenaar/gebruiker moet het plaatsen van steigerwerk voor bijvoorbeeld reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toestaan.
9. Privé-gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het opslaan van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld butagasflessen) om daarin activiteiten uit te voeren die hinder of gevaar voor andere gebruikers kunnen veroorzaken.
10. In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen mag op de balkons en terrassen geen open vuur worden gemaakt (bijvoorbeeld met vuurpotten, tuinfakkels en barbecueën met open vuur).
11. Wasgoed mag niet buiten de balkons of uit de ramen hangen.
12. Vanwege het risico van “vallen” en wateroverlast bij het begieten, mogen geen bloembakken aan de buitenzijde van de balkons, ramen of de dakterrassen worden aangebracht (zie ook artikel 6.5).
13. Kleden, lopers, bezems en dergelijke mogen niet buiten de balkons of in de gemeenschappelijke gedeelten worden schoongemaakt of geklopt.
14. Er mogen geen schotelantennes worden aangebracht, behalve als hiervoor toestemming van het bestuur is verkregen. Bij toestemming moet de schotelantenne binnen de balustrade worden geplaatst, zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg.
15. Het is niet toegestaan het aanzien van de balkons te veranderen zonder toestemming van de Vergadering. Voordat de Vergadering hierover beslist, zal zij advies vragen aan een architect.
16. De privé-terrassen en balkons zullen alleen als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen geen zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht die het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, dit om schade aan de balkons, plafonds en daken te voorkomen.
17. Ook mogen op de terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting zo uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
18. De eigenaar/gebruiker mag geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke voorzieningen in het privé-gedeelte.

19. De kosten van herstel van storingen aan gemeenschappelijke voorzieningen, veroorzaakt door werkzaamheden in het privé-gedeelte bij een renovatie, zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker van het betreffende appartement.
20. Eigenaars/gebruikers moeten onderhoudspersoneel toelaten tot het privégedeelte voor reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen.
21. Het is verboden in de vloeren te boren en/of te spijkeren.
22. Het aanbrengen van zonneschermen, screens en/of windoeken voor de balkons is uitsluitend toegestaan na voorafgaande toestemming van het bestuur. Deze toestemming kan slechts worden verleend indien het voorstel van de eigenaar voldoet aan de navolgende voorwaarden:
 - a. zonneschermen en/of screens kunnen uitsluitend worden aangebracht aan de door de Vergadering aangewezen balkonzijde(n) van het appartementencomplex;
 - b. het te plaatsen zonnescherf is een zonnescherf in een gesloten cassette met knikarm die wordt bevestigd aan de latei van het balkon. De breedte van het zonnescherf is 250 centimeter en de uitval bedraagt maximaal 150 centimeter. Voor de hoekbalkons en terrassen gelden afwijkende breedtematen. Het te plaatsen screen is een windvast zipscreen. De omkasting met afgeschuinde rand wordt boven de gehele breedte van het betreffende raam geplaatst;
 - c. cassette en doek en geleiders (in geval van screens) worden uitgevoerd in RAL-kleur 7016. Als het betreffende kleurnummer niet meer is te verkrijgen, bepaalt de Vergadering in plaats daarvan een kleur die nagenoeg gelijk is aan de voorgeschreven kleur;
 - d. de zonwering wordt geleverd en geplaatst door een bedrijf met een VMRG-keurmerk of door een bedrijf dat is aangesloten bij de branchevereniging voor zonwering of soortgelijk;
 - e. ook de windoeken worden slechts uitgevoerd in RAL-kleur 7016.
23. Als met voorafgaande toestemming van het bestuur, glazenwassers en personen belast met plaatsing, onderhoud of vervanging van zonwering hun werkzaamheden verrichten aan raampartijen, zijn alle handelingen verboden waardoor bij gebruik van ladders of andere werktuigen, waterslagen kunnen worden beschadigd. Bij schade aan het gebouw bij of als gevolg van deze handelingen, is de eigenaar/gebruiker van het desbetreffende privé-gedeelte daarvoor aansprakelijk. Voordat het bestuur de vereiste toestemming voor dergelijke werkzaamheden verleent, kan het bestuur een waarborgsom bedingen tot verhaal van eventuele schade.
24. Op het balkon mogen alleen kasten en andere voorwerpen worden geplaatst, opgehangen of aangebracht die niet storend zijn voor het uiterlijk van het gebouw.
25. Ontstaat bij het aanbrengen of verwijderen van de vloerbedekking, ophangsystemen, uitvalschermen, screens of andere voorwerpen schade aan het eigen appartement, aan appartementen van anderen of aan gemeenschappelijke ruimten van het gebouw (waaronder begrepen de betonnen latei), dan is de veroorzaker volledig aansprakelijk voor deze schade en de eventuele gevolgschade.

Artikel 9 Riolering, huisvuil en grofvuil

1. Het is niet toegestaan bakvet, olie, bouwmaterialen, aquariumzand, kattenbakkorrels, damesverband, incontinentieverband en dergelijke via het toilet, de gootsteen of ander afvoerpijpen te lozen. De kosten van het verhelpen van verstoppingen die door eigen toedoen of door toedoen van de vorige eigenaar /gebruiker worden veroorzaakt, worden verhaald op de huidige eigenaar/gebruiker.
2. De eigenaars/gebruikers zorgen ervoor dat het huisvuil en vooral het afval, vatbaar voor bederf, stank of ongedierte, zoveel mogelijk in goed gesloten plastic zakken worden gedeponeerd in de containers die daarvoor zijn geplaatst in de containerruimte onder in het gebouw. Glaswerk en karton moet worden afgevoerd naar gemeentelijke afvalbakken.
3. Het is verboden groot vuil zoals oude meubels, keuken- of computerapparatuur etc. naar de containerruimte af te voeren. Voor afvoer van dat vuil moet de gebruiker of eigenaar een afspraak maken met Avalex (www.avalex.nl). Voor wat betreft het afvoeren van karton kan gebruikge- maakt worden van de voorziening genoemd in artikel 6.4.
4. Voor het ophalen/verwijderen van het huisvuil en het grofvuil moeten de eigenaars/gebruikers handelen volgens de geldende voorschriften van de gemeente en de eventuele aanwijzingen van het bestuur.

Artikel 10 Geluidshinder en andere vormen van hinder

1. In aanvulling van artikel 26 van het Splitsingsreglement, moeten de eigenaars/ gebruikers bij het leggen van vloerbedekking, bij verbouwen of bij het uitvoeren van werkzaamheden aan het appartement voldoen aan de volgende normen om geluidshinder te voorkomen:
 - a. voor de vloerbedekking de normen die zijn beschreven in artikel 8 lid 1 en lid 2;
 - b. de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 2 van dit reglement.
2. Iedere eigenaar/gebruiker moet ervoor zorgen dat andere eigenaars /gebruikers niet worden gehinderd door onnodig lawaai zoals door radio's, televisies, of door andere kennelijk overlastgevende geluidshinder in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. Dat geldt vooral tussen 22.00 uur 's nachts en 08.00 uur 's morgens en op zon- en feestdagen. Bij te verwachten festiviteiten stelt de eigenaar/gebruiker de burens hiervan tevoren op de hoogte.
3. De eigenaars/gebruikers moeten ervoor zorgen dat de buitenkant die zij redelijkerwijze kunnen bereiken, goed schoonmaken en dat het uiterlijk van hun privé-gedeelte in behoorlijke staat is.

Artikel 11 Overgang appartementsrecht of het in gebruik geven

1. De beheerder bevestigt namens de VvE zo snel mogelijk de ontvangst van een ingekomen bericht van verkrijging en verzoekt de nieuwe verkrijger daarbij om toezending van alle gegevens over hem of haar die nodig en nuttig zijn voor een goede administratie.
2. Dit artikel geldt op een daaraan aangepaste manier ook voor de bewoner of huurder die met medeweten en toestemming van de eigenaar zijn of haar appartement betreft.

3. Direct na ontvangst van het nader bericht van de juridische eigendomsovergang c.q. over de toedeling van het appartementsrecht van een appartement, zendt de beheerder aan de nieuwe verkrijger/huurder ter informatie en ter naleving een afdruk van:
 1. de Splitsingsakte van het flatgebouw, met het Splitsingsreglement;
 2. het Huishoudelijk Reglement én
 3. een exemplaar van de laatste vastgestelde jaarstukken en van de begroting voor het lopende boekjaar.
4. De eigenaar die zijn appartement aan een andere gebruiker/bewoner of huurder in gebruik wil geven, moet voorafgaand daaraan mededeling van de ingebruikname doen aan het bestuur onder overlegging van een gebruikersverklaring zoals opgenomen in Bijlage 1 bij dit Huishoudelijk Reglement die is ondertekend door de nieuwe gebruiker/bewoner of huurder.
5. Onderhuur door de huurder al dan niet met instemming van de eigenaar is niet toegestaan. Verhuur via Airbnb is evenmin toegestaan.

Artikel 12 Verzekeringen

1. Het bestuur sluit namens de VvE een uitgebreide opstalverzekering, een glasverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een bestuursaansprakelijkheidsverzekering af, inclusief storm-, brand-, water- en ontploffingsschade. Alle schadegevallen moeten direct worden gemeld aan het bestuur. Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van de eigen inboedel.
2. Verbeteringen en/of vernieuwingen door bewoners, zoals vernieuwing badkamer, keuken e.d., vallen buiten deze verzekering. Daarvoor moeten de eigenaren zelf, meestal in aansluiting op de af te sluiten inboedelverzekering, een extra verzekering afsluiten.

Artikel 13 Het bestuur en de beheerder

1. Het bestuur van de VvE bestaat uit minimaal drie (3) en maximaal vijf (5) bestuursleden. De Vergadering kiest uit haar midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. De Vergadering benoemt een beheerder, die de dagelijkse gang van zaken van de vereniging behartigt in nauw overleg met het bestuur, zonder dat deze beheerder lid is van het bestuur.
3. De Vergadering stelt jaarlijks de vergoeding vast voor de werkzaamheden die de beheerder in opdracht van de VvE verricht. Deze vaststelling gebeurt op basis van de post beheerder in de begroting van de VvE.
4. Jaarlijks leggen het bestuur en de beheerder verantwoording af aan de Vergadering over het beheer van de vereniging.
5. De beheerder vertegenwoordigt zowel in als buiten rechte binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de VvE, en vertegenwoordigt ook de individuele eigenaren in zaken die hen samen aangaan.

6. De beheerder zorgt in samenspraak met het bestuur voor het uitvoeren van de besluiten van de Vergadering.
7. De beheerder treedt op als adviseur en heeft geen stemrecht.
8. De beheerder respectievelijk het bestuur is verplicht om aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken over de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen die de eigenaar wil ontvangen, en hem op zijn verzoek inzage te geven in alle boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op die administratie en dat beheer. Bij het geven van de inlichtingen moet de beheerder en/of het bestuur de wettelijke regelingen over de bescherming van persoonsgegevens in acht nemen.
9. Op grond van artikel 53 lid 6 van het Splitsingsreglement is het bestuur zonder nadere opdracht van de Vergadering, voor het nemen van spoedeisende maatregelen bevoegd tot het aangaan van verbintenissen voor zover deze verbintenissen het bedrag van vier (4)% van de vastgestelde begroting van het lopende boekjaar niet te boven gaat. De beheerder moet bij het aangaan van zulke verbintenissen beschikken over een schriftelijke machtiging (e-mail daaronder begrepen) van de voorzitter van het bestuur. Als van de genoemde bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, moet het bestuur de eigenaars en/of gebruikers direct daarover informeren.
10. Zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen twee (2) maanden na afloop van een Vergadering zendt het bestuur aan de eigenaars de notulen en een besluitenlijst van de Vergadering (zie arti.46.1 Splitsingsreglement).
11. De notulen van de Vergadering vormen het mandaat voor het bestuur tot het doen van uitgaven op basis van de vastgestelde begroting.

Artikel 14 Inwerkingtreding

1. Dit Huishoudelijk Reglement 2023 treedt in werking met ingang van 19 april 2022. Het bestaande Huishoudelijk Reglement van 14-04-2022 wordt dan ingetrokken.

Vastgesteld in de Vergadering van de Vereniging van Eigenaar "Het Fore" op 19 april 2023.

Het bestuur,
Marina Berghuijs
Voorzitter

Wilma Hasenoot
Secretaris

André Kamerbeek
Penningmeester

Mij bekend,
Britta Verheusen,
de beheerder