

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaren Bergermeer

Dit reglement bevat regels van huishoudelijke aard voor de bewoners en zijn gebruikers. Waar gesproken wordt van 'bewoner', worden steeds alle eigenaar-bewoners, huurder-bewoners en zijn gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Bewoners dienen ernaar te streven dat personen die met hun toestemming het wooncomplex betreden, zich houden aan de bepalingen van dit HHR.

Definities

In dit reglement hebben de begrippen "gebouw", "privé-gedeelte", "gemeenschappelijk gedeelte", "gemeenschappelijke zaak", "eigenaar", "gebruiker", "bestuur", "vereniging", "vergadering", de betekenis zoals omschreven in artikel 1 van het reglement in de Akte van Splitsing. "Bestuurder" is degene die het (administratieve) beheer voor de vereniging verzorgt. De gebruikelijke afkortingen hebben de volgende betekenis:

RS Reglement in de Akte van Splitsing;
HHR Huishoudelijk Reglement
VvE Vereniging van Eigenaren

Dit reglement is een uitwerking van het Reglement in de Akte van Splitsing (RS); de bepalingen in dit RS zijn dan ook onverkort van toepassing. Bepalingen in dit HHR, welke in strijd zijn met de wet of het RS, worden voor niet geschreven gehouden.

Artikel 1 Algemeen

Situaties betreffende privé-gedeelten welke bij het van kracht worden van dit HHR afwijken van hetgeen hier is bepaald, zullen worden gedoogd voor rekening en risico van de belanghebbende.

Artikel 2 Mutatie eigenaar, huurder of gebruiker

Bij verkoop van een appartementsrecht is de verkopende eigenaar verplicht dit tenminste één maand voor de transportdatum te melden bij de bestuurder.

Bij verkoop van een appartementsrecht verplicht de koper die het privé-gedeelte zelf in gebruik gaat nemen zich automatisch om de bepalingen van dit HHR na te leven.

Bij het in gebruik geven van een appartementsrecht draagt de eigenaar er zorg voor dat degene die het appartementsrecht in gebruik neemt een verklaring ondertekent als bedoeld in artikel 35 van het RS. Daarmee is het gestelde in dit HHR op deze gebruiker van toepassing. Bij niet nakoming van het HHR door deze gebruiker blijft de eigenaar aansprakelijk.

Artikel 3 Het gebruik van algemene ruimten en algemene gedeelten (alle ruimten met uitzondering van de privé-gedeelten).

3.1 Voor gebruik van gemeenschappelijke ruimten gelden de volgende regels:

- a. Iedere bewoner of gebruiker moet er zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten ordelijk worden gehouden en dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd.
- b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf balkons en/of uit ramen te werpen.
- c. Het is niet toegestaan te roken in de openbare algemene ruimten.

- d. Het is niet toegestaan om vuilniszakken of ander afval in de algemene ruimten te laten staan. Evenmin is het niet toegestaan afval of ontsierende voorwerpen zonder toestemming van het bestuur op de balkons te laten staan.
 - e. De waterafvoervoorzieningen van het gebouw dienen vrijgehouden te worden van vuil.
 - f. Kleden, lopers, bezems e.d. mogen niet in het trappenhuis worden geklopt of schoongemaakt. Ook mag geen wasgoed buiten de balkons worden opgehangen.
 - g. Het houden van dieren die andere bewoners overlast bezorgen (bijvoorbeeld stank- of geluidsoverlast of overlast uit hygiënisch oogpunt) is niet toegestaan. Huisdieren dienen in gemeenschappelijke ruimten kort aangelijnd te zijn.
 - h. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, dweilen e.d. door de toiletpot te spoelen. Het is niet toegestaan chemicaliën, afgewerkte oliën of vetten te lozen in de afvoerleidingen. Indien dit wel gebeurt en hierdoor schade ontstaat, zullen de kosten van herstel en (gevolg)schade worden gedragen door de veroorzakende bewoner.
 - i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken mogen niet in de gemeenschappelijke ruimtes worden achtergelaten.
 - j. In de gemeenschappelijke ruimten dienen de deuren (ook die met drangers) met beleid te worden gesloten.
 - k. Het is niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke ruimten te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen e.d.
 - l. De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
 - m. De eigenaar, huurder of gebruiker accepteert de aanwezigheid van een camera's ten behoeve van de leefbaarheid in de centrale hal. De bepalingen genoemd in het cameraprotocol zijn hierop van toepassing (*Indien van toepassing*).
 - n. Het plaatsen van privé eigendommen in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan. Bewoners mogen ook niets aan de wanden ophangen of meubilair plaatsen op de verdieping waarop hun privéruimte aansluit.
- 3.2. Naamborden, reclameaanduidingen, posters e.d. in de gemeenschappelijke ruimten zijn verboden, tenzij deze in het mededelingenkastje worden opgehangen.
- 3.3 Het is bewoners en gebruikers niet toegestaan:
- a. In de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in daarvoor bestemde gedeelten, rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
 - b. Reparaties en/of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van trappenhuis en/of verlichting te (laten) verrichten.
 - c. De toegang tot de gemeenschappelijke ruimten nodeloos lang open te laten staan.

Artikel 4 Gebruik lift

Roken in de lift is niet toegestaan. Het is verboden rijwielen in de liften te vervoeren en/of op andere wijze naar de appartementen te brengen. De lift mag niet worden gebruikt voor verhuizingen en/of transporten van goederen die zwaarder zijn dan het maximaal toegestane

gewicht. Indien een eigenaar, huurder of gebruiker door onzorgvuldig gebruik van de lift schade veroorzaakt, is hij/zij hiervoor aansprakelijk.

Artikel 5 Buitenkant van het gebouw

- a. In aanvulling op artikel 22 en 23 van het RS is ook het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw van antennes of schotels voor het uitzenden of ontvangen van radio-, TV-, telefoonsignalen of signalen anderszins niet toegestaan, dan na toestemming van de vergadering. Degene die toestemming van de vergadering heeft verkregen is zelf verantwoordelijk voor het naleven van de regels welke van overheidswege hieraan verbonden zijn.
- b. Voor het aanbrengen van zonwering of horren, in welke vorm of onder welke naam dan ook, dient een verzoek ter goedkeuring te worden voorgelegd bij het bestuur die dit verzoek op haar beurt zal voorleggen/bespreken met de architect. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van gedetailleerde tekeningen, materiaal keuze, kleurstellingen en plan van aanpak voor de wijze waarop de aanvrager de montage wil laten plaatsvinden.
- c. Het gebouw is voorzien van een centrale afzuiginstallatie. Daarom is slechts toegestaan een motorloze afzuigkap hierop aan te sluiten. Mocht blijken dat ondanks het gestelde een afzuigkap met motor is aangesloten dan zal het bestuur hiertoe een onderzoek in (laten) stellen. Iedereen is verplicht aan dit onderzoek mee te werken en daartoe aangewezen personen in de woning toe te laten. Alle kosten die hierbij worden gemaakt komen voor rekening van de bewoner die de klachten heeft veroorzaakt.
- d. De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Bewoners zijn verplicht naam en voorletters aan de VvE door te geven. De VvE zal voor het aanbrengen van de naamplaatjes opdracht verstrekken. De kosten zijn voor de Verenigingen van Eigenaars. Mocht later een naamplaatje moeten worden aangepast dan komen de kosten voor rekening van de aanvrager.

Artikel 6. Werkzaamheden

- a. Het is de bewoners niet toegestaan werkzaamheden te laten verrichten aan gemeenschappelijke delen of zaken, behoudens met toestemming van de vergadering. In aanvulling op artikel 23 van het RS bereidt de betreffende eigenaar in overleg met de bestuurder de toestemming van de vergadering voor een verbouwing voor.
- b. Eigenaren kunnen het bestuur toestemming vragen voor verbouwing daar het invloed heeft op gemeenschappelijke zaken. Eigenaren dienen, na akkoord, te allen tijde de modelovereenkomst verbouwing ondertekend aan te leveren bij het bestuur van de VvE. In de bijlage treft u de modelovereenkomst verbouwing.

Artikel 7 Veiligheid

- a. De bewoners dienen hun bezoekers erop te wijzen, dat bij het betreden of verlaten van de gebouwen de toegangsdeur achter hen of hun bezoekers wordt gesloten. Dit geldt zowel voor de hoofdingangen als voor de achteringangen. Indien er gebeld wordt, dient men er zich van te overtuigen dat het aangemelde bezoek ook inderdaad voor betrokkene is, alvorens men de toegangsdeur opent. Men dient nimmer bij het passeren van de toegangsdeur tegelijkertijd een onbekende toe te laten. Laat ook uw bezoekers weten, dat zij geen andere personen het gebouw binnenlaten. Let er op dat de toegangsdeuren van de deuren van de stallingsgarages en de bergingen altijd gesloten zijn. Het betreft hier een verantwoordelijkheid van alle bewoners. Indien ongewenste personen gesignaleerd worden, kunt u dit – indien nodig – bij de politie melden.
- b. Het is de bewoner niet toegestaan in, op, aan of in de directe omgeving van het appartement, de berging en de openbare ruimten brandgevaarlijke stoffen aanwezig te hebben anders dan in tanks van rijvaardige voertuigen of in gasflessen tot een totale

waterinhoud van 115 liter. Een en ander is nader uitgewerkt in artikel 2.1.8 “Brandgevaarlijke stoffen” van het “Besluit brandveilig gebruik bouwwerken” (staatsblad 327 d.d. 26 juli 2008) welk besluit uiteraard volledig van toepassing is.

- c. Het is de bewoner niet toegestaan in, op, aan of in de directe omgeving van het appartement, de berging en de openbare ruimten milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare.
- d. Het is de bewoner niet toegestaan de vloeren van het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de splitsing/verkoopakte is aangegeven (dit betreft de belasting ten behoeve van het normale gebruik).
- e. Het is de bewoner niet toegestaan het appartement, de berging en de openbare ruimten zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gebouw en openbare ruimten kan ontstaan of het aanzien van het gebouw en de openbare ruimten kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd.
- f. Het is de bewoner niet toegestaan wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in op of aan het appartement die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid of van de nutsbedrijven, dan wel met de voorwaarden waaronder de VVE van het gebouw het eigendom van het gebouw heeft verworven of met andere beperkte rechten of die voor andere eigenaren of omwonenden tot overlast leiden dan wel hinderen in hun gebruik.

Artikel 8 Gebruik bijhorende parkeerplaats

- a. De parkeerplaats is ten behoeve van de bewoners in het complex “Bergermeer”
- b. De bewoner is ten alle tijden verplicht zijn parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan de eigenaren van appartementsrechten van het complex. De aanbidding geschiedt per aangetekende brief aan het bestuur van de VvE.
- c. Op het parkeerterrein mogen uitsluitend personenauto's, bedrijfsauto's en motoren met een maximale hoogte van 1,85 meter worden geparkeerd. De hoogte van de voertuigen mag derhalve niet meer bedragen dan bij de ingang van het parkeerterrein staat aangegeven.
- d. Het is niet toegestaan om op het parkeerterrein een andere rijrichting te volgen dan welke middels de pijlen staat aangegeven. Ook het gebruiken van een andere in- of uitrit dan staat aangegeven is niet toegestaan.
- e. Het is de bewoner in elk geval niet toegestaan op het parkeerterrein:
 - met aanhangwagens van welke aard dan ook, waaronder caravans te rijden;
 - open vuur te gebruiken;
 - op, of in de directe omgeving milieugevaarlijke zaken op te slaan, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
 - zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden of schade kan ontstaan aan goederen, personen of aan het terrein zelf;
 - aan bewoners en andere gebruikers overlast of hinder te veroorzaken;
 - de omgeving en de toegangswegen te gebruiken voor verkoopdoeleinden, fabricage-, montage-, of reparatiewerkzaamheden of om aldaar olie te verversen. Het is niet toegestaan om de auto in de garage te wassen.

- f. De VvE is gerechtigd de bewoner de toegang tot het parkeerterrein te weigeren indien de VvE dit met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid wenselijk acht. Dit zal met name het geval zijn als de VvE weet of vermoedt dat een voertuig ontplofbare of andere gevaarlijke stoffen vervoert alsmede in het geval de VvE van oordeel is dat het voertuig gelet op de omvang en/of zwaarte, dan wel door de zaken die daarmee worden vervoerd, aan het parkeerterrein schade kan toebrengen.
- g. De op het parkeerterrein geparkeerde voertuigen dienen aan dezelfde voorwaarden te voldoen als waaraan op de openbare weg geparkeerde voertuigen moeten voldoen. In de stallingsgarage is ook de Wegenverkeerswet en het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens van toepassing.
- h. Gedurende de aanwezigheid op het parkeerterrein dient de bewoner zich conform de bepalingen van de Wegenverkeerswet, de nadere regels krachtens deze wet gesteld, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens en de daarbij behorende bijlagen, als ook de nadere regels krachtens bedoeld reglement gesteld, te gedragen. Bij niet-nakoming daarvan is de bewoner aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende schade.
- i. Op het parkeerterrein geldt een maximum snelheid van 5 km per uur.
- j. De bewoner is verplicht het voertuig op de in zijn eigendom danwel gehuurde parkeerplaats met een specifiek nummer aangeduide parkeerplaats te plaatsen en zich zodanig te gedragen dat het verkeer in en/of bij de stallingsgarage niet wordt gehinderd en de veiligheid van verkeersdeelnemers niet in gevaar wordt gebracht.
- k. Het is niet toegestaan dat de bewoner een andere parkeerplaats te gebruiken dan welke door de bewoner in eigendom is danwel gehuurd wordt.
- l. Het parkeerterrein wordt niet bewaakt. De VvE aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor diefstal of het verloren gaan van eigendommen van bewoner. De VvE aanvaardt voorts geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook aan de eigendommen van de bewoner of voor lichamelijk letsel en/of enige andere schade, direct of indirect veroorzaakt door of ten gevolge van het gebruik van de stallingsgarage. Onder bewoner wordt in dit artikel mede verstaan andere inzittenden van zijn voertuig.
- m. De bewoner zal vooraf aangekondigde onderhouds- of renovatiewerkzaamheden aan de het parkeerterrein te gedogen en daaraan medewerking verlenen, ook indien hij in verband daarmee zijn voertuig tijdelijk buiten het parkeerterrein moet stallen.
- n. De bewoner neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade van het parkeerterrein zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. De bewoner moet de VvE terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of gebeurtenis voordoet of dreigt voor te doen.

Artikel 9 Overlast

In aanvulling op artikel 26 van het RS is de eigenaar ter voorkoming van contactgeluid verplicht om eventuele harde vloerbedekkingen los van de wanden te leggen.

- a. Iedere bewoner dient er te allen tijde voor te zorgen dat hij geen overlast bezorgt aan (een) andere bewoner. Hieronder wordt ook verstaan overlast door hobby's of werkzaamheden voor derden uit te voeren die door hun (langdurig) karakter hinderlijk zijn voor medebewoners. Op sommatie van het bestuur moet de veroorzaker van overlast zijn activiteiten onmiddellijk staken.

- b. Tussen 20.00 en 8.00 uur moet het in het gehele appartementengebouw rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluidproducerende werkzaamheden mogen slechts tussen 8.00 en 20.00 uur op werkdagen en van 10.00 tot 18.00 uur op zaterdag en zon- en feestdagen worden uitgevoerd. Overigens moet een eigenaar, huurder of gebruiker er in het algemeen voor zorgen dat bij het gebruik van (auto)radio, televisie, Cd-speler, muziekinstrument of geluidsproducerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit het complex wordt ondervonden.
- c. Het is de bewoner niet toegestaan een parketvloer, stenenvloer, zeil of andere harde vloerbedekking aan te brengen, tenzij vooraf schriftelijk toestemming van de VvE is verkregen. De VvE zal alleen toestemming verlenen wanneer de bewoner aantoont dat de vloer geen geluidsoverlast veroorzaakt. Indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de bewoner van de betreffende vloer door middel van een onderzoek van een deskundig bureau zelf aan te tonen dat de vloer op juiste wijze is gelegd danwel aangebracht. Dit onderzoek wordt uitgevoerd binnen één maand na het verzoek daartoe van de VvE op basis van kosten ongelijk. Dit betekent dat, indien de vloer aan de gestelde eisen voldoet, de kosten van het onderzoek voor rekening zijn van degene die de klacht heeft ingediend. Indien wordt aangetoond dat de vloer niet voldoet aan de gestelde eisen, komen de kosten voor rekening van de bewoner van de vloer. Deze laatste bewoner zal de vloer alsnog voor eigen rekening aanpassen aan de gestelde eis.

Artikel 10 Bestuur en commissies

- a. De vergadering van de Vereniging van Eigenaren voorziet in het benoemen van een voorzitter, een technische commissie en een kascommissie, voor de periode van twee jaar. Zij zijn onmiddellijk herkiesbaar. De vergadering is te allen tijde bevoegd een benoeming ongedaan te maken.
- b. De voorzitter leidt de vergaderingen en onderhoudt namens de vergadering de contacten met de beheerder/bestuurder.
- c. De technische commissie – bestaande uit één of meer eigenaren én de bestuurder – houdt conform het door de vergadering verleende mandaat toezicht op het technisch beheer van het gebouw.
- d. De kascommissie – bestaande uit tenminste twee eigenaren, niet zijnde de voorzitter en de bestuurder – controleert de kas, de boeken en de exploitatierekening van de vereniging over het afgelopen boekjaar en brengt daarover verslag uit aan de vergadering.
- e. Tevens kan conform het RS een Raad van Commissarissen worden benoemd.

Artikel 11 Bevoegdheden bestuur

Bevoegdheden van het bestuur ter nadere uitwerking van art 52 lid 1 en art 53 lid 5 en lid 6 in het RS.

- a. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die het bedrag van € 5.000,- te boven gaan, tenzij hij daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. Het bedrag als bedoeld in art 53 lid 5 is tevens € 5.000,-.
- b. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor genoemde rechtshandelingen die een bedrag van € 5.000,- te boven gaan.
- c. Het bestuur heeft voor verbintenissen uit spoedeisende maatregelen die een bedrag van € 5.000,- te boven gaan de toestemming van de voorzitter en de penningmeester nodig

en voor verbintenissen die een bedrag van € 12.500,- te boven gaan de machtiging van de vergadering.

Artikel 12 Restitutie reservefonds

Bij verkoop van een appartementsrecht vindt nimmer restitutie van een deel van het opgebouwde reservefonds plaats.

Artikel 13 Betalingen, bijdragen etc.

- a. De eigenaar van een appartementsrecht zorgt er voor dat de voorschotbijdrage, als bedoeld in art 11 lid 2 van het RS, voor de eerste van de maand waarop de bijdrage betrekking heeft is bijgeschreven op de bankrekening van de vereniging.
- b. De betaling dient te geschieden door middel van een eigen (periodieke) overschrijving of afgifte van een volmacht tot automatische incasso aan de bestuurder.

Artikel 14 Incassoprocedure

- Bij een eventueel ontstane achterstand in de betaling wordt de van toepassing zijnde incassoprocedure gevoerd. Die jaarlijks wordt vastgesteld in de algemene leden vergadering.
 1. Alle in de incassoprocedure te noemen kosten worden gemaakt door de VvE beheerder namens de VvE. Deze kosten komen altijd ten laste van de achterstallige betaler en kunnen integraal deel uitmaken van de vordering, die de VvE op de achterstallige betaler heeft. Periodiek gaat de VvE beheerder deze kosten doorbelasten aan de VvE. Hiervan is uitgesloten de in rekening te brengen wettelijke rente.
 2. Alle leden, die hun verplichtingen jegens de VvE niet nakomen worden in beginsel onderworpen aan de incassoprocedure.

Artikel 15 Betalingsregeling

Mocht een lid éénmaal niet in de gelegenheid zijn, om aan zijn/haar verplichtingen te voldoen dan zal worden gezien of en, zo ja op welke wijze, een betalingsregeling kan worden getroffen. Het verzoek tot het treffen van een betalingsregeling dient vooraf telefonisch/per e-mail te worden gedaan aan de beheerder/bestuurder. Een betalingsregeling wordt eerst van kracht nadat de beheerder/bestuurder een door het nalatige lid getekende akkoordverklaring heeft ontvangen. In deze akkoordverklaring is gedetailleerd de betalingsregeling opgenomen. Mocht een getroffen betalingsregeling niet worden nagekomen, dan zal de incassoprocedure onverkort worden toegepast.

Dit reglement is vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 18 december 2012. Gewijzigd op 1 juni 2021.

BIJLAGE MODELOVEREENKOMST Verbouwing VvE Bergermeer

MODELOVEREENKOMST VERBOUWINGEN

De ondergetekenden:

1. de VERENIGING VAN EIGENAARS “Bergermeer”, gevestigd in Den Haag, die tot taak heeft het beheer van de grond met bijbehorende opstallen aan Bergermeerstraat 55 t/m 137 (oneven nummers) te Den Haag, (hierna te noemen “het gebouw”) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder M. van Rooden, hierna te noemen: “de Vereniging”,

en

2. [.....], wonende aan [.....], hierna te noemen: “de eigenaar”.

In overweging nemende:

Overeenkomstig de inhoud van het Splitsingsreglement van de Vereniging dienen onder meer de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevels bevinden, de daken en het binnenterrein als gemeenschappelijke gedeelten te worden aangemerkt.

Bovendien bepaalt het Splitsingsreglement, dat de Vereniging het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken voert en dat de Vergadering van Eigenaars daarover beslist.

Het Splitsingsreglement voegt toe, dat eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. Bovendien is iedere wijziging waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars verboden.

In het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging is bepaald om onder voorwaarden toestemming te verlenen tot [...] door de eigenaar. OF: Tijdens de Vergadering van Eigenaars is besloten om onder voorwaarden toestemming te verlenen tot [...] door de eigenaar. OF: Het bestuur van de Vereniging heeft besloten om onder voorwaarden voorlopig toestemming te verlenen tot [...] door de eigenaar. Deze voorlopige toestemming moet nog worden bekrachtigd door de Vergadering van Eigenaars.

Partijen wensen overeenkomstig voornoemd besluit van de Vergadering van Eigenaars de voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de door de Vergadering van Eigenaars aan de eigenaar verleende toestemming.

Zijn overeengekomen:

1. De Vereniging geeft aan de eigenaar toestemming voor [...], meer speciaal [...], hierna te noemen “het werk”.

2. Voor zover van toepassing, zal de eigenaar, alvorens door de eigenaar de werkzaamheden tot uitvoering van bedoeld gebruik zullen worden aangevangen, aan het bestuur van de Vereniging een gedetailleerde lijst van uit te voeren werkzaamheden alsmede gedetailleerde tekeningen met constructieve berekeningen van het werk ter goedkeuring voorleggen. Eerst na schriftelijke goedkeuring daarvan door het bestuur van de Vereniging zal de eigenaar zijn gerechtigd om bedoelde werkzaamheden uit te voeren c.q. te doen uitvoeren.

In ieder geval zullen uit te voeren werkzaamheden door het bestuur van de Vereniging worden afgewezen, indien die werkzaamheden de constructie van en de veiligheid in en om het gebouw in gevaar brengen.

3. Voor zover toestemming en/of vergunning van gemeentewege of van andere overheidsinstellingen noodzakelijk is, zal de eigenaar daartoe het nodige verrichten. De Vereniging kan door de eigenaar nimmer verantwoordelijk worden gesteld voor het niet bekomen van bedoelde toestemming.

4. Alle door of in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden zijn voor rekening en risico van de eigenaar.

Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot die uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden vrijwaart de eigenaar de Vereniging.

De eigenaar is voorts aansprakelijk voor elke schade aan het gebouw, welke mocht ontstaan tijdens en na de door, althans in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden. De eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de Vereniging de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan de Vereniging vergoeden.

5. Voor zover het werk aard- en nagelvast is, wordt de eigendom van dat werk van rechtswege gemeenschappelijk.

Bij uitvoering van het werk door, althans in opdracht van de eigenaar, doet de eigenaar afstand van het recht om financiële vergoeding van de Vereniging c.q. de individuele appartementseigenaren te vragen.

6. Tijdens of na uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden zal (het bestuur van) de Vereniging, althans een door de Vereniging aan te wijzen commissie c.q. derde zijn gerechtigd om de alsdan uitgevoerde werkzaamheden voor rekening van de eigenaar te controleren en te keuren, met name ten aanzien van de vraag, of de uitgevoerde werkzaamheden al dan niet schade aan het gebouw hebben toegebracht c.q. zullen toebrengen. Voor het geval de Vereniging op deze wijze zal constateren, dat naar haar oordeel een wijziging in de uitgevoerde werkzaamheden c.q. aanvullende werkzaamheden zal moeten worden uitgevoerd, is de eigenaar gehouden om prompt en onvoorwaardelijk die aanwijzing voor haar rekening en risico op te volgen. Een goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamheden door of namens de Vereniging laat onverlet dat de eigenaar aansprakelijk blijft overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van deze overeenkomst.

7. De in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval door een daartoe erkend bedrijf op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en/of voorschriften van overheidswege door of in opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd.

8. De werkzaamheden met betrekking tot het werk mogen aan de bewoners en/of gebruikers van het gebouw geen enkele overlast bezorgen. De eigenaar vrijwaart de Vereniging voor eventuele schadeclaims van die bewoners/gebruikers. Tussen 20.00 en 8.00 uur moet het in het gehele appartementengebouw rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contact geluid producerende werkzaamheden mogen slechts tussen 8.00 en 20.00 uur op werkdagen en van 10.00 tot 18.00 uur op zaterdag en zon- en feestdagen worden uitgevoerd. Bovendien dient de eigenaar alle direct-belanghebbende bewoners/eigenaars (waaronder in ieder geval de directe buren) van het gebouw uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden

schriftelijk op de hoogte te stellen van de omvang en de tijdstippen van de werkzaamheden alsmede van de begindatum en de einddatum van het werk.

9. Voor het geval ten gevolge van de uitgevoerde c.q. uit te voeren werkzaamheden de waarde van het appartementsrecht van de eigenaar wijzigt, zullen de gevolgen daarvan, met name voor wat betreft de premie van de opstalverzekering en de onroerende zaakbelasting door de eigenaar worden gedragen.

10. De eigenaar is gehouden bedoeld gedeelte en – voor zover van toepassing – het werk in goede staat van onderhoud te houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen – vernieuwingen daaronder begrepen – te verrichten of te doen verrichten, die daarvoor nodig zijn dan wel waartoe de Wet of enig wettelijk voorschrift de eigenaar verplicht. Ter verduidelijking zijn voor rekening van de eigenaar het schoonhouden van het betreffende gedeelte alsmede alle reparaties c.q. nodige herstelwerkzaamheden daaraan, waaronder begrepen vervanging en/of vernieuwing van het werk. Voor zover van toepassing, zal de eigenaar onverwijld eventuele aanwijzingen van (het bestuur van) de Vereniging daartoe opvolgen.

11. De eigenaar blijft gedurende de loop van deze overeenkomst, althans gedurende de aanwezigheid van het werk aansprakelijk voor alle gebreken aan c.q. ten gevolge van het werk, met name voor wat betreft eventuele ten gevolge van het werk ontstane lekkages en wat dies meer zij. Voor zover schade ten gevolge van het werk door derden wordt geleden, vrijwaart de eigenaar de Vereniging.

12. Zodra en indien het bestuur van de Vereniging besluit het in gebruik gegeven gedeelte en het werk te controleren, zal de eigenaar aan dat bestuur onmiddellijk en onvoorwaardelijk toegang verlenen.

13. Deze overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan. Deze overeenkomst zal automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar en/of de Vereniging van overheidswege worden verplicht het betreffende werk te verwijderen en verwijderd te houden. Deze overeenkomst zal tevens automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar het aan hem in eigendom toebehorende appartementsrecht aan een derde verkoopt c.q. levert. Ook zal de Vereniging het recht hebben om deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, zodra en indien de eigenaar – na daartoe in gebreke te zijn gesteld – één of meer verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.

14. In het geval van beëindiging van deze overeenkomst geeft de eigenaar reeds nu voor alsdan een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging om op kosten van de eigenaar – en bij gebreke daarvan op kosten van diens rechtsopvolger – het in deze overeenkomst bedoelde werk van de eigenaar te verwijderen en de toestand te herstellen tot de toestand van vóór datum uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden. Anderzijds zal de eigenaar in die omstandigheden zijn gerechtigd om in overleg met en met instemming van het bestuur van de Vereniging zelf en op eigen kosten bedoelde verwijderingswerkzaamheden uit te voeren. Overeenkomst Verbouwing VvE Bergermeer

15. In het geval van verkoop c.q. levering van het appartementsrecht door de eigenaar aan een derde staat het de eigenaar tevens vrij om (de inhoud van) deze overeenkomst als kettingbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel om bij enige overgang onder bijzondere titel (de inhoud van) deze overeenkomst, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechts verkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een boete van € 50.000,- per overtreding, ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien, ten behoeve van de Vereniging.

Toelichting: bij verkoop van de woning eindigt de overeenkomst (art. 13) en zou het “werk” moeten worden verwijderd (art. 14). Dit is (voor de nieuwe eigenaar) vaak niet wenselijk. Daarom kan ervoor worden gekozen om de woning in verbouwde staat over te nemen. Hiertoe moet in de leveringsakte worden opgenomen dat alle verplichtingen uit deze overeenkomst worden overgenomen door de nieuwe eigenaar (koper), met bovendien de verplichting om dit ook op te leggen aan elke volgende nieuwe eigenaar (art. 15).

16. In alle gevallen waarin de Vereniging een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de eigenaar om deze tot nakoming van de overeenkomst en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de Vereniging te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:

Plaats,

Datum,

Bestuurder:

Plaats,

Datum,

Eigenaar: