

**AKTE TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Project Finest of Ockenburgh te 's-Gravenhage

Blok 3

**61701275/01.3**

Op zevenentwintig juni tweeduizend achttien verschijnt voor mij, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam, in die hoedanigheid hierna te noemen: "notaris":

mevrouw Joanna Maria Verweij-van Dongen, geboren te Waspik op twintig april negentienhonderd vijfenvijftig, met kantooradres: Parnassusweg 737, 1077 DG Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 ("**Synchroon**").

De verschijnende persoon, handelend als gemeld,

**OVERWEGENDE**

- (A) Synchroon is gerechtigde tot het eeuwigdurend recht van erfpacht (het "**Recht van erfpacht**") met betrekking tot het perceel grond, eigendom van de gemeente Den Haag, met de rechten van de erfpachter op het daarop te realiseren gebouw, plaatselijk bekend Duinvallei 108 tot en met 136 (even nummers) te 2553 AB 's-Gravenhage, bestaande uit woningen met bergingen en stallingsplaatsen (het "**Gebouw**"), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 8232** (groot twee are eenenzestig centiare) **en 8240** (groot vier are zesentachtig centiare) (de "**Grond**").
- (B) Ter zake de begrenzing en de grootte van de Grond zijn voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden.
- (C) Het Recht van erfpacht is door Synchroon verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht mei tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73146 nummer 136, van een afschrift van een akte houdende verticale splitsing, afstand erfpacht en uitgifte erfpacht, op acht mei tweeduizend achttien verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam (de "**Akte**").
- (D) Synchroon wenst over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek van het Recht van erfpacht, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, waartoe zij deze akte wenst te ondertekenen.

**VERKLAART****Artikel 1. Splitsingstekening**

- 1.1 Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 tot en met 31 de gedeelten van het met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven; en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen (bijlage).
- 1.2 De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien juni tweeduizend achttien in depot genomen onder **nummer 20180613000167**.
- 1.3 Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van indepotname van de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken Grond: 8304A (bijlage).

### **Artikel 2. Splitsingsvergunning**

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet.

### **Artikel 3. Omschrijving appartementsrechten**

Het Gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices A1 tot en met A31, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 114 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 301**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 1**; uitmakende het eenhonderdvijftig/tweeduizend vierhonderdvijfde (150/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 112 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 302**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 2**; uitmakende het eenhonderdvijfentwintig/tweeduizend vierhonderdvijfde (125/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 110 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 303**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 3**; uitmakende het eenhonderddertig/tweeduizend vierhonderdvijfde (130/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 108 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 304**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 4**;

- uitmakende het eenhonderdvijfenvijftig/tweeduizend vierhonderdvijfde (155/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 122 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 305**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 5**;
- uitmakende het eenhonderdvijftig/tweeduizend vierhonderdvijfde (150/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 120 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 306**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 6**;
- uitmakende het eenhonderdvijfentwintig/tweeduizend vierhonderdvijfde (125/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 118 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 307**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 7**;
- uitmakende het eenhonderddertig/tweeduizend vierhonderdvijfde (130/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 116 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 308**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 8**;
- uitmakende het eenhonderdvijfenvijftig/tweeduizend vierhonderdvijfde (155/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 130 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 309**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 9**;
- uitmakende het eenhonderdvijftig/tweeduizend vierhonderdvijfde (150/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 128 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 310**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 10**;
- uitmakende het eenhonderdvijfentwintig/tweeduizend vierhonderdvijfde (125/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;

11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 126 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 311**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 11**; uitmakende het eenhonderdvijfendertig/tweeduizend vierhonderdvijfde (135/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 124 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 312**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 12**; uitmakende het eenhonderdvijfenvijftig/tweeduizend vierhonderdvijfde (155/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 136 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 313**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 13**; uitmakende het tweehonderd/tweeduizend vierhonderdvijfde (200/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 134 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 314**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 14**; uitmakende het eenhonderdveertig/tweeduizend vierhonderdvijfde (140/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde etage van het Gebouw en berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Duinvallei 132 te 2553 AB 's-Gravenhage (**bouwnummer 315**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 15**; uitmakende het tweehonderdttwintig/tweeduizend vierhonderdvijfde (220/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 1**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 16**; uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 2**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 17**;

- uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 3**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 18**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 4**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 19**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 5**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 20**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 6**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 21**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 7**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 22**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 8**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 23**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 9**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 24**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;

25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 10**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 25**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 11**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 26**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 12**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 27**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 13**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 28**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 14**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 29**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 15**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 30**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht;
31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond van het Gebouw, thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (**parkeerplaatsnummer 16**), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, complexaanduiding 8304A, appartementsindex 31**;  
uitmakende het tien/tweeduizend vierhonderdvijfde (10/2.405<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Recht van erfpacht.

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 wordt Synchron de gerechtigde tot deze appartementsrechten.

#### **Artikel 4. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars**

Synchroon wenst over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt.

Te dezen worden van toepassing verklaard het navolgende reglement (gebaseerd op de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 en annex 2 - als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160):

#### **A. Definities en algemene bepalingen**

##### Artikel 1

##### Definities

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:
- a. **"Akte"**:  
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - b. **"Appartementsrecht"**:  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
  - c. **"Artikel"**:  
een artikel van het Reglement;
  - d. **"Beheerder"**:  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
  - e. **"Bestuur"**:  
het Bestuur van de Vereniging;
  - f. **"Boekjaar"**:  
het boekjaar van de Vereniging;
  - g. **"Commissie"**:  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
  - h. **"BW"**:  
het Burgerlijk Wetboek;
  - i. **"Eigenaar"**:  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
  - j. **"Gebouw"**:

het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

- k. **"Gebruiker"**:  
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. **"Gemeenschap"**:  
de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. **"Gemeenschappelijke Gedeelten"**:  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. **"Gemeenschappelijke Ruimten"**:  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. **"Gemeenschappelijke Zaken"**:  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. **"Grond"**:  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. **"Huishoudelijk Reglement"**:  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- r. **"Jaarrekening"**:  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. **"Jaarverslag"**:  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. **"Meerjarenonderhoudsplan"**:  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. **"Onderappartementsrecht"**:  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. **"Ondereigenaar"**:  
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- w. **"Ondersplitsing"**:  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. **"Privé-gedeelte"**:  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- y. **"Raad van Commissarissen"**:  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;



- z. **"Reglement"**:  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
  - za. **"Reglement van Ondersplitsing"**:  
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - zb. **"Reservefonds"**:  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - zc. **"Splitsing"**:  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - zd. **"Vereniging"**:  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - ze. **"Vereniging van Ondereigenaars"**:  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - zf. **"Vergadering"**:  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - zg. **"Voorzitter"**:  
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. Voor zover in het Huishoudelijk Reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds (22:00 uur) en 's morgens acht uur (08:00 uur) geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het Privé-gedeelte hoorbaar is.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

## Artikel 3

### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

### Artikel 4

#### Waarschuingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

### Artikel 5

#### Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

### Artikel 6

#### Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

### Artikel 7

#### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

## **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

### Artikel 8

#### Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars zijn ieder in de Gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "omschrijving appartementsrechten" vermeld in de omschrijving van het afzonderlijke Appartementsrecht.

De aandelen zijn gebaseerd op de oppervlakte van de afzonderlijke Appartementsrechten (zijnde de gebruiksoppervlakten van de afzonderlijke Appartementsrechten (GBO)) ter zake waarvan wordt verwezen naar een aan deze Akte gehecht overzicht waarbij de oppervlakte van de buitenruimten niet in de berekening is meegenomen (bijlage). Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de Splitsingsakte).

### **C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds**

#### Artikel 9

##### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

#### Artikel 10

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
  - a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna onder sub h bedoeld, dan wel onder service als hierna onder sub i bedoeld, dan wel voor zover die niet volgen uit het Meerjarenonderhoudsplan op basis waarvan dit onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken plaatsvindt;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, voor zover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna onder sub h bedoeld, dan wel onder service als hierna onder sub i bedoeld, dan wel voor zover die niet volgen uit het Meerjarenonderhoudsplan op basis waarvan deze noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken plaatsvinden;
  - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, voor zover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna onder sub h bedoeld, dan wel onder service als hierna onder sub i bedoeld en niet zijnde de kosten van administratie en beheer;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten uit hoofde van de service (leveringen en dienst als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek) waaronder begrepen de kosten van het waterverbruik door de Eigenaar van een Appartementsrecht voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van en de bijdragen ten behoeve van het Meerjarenonderhoudsplan als reservering voor het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - l. de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering daarbij zal tevens worden aangegeven op welke grondslag deze overige schulden en kosten worden voldaan (op basis van een gelijk deel dan wel conform de verdeelsleutel als bedoeld in artikel 8).
- 10.3
- a.
    - De sub a, b, e en l genoemde schulden en kosten en verdere exploitatiekosten worden voldaan door de gezamenlijke eigenaars, ieder voor een gelijke deel.
    - De sub h en i genoemde schulden en kosten worden voldaan door de eigenaars naar rato van hun verbruik, zoals wordt vastgesteld door het bestuur van de Vereniging gebaseerd op de meterstanden.
    - De sub c, d, f, g, j en k genoemde schulden en kosten worden voldaan door de gezamenlijke eigenaars, conform de verdeelsleutel als bedoeld in artikel 8, waaronder uitdrukkelijk alle reserveringen voor planmatig groot onderhoud.
  - b. De schulden en kosten - anders dan reserveringen voor planmatig groot onderhoud als hiervoor onder Artikel 10.2 sub k bedoeld – verband houdende met de stallinggarage in het Gebouw, waaronder uitdrukkelijk begrepen de kosten van toegang(speedgates) en de daarbij behorende voorzieningen, worden voldaan door de eigenaren van een appartementsrecht met de bestemming stallingsplaats, ieder voor een gelijk deel.
  - c. De schulden en kosten - anders dan reserveringen voor planmatig groot onderhoud als hiervoor onder Artikel 10.2 sub k bedoeld – verband houdende met gemeenschappelijke zaken en gedeelten die enkel dienstbaar zijn aan een bepaalde bestemming worden enkel gedragen door de eigenaren van die appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel. Dit betreft onder meer:
    - de liften met bijbehorende installaties/voorzieningen; de kosten hiervan worden gedragen door de appartementsrechten met bestemming wonen, ieder voor een gelijk deel;
    - de gemeenschappelijke fietsenbergingen: de kosten hiervan worden gedragen door de appartementsrechten met bestemming wonen, ieder voor een gelijk deel;

- de gemeenschappelijke de luchtwarmtepompinstallatie en PV-panelen met bijbehorende installaties/voorzieningen; de kosten hiervan worden gedragen door de appartementsrechten met bestemming wonen, ieder voor een gelijk deel.

Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

- 10.4 De Eigenaars zijn onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar, ter zake waarvan wordt verwezen naar het in artikel 8 van de Akte bepaalde

#### Artikel 11

##### Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de Grond, de buitenruimte, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
  - b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de luchtwarmtepompinstallatie, de PV-panelen, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de

- afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
- de lift(en);
  - de hydrofoor/-foren;
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten

- bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

#### Artikel 12

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte, waaronder de zonwering die behoren tot het betreffende Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
- a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
  - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
  - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
  - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
  - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor



- zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte (waaronder de privé warmtepomp en de privé boiler in de afzonderlijke Privé-gedeelten zoals deze zaken via het gemeenschappelijk leidingnetwerk zijn aangesloten op de gemeenschappelijke luchtwarmtepompinstallatie en PV panelen).
- (iii) Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde Eigenaars of Gebruikers, komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de Vereniging.

### Artikel 13

#### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

### Artikel 14

#### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a tot en met g en j;
  - b. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder h;
  - c. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder i;
  - d. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
  - e. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
  - f. de baten bedoeld in Artikel 9.2.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.
- De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
- Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen

voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen.

#### Artikel 16

##### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil in een reservefonds exploitatie geboekt worden, tenzij de Vergadering anders besluit, zulks met uitzondering van een overschot op de in Artikel 10.2 onder h bedoelde kosten, hetwelk steeds aan de Eigenaars zal worden terugbetaald. Een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. Eventuele tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van dit fonds gebracht worden, mits dit fonds daardoor geen negatief saldo krijgt.

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.

De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van vijftig euro (€ 50,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden. Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur.

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing (zulks onverminderd een (eventueel) daarvoor benodigde ontheffing van de bloot eigenaar op basis van de thans geldende dan wel toekomstige erfpachtvoorwaarden) dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

## **E. Verzekeringen**

### Artikel 19

#### Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag ad tienduizend euro (€ 10.000,=) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van*

*toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijftienveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetent”.*

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

## **F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

### Artikel 20

#### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

### Artikel 21

#### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde

meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

- 21.3 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

## Artikel 22

### Uitleg Akte en splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
  - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
  - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
  - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

## Artikel 23

### Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en



- de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.
- 23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. Evenmin zijn zonder toestemming van de Vergadering wijzigingen in het Gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de Gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service- en/of verwarmingskosten.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### Artikel 26

##### Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

## **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten**

### Artikel 27

#### Gebruik Privé-gedeelten

- 27.1 a. De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met indices A1 tot en met A15 zijn verplicht de Privé-gedeelten te gebruiken voor woongebruik en berging, zulks met inachtneming van het bepaalde in de (huidige dan wel toekomstige) erfpachtvoorwaarden en de publiekrechtelijke bestemming.
- b. De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met indices A16 tot en met A31 zijn verplicht de Privé-gedeelten te gebruiken als stallingsplaats ten behoeve van het stallen van een twee/drie/vierwielig (motor)voertuig, zulks met inachtneming het bepaalde in de (huidige dan wel toekomstige) erfpachtvoorwaarden en de publiekrechtelijke bestemming.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de (voormelde) bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de (voormelde) bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen (waaronder uitdrukkelijk de erfpachtvoorwaarden en de daarin genoemde bestemming dan wel de middels een overeenkomstig de van toepassing zijnde (algemene dan wel bijzondere) erfpachtvoorwaarden te verlenen ontheffing ter zake de bestemming).

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie noch short stay toegestaan.  
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie respectievelijk short stay (onder andere door middel van Air BNB) worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
  - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de (voormelde) bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden (waaronder verplichtingen voortvloeiende uit de (huidige dan wel toekomstige) erfpachtvoorwaarden), met dien verstande dat horeca nimmer is toestaan.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering. Het is derhalve zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan om in de bergingen apparaten te hebben en te gebruiken welk langdurig elektriciteit verbruiken, zoals bijvoorbeeld koelkasten, vrieskasten en/of elektrische kachels waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars. Het is de Eigenaren en Gebruikers van een berging uitdrukkelijk niet toegestaan om etenswaren in de berging op te slaan, behoudens andersluidende bepaling in het Huishoudelijk Reglement waarbij deze verplichting wordt uitgebreid dan wel beperkt. Het is eveneens niet toegestaan om dieren te houden in de berging.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.  
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de (voormelde) bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

#### Artikel 28

##### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.
- Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende.
- De vloerbedekking van de Privé-gedeelten van de appartementsrechten met de bestemming woning, voor zover deze betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan harde vloeren, zoals parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/op gebruikers.
- Het Bestuur staat het aanbrengen van harde vloerbedekking slechts toe indien aan de volgende (minimale) voorwaarden, tenzij bij huishoudelijk reglement anders wordt vastgesteld, wordt voldaan:
- voor de te leggen harde vloeren dient een zodanige opbouw te worden gekozen dat de prestatie van de reeds aanwezige verende opgelegde dekvloer niet wordt verminderd. Zo nodig dient de bewoner aan te tonen middels een geluidsmeting dat akoestische prestatie met betrekking tot het contactgeluid voldoet aan  $L_{nT,a} \leq 49$  dB (A-gewogen genormeerd contactgeluidniveau ( $L_{nT,a}$ ) is kleiner of gelijk aan ( $\leq$ ) negenenveertig decibel (49 dB)), of een daarvoor in de plaats tredende norm, in de grootste ontvangruimte van de woning gemeten;

Praktisch betekent vorenstaande het volgende:

Houd plinten vrij van de dekvloer en van de daarop aangebrachte harde vloerafwerking. De verend opgelegde dekvloer en daarop aangebrachte harde vloerafwerkingen, zoals plavuizen, natuursteen en parket en dergelijke, mogen geen contact maken met het opgaande werk, deze dus vrijhouden van wanden. Bevestig plinten aan de wand, en houd deze geheel vrij van de vloer (afwerking);

- bij geconstateerde geluidsoverlast moet de bewoner/eigenaar die de harde vloer heeft gelegd kunnen aantonen op welke wijze de vloer is gelegd en of de constructie aan de bovenstaande norm voldoet.

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te 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);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die

verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

- 28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte en na de eerste oplevering van het Gebouw bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

#### Artikel 29

##### Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet geoorloofd, behoudens na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. Het vorenstaande is naar haar aard niet van toepassing op voertuigen die gestald worden in de stallingsgarage.

#### Artikel 30

##### Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. De kosten van het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van de

- aangebrachte afwerkklagen (betegeling, kunstgras, vlonder of dergelijke) van balkons en/of terrassen zijn voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht waartoe het balkon of het terras behoort.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

### Artikel 31

#### Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen. Hetzelfde geldt voor antenne-installaties en andere installaties.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;



- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van anderen blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze voorzieningen (bijvoorbeeld (gemeenschappelijke dan wel privé) kokers/leidingen in de Privé-gedeelten ten behoeve van nutsbedrijven) zijn aangebracht. Deze voorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.

### Artikel 32

#### Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

### Artikel 33

#### Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

Schaden of vervolgschaden aan de afwerklaag en/of aan de daaronder gelegen waterkerende laag of lagen en schade of vervolgschaden aan andere bouwdeelen welke veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik door een Gebruiker van een balkon en/of een terras, komen voor rekening van de Eigenaar van het Privé-gedeelte waartoe het balkon/het terras behoort.

Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op voormelde terrassen en balkons bedraagt de maximale belasting tweehonderdvijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m<sup>2</sup>).

- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

#### Artikel 34

##### Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

#### **H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte**

#### Artikel 36

##### Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

## **I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker**

### Artikel 37

#### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en Artikel 37.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.

#### Artikel 38

##### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een Gebruiker van een Appartementsrecht worden verlangd indien de Eigenaar van dat Appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3 Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in de Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende appartementsrechten, mits het Regelement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft, een en ander met in achtneming van het bepaalde in Artikel 37.7.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.  
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het

Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, zulks met inachtneming van (behoudens ontheffing) het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden ter zake de door de Gemeente Den Haag aangebrachte koppeling woning-parkeer-/stallingsplaats-berging, welke regeling hierna in artikel 6 is aangehaald. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in

- respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen, zulks onverminderd een (eventueel) daarvoor benodigde ontheffing van de bloot eigenaar op basis van de thans geldende dan wel toekomstige erfpachtvoorwaarden.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

#### **L. Overtredingen**

##### Artikel 45

##### Overtredingen



- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

## **M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging**

### *I. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

#### De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij deze opgericht onder de in het Reglement opgenomen statuten.
- 46.2 a. De vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaars gebouw genaamd 'Finest of Ockenburgh Blok 3' gelegen aan de Duinvallei 108 tot en met 136 (even nummers) te 's-Gravenhage'**".
- b. De verkorte naam van de vereniging luidt: "VvE Finest of Ockenburgh Blok 3".
- c. De vereniging is gevestigd te 's-Gravenhage, doch kan elders kantoor houden.
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Iedere Eigenaar is jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

Het Boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarop het eerste appartementsrecht ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd, met dien verstande dat het eerste boekjaar loopt over een periode van twaalf maanden gerekend vanaf de hiervoor bedoelde datum van eerste oplevering en de daarop volgende boekjaren vervolgens telkens

over een daarop volgende periode van twaalf maanden. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

## *II. De Vergadering*

### Artikel 49

#### Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
- Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal zal de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

### Artikel 50

#### De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### Artikel 51

##### Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 Het totaal aantal stemmen in de Vergadering uit te brengen bedraagt tweeduizend vierhonderdvijf (2.405). Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen. Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als hiervoor is bepaald.

- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 53

##### Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.  
Een bestuurder kan als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.  
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

## Artikel 54

### Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
- Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

## Artikel 55

### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

## Artikel 56

### Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.  
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.2;
  - d. het toestaan van (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;

- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee/derden meerderheid wordt hier verstaan: twee/derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee/derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 56.8 De kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van de installatie als bedoeld in Artikel 56.5 onder j komen ten laste van de Eigenaars naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### *III. Het Bestuur*

#### Artikel 57

#### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.



Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal zal de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).  
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail

verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;

- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

##### Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
- 61.3 De aanwijzing van vorenbedoelde Beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.

#### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

##### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;

- c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
  - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### Artikel 63

#### Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### Artikel 64

#### Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het Bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;

- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is bevoegd het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

#### **O. Wijziging van de Akte**

##### Artikel 65

##### Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaaerheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

## **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

### Artikel 66

#### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

## **Q. Geschillenbeslechting**

### Artikel 67

#### Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

## **R. Indexering**

### Artikel 68

#### Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

## **S. Slotbepaling**

### Artikel 69

#### Slotbepaling

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

Artikel 70Overgangsbepaling

- 70.1 De Vergadering en de Voorzitter/het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
- 70.2 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
- 70.3 Synchroon is tot en met het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds als bedoeld in artikel 14.
- 70.4 Synchroon is bevoegd om zonder toestemming van Vergadering tot het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de Privé-gedeelten als de Gemeenschappelijke Ruimten aan te brengen als bedoeld in Artikel 24 en Artikel 25.

**Artikel 5. Benoeming bestuurder/voorzitter/beheerder**

- 5.1 Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt Synchroon bij dezen tot eerste en enige bestuurder en voorzitter van voormelde vereniging van eigenaars benoemd tot aan de eerste ledenvergadering.
- 5.2 In afwijking van het in artikel 61.3 bepaalde is Synchroon tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging. Synchroon zal vorenbedoelde overeenkomst sluiten met **MUNNIK VVE BEHEER B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Hoofddorp en met adres: Jadelaan 107, 2132 XZ Hoofddorp, postadres: Postbus 654, 2130 AR Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34065127. De Vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste Vergadering aan het nieuwe Bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de Eigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de Vergadering worden verlengd. De Vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de Vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de Vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

**Artikel 6. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Grond en/of het Recht van erfpacht wordt te dezen verwezen naar de Akte, waarin woordelijk staat vermeld:

*"Artikel 3. Uitgifte in erfpacht*



- 3.1 *Ter uitvoering van de Overeenkomst geeft de Gemeente bij deze uit aan de Erfpachter, die bij dezen aanvaardt het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E**") betrekking hebbende op Perceel A en Perceel C (tezamen: "**Perceel E**").*
- 3.2 *De uitgifte in erfpacht van Perceel E geschiedt vrij van hypotheken en beslagen. De Gemeente is verplicht aan de Erfpachter een erfpachtrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.*
- 3.3 *De uitgifte in erfpacht van Perceel E geschiedt onder de Algemene Bepalingen. De Erfpachter verklaart met de Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen. Artikel 22.2 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.*
- 3.4 *De ingangsdatum van Erfpachtrecht Perceel E is heden.*
- 3.5 *Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de navolgende bijzondere erfpachtvoorwaarden (de "**Bijzondere Voorwaarden**") zoals opgenomen in de Overeenkomst:*

Artikel 1

Bestemming en gebruik

- 1.1 *Perceel E is bestemd voor de bouw van vijf (5) appartementsgebouwen waarvan twee (2) gebouwen bestaande uit vijftien (15) appartementen per gebouw bestemd voor koopwoningen en drie (3) gebouwen bestaande uit zestien (16) appartementen per gebouw bestemd voor huurwoningen.*
- 1.2 *Perceel E en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.*
- 1.3 *De opstallen moeten zich bevinden binnen de met lichtgrijs gearceerde en met M18 aangegeven bouwvlakken welke op de overdrachtstekening in bijlage H zijn weergegeven, zoals gehecht aan de Overeenkomst en deze akte (bijlage).*
- 1.4 *De opstallen mogen een maximale hoogte in meters hebben zoals aangegeven op de in 1.3 bedoelde tekening.*

Artikel 2

Bodemonderzoek

- 2.1 *Omtrent de aanwezigheid van in/op Perceel E voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 9.3 van de Algemene Bepalingen, is geen bodemonderzoek verricht. De Erfpachter doet zelfonderzoek naar de bodemgesteldheid.*
- 2.2 *Door ondertekening van de Overeenkomst en deze akte verklaart de Erfpachter uitdrukkelijk de bodemkwaliteit van Perceel E te aanvaarden en de Gemeente te vrijwaren inzake aanspraken van hemzelf en derden.*

Artikel 3

Openbare voorzieningen

- 3.1 *Indien door de realisatie van het Bouwplan (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) openbare voorzieningen, zoals omliggende verharding en/of bestrating zijn geroerd, zal de Erfpachter in overeenstemming met de daartoe bevoegde instanties overleggen over de wijze waarop de Erfpachter,*

op zijn kosten, zal zorgdragen voor herstel en aanheling van de verharding en/of bestrating.

#### Artikel 4

##### Watercompensatie

4.1 Onder verwijzing naar de toelichting bij het Wijzigingsbesluit is de voorziene waterberging onvoldoende om de gehele wateropgave binnen Kijkduin Binnen op te lossen. Als uitgangspunt geldt dat de Ontwikkelaar (mitsdien niet de opvolgend erfpachter) de resterende waterbergingsopgave voor zijn aandeel binnen Kijkduin Binnen gezamenlijk met de andere grondeigenaren dient op te lossen. Over de oplossing zal de Ontwikkelaar in overleg treden met het Hoogheemraadschap Delfland.

#### Artikel 5

##### Nutsvoorzieningen en aansluitingen

5.1 De Erfpachter zal vergunningen aanvragen voor de aanleg van kabels en leidingen en het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven en volgens de wettelijke eisen; alle nutsvoorzieningen en aansluitingen binnen het aan de Erfpachter uit te geven Perceel E zijn voor rekening van de Erfpachter.

#### Artikel 6

##### Meerwaardesuppletie

6.1 De grondwaarde (als hierna genoemd) is berekend aan de hand van de in artikel 1.1. van deze Bijzondere Voorwaarden genoemde bestemming en het daar voorgeschreven gebruik. De Erfpachter kan - na de onderhavige uitgifte in erfpacht van Perceel E - conform artikel 16.4 van de Algemene Bepalingen ontheffing vragen voor omzetting van de bestemming per blok beleggershuurappartementen - met een maximum van drie (3) woonblokken - naar maximaal drie (3) woonblokken koopappartementen met elk blok maximaal zestien (16) koopappartementen. Deze ontheffing zal (in beginsel) niet worden geweigerd, mits de alsdan door de Gemeente vast te stellen meerwaardesuppletie ten behoeve van de ontheffing voor de omzetting van de bestemming per blok beleggershuurappartementen - met een maximum van drie (3) woonblokken - naar maximaal drie (3) woonblokken koopappartementen met elk blok maximaal zestien (16) koopappartementen door de Erfpachter dan wel zijn eventuele rechtsopvolger wordt voldaan. Verder geldt dat bij de ontheffing nadere administratieve kosten kunnen worden gesteld.

#### Artikel 7

##### Splitsing van het recht van erfpacht casu quo splitsing in appartementsrechten

7.1 De Erfpachter is voornemens Erfpachtrecht Perceel E direct na vestiging van Erfpachtrecht Perceel E te splitsen. Bij het splitsen van de Erfpachtrecht Perceel E is artikel 20 van de Algemene Bepalingen van toepassing. De Gemeente zal, aan de hand van een (concept-)splitsingsakte met toebehoren, op voorhand bekijken of de in artikel 20.2 van de de Algemene Bepalingen bedoelde vrijstelling van het splitsingsverbod namens Burgemeester en Wethouders verleend kan worden. De Gemeente staat in beginsel positief

tegenover de door Ontwikkelaar voorgenomen (onder)splitsing van het Bouwplan (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst). Voor de beoogde splitsing conform de concept splitsingsakte is krachtens artikel 20.1 van de Algemene Bepalingen ontheffing nodig.

7.2 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van Erfpachtrecht Perceel E casu quo tot splitsing van Erfpachtrecht Perceel E in appartementsrechten is de Erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht casu quo appartementsrecht aan de Gemeente verschuldigd:

- een bedrag aan splitsingskosten per (appartements-)recht;
- een bedrag aan beheerkosten per (appartements-)recht.

Bovengenoemde splitsings- en beheerkosten worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders bij besluit vastgesteld. De kosten dienen te worden voldaan op de dag van het notarieel verlijden van de akte van splitsing.

#### **Artikel 4. Canon en afkoop Erfpachtrecht Perceel E**

4.1 De (totale) grondwaarde van Perceel E bedraagt twee miljoen vijfenvijftigduizend zevenentachtig euro en zesenzeventig eurocent (EUR 2.055.087,76). De bijbehorende jaarlijkse canon bedraagt dertigduizend achthonderdeenentwintig euro en eenenzestig eurocent (EUR 30.821,61) en is gebaseerd op een canonpercentage van een vijf/tiende procent (1,5 %).

4.2 De Erfpachter opteert bij dezen voor afkoop van de canon voor de duur van het Erfpachtrecht Perceel E (de "Afkoop").

4.3 (a) Overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst is de Erfpachter verschuldigd aan de Gemeente:

- (i) ten behoeve van de Afkoop bij vooruitbetaling een bedrag ad twee miljoen eenhonderdtweënzestigduizend zevenentachtig euro en zesenzeventig eurocent (EUR 2.162.087,76) (bestaande uit de (totale) grondwaarde van Perceel E ad twee miljoen vijfenvijftigduizend zevenentachtig euro en zesenzeventig eurocent (EUR 2.055.087,76) vermeerderd met een bedrag ad eenhonderdzevenduizend euro (EUR 107.000,00) conform de allonge welke onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst);
- (ii) de gehele omzetbelasting over de grondwaarde ad twee miljoen eenhonderdtweënzestigduizend zevenentachtig euro en zesenzeventig eurocent (EUR 2.162.087,76), zijnde een bedrag van vierhonderdvierenvijftigduizend achtendertig euro en drieënveertig eurocent (EUR 454.038,43);
- (iii) een totaal bedrag ad zevenenzeventigduizend zeshonderdzesentachtig euro (EUR 77.686,00) aan beheer-/splitsingskosten als bedoeld in artikel 8.1 van de Algemene Bepalingen en welk bedrag tot uitdrukking wordt gebracht/berekend op het hierna in artikel 6.4 genoemde opgave;

verminderd met de reeds door de Ontwikkelaar betaalde plankosten ad negenenzeventigduizend vijfhonderdtwintig euro (EUR 69.520,00), te

vermeerderen met omzetbelasting, overeenkomstig artikel 8.3 van de Overeenkomst en een bedrag van een miljoen eenhonderddrieëndertigduizend driehonderdnegeenzeventig euro en vijftien eurocent (EUR 1.133.379,65), te vermeerderen met omzetbelasting, in verband met kosten voor sloop-, bouw- en woonrijp overeenkomstig artikel 6.2 van de Overeenkomst;

(het resultaat van deze berekening: de "**Betaling**");

- (b) De Betaling is door de Erfpachter voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. met inachtneming van de in artikel 2.2 bedoelde verrekening. De Gemeente verleent de Erfpachter kwijting voor de betaling van de Betaling.
- (c) De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Betaling, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van Erfpachtrecht Perceel E hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Gemeente is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

4.4 Gelet op het vorenstaande is de canon voor Erfpachtrecht Perceel E eeuwigdurend afgekocht, zulks onverminderd het bepaalde in de Algemene Bepalingen ter zake aanpassing/herziening van de canon.

#### **Artikel 5. Verticale splitsing Erfpachtrecht Perceel E**

5.1 Ter uitvoering van artikel 7 van de Bijzondere Voorwaarden wordt bij dezen door de Partijen Erfpachtrecht Perceel E als volgt verticaal gesplitst ten behoeve van de Erfpachter (inhoudende een afstand van Erfpachtrecht Perceel E onder gelijktijdige vestiging van de hierna genoemde (nieuwe) erfpachtrechten, hetgeen over en weer door Partijen wordt aanvaard en aangenomen), die bij dezen aanneemt:

- (1) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E1**") van het onbebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 8234** (groot drie are twee centiare) **en 8241** (groot vier are zesenzeventig centiare) ("**Perceel E1**");
- (2) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E2**") van het onbebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 8230** (groot twee are zesenzeventig centiare) **en 8238** (groot vier are vierendertig centiare) ("**Perceel E2**");
- (3) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E3**") van het onbebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 8232** (groot twee are eenenzestig centiare) **en 8240** (groot vier are zesentachtig centiare) ("**Perceel E3**");
- (4) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E4**") van het onbebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers**

**8235** (groot een are achtenzeventig centiare) **en 8237** (groot vijf are dertig centiare) ("**Perceel E4**");

(5) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E5**") van het onbebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 8231** (groot vijftachtig centiare) **en 8242** (groot zes are tweeëntwintig centiare) ("**Perceel E5**");

(6) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel E6**") van het onbebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummers 8229** (groot negenendertig are negentien centiare) **en 8239** (groot veertig are zeventig centiare) ("**Perceel E6**");

zijnde percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte.

5.2 Op Erfpachtrecht Perceel E1 tot en met Erfpachtrecht E6 zijn ieder van toepassing de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, met dien verstande dat de bestemming per erfpachtrecht en bijbehorende canon en grondwaarde als volgt komt te luiden:

(1) Erfpachtrecht Perceel E1

*Bestemming: appartementsgebouw met vijftien (15) appartementen bestemd voor koopwoningen.*

*Grondwaarde: zevenhonderdvierentwintigduizend vierhonderdachtenzestig euro en veertien eurocent (EUR 724.468,14).*

*Canonpercentage: een vijf/tiende procent (1,5 %).*

*Canon: tienduizend achthonderdzevenenzestig euro en twee eurocent (EUR 10.867,02).*

(2) Erfpachtrecht Perceel E2

*Bestemming: appartementsgebouw met zestien (16) appartementen bestemd voor huurwoningen.*

*Grondwaarde: tweehonderdeenduizend negenhonderdzesenveertig euro en zes eurocent (EUR 201.946,06).*

*Canonpercentage: een vijf/tiende procent (1,5 %).*

*Canon: drieduizend negenentwintig euro en negentien eurocent (EUR 3.029,19).*

(3) Erfpachtrecht Perceel E3

*Bestemming: appartementsgebouw met vijftien (15) appartementen bestemd voor koopwoningen.*

*Grondwaarde: zevenhonderdvierentwintigduizend vierhonderdachtenzestig euro en veertien eurocent (EUR 724.468,14).*

*Canonpercentage: een vijf/tiende procent (1,5 %).*

*Canon: tienduizend achthonderdzevenenzestig euro en twee eurocent (EUR 10.867,02).*

(4) Erfpachtrecht Perceel E4

*Bestemming: appartementsgebouw met zestien (16) appartementen bestemd voor huurwoningen.*

*Grondwaarde: tweehonderdeenduizend negenhonderdzesenveertig euro en zes eurocent (EUR 201.946,06).*

*Canonpercentage: een vijf/tiende procent (1,5 %).*

*Canon: drieduizend negenentwintig euro en negentien eurocent (EUR 3.029,19).*

(5) *Erfpachtrecht Perceel E5*

*Bestemming: appartementsgebouw met zestien (16) appartementen bestemd voor huurwoningen.*

*Grondwaarde: tweehonderdeenduizend negenhonderdzesenveertig euro en zes eurocent (EUR 201.946,06).*

*Canonpercentage: een vijf/tiende procent (1,5 %).*

*Canon: drieduizend negenentwintig euro en negentien eurocent (EUR 3.029,19).*

(6) *Erfpachtrecht Perceel E6*

*Bestemming: openbaar gebied gelegen rondom de in artikel 1.1. van de Bijzondere voorwaarden bedoelde vijf (5) appartementengebouwen.*

*Grondwaarde: nihil.*

*Canon: nihil.*

*Uitdrukkelijk geldt dat de canon per erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, zulks onverminderd het bepaalde in de Algemene Bepalingen ter zake aanpassing/herziening van de canon.*

5.3 *Per door de verticale splitsing tot stand te brengen erfpachtrecht komt een bedrag aan splitsingskosten en afkoop beheerkosten voor rekening van de Erfpachter. Voor tweeduizend achttien zijn genoemde bedragen vastgesteld op eenhonderdvierenveertig euro (EUR 144,00) respectievelijk tweehonderdachttien euro (EUR 218,00). Over de in dit artikel genoemde bedragen wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht.*

*De Erfpachter is in verband daarmee verschuldigd:*

- zes maal eenhonderdvierenveertig euro (EUR 144,00) (splitsingskosten).
- zes maal tweehonderdachttien euro (EUR 218,00) (afkoop beheerkosten).

*Voormelde bedragen zijn begrepen in het onder artikel 4.3 sub a. onder iii. genoemde totaal bedrag, en zijn mitsdien door de Erfpachter voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Gemeente verleent de Erfpachter kwijting voor de betaling van deze bedragen.*

*Door betaling van voormeld bedrag zijn de splitsings-/beheerkosten voor de gehele duur van het betreffende erfpachtrecht afgekocht.*

**Artikel 6. Splitsing in appartementsrechten Erfpachtrecht Perceel E1 tot en met Erfpachtrecht Perceel E5**

6.1 *De Erfpachter is voornemens Erfpachtrecht Perceel E1 tot en met Erfpachtrecht E5 te splitsen in appartementsrechten conform de door CMS Derks Star Busmann N.V. opgestelde conceptakten, splitsingstekeningen en aandelenoverzichten (de "Splitsingsdocumentatie"). De Gemeente stemt in met de huidige concepten van de Splitsingsdocumentatie. De Erfpachter is bevoegd om zonder nadere toestemming van de Gemeente de Splitsingsdocumentatie verder te finaliseren, mits dit geen*

*materiële wijzigingen meer betreft, zulks ter beoordeling van een van de medewerkers van de afdeling Grondzaken van de Gemeente. In dit kader zal een van de medewerkers van de afdeling Grondzaken van de Gemeente de instrumenterende notaris schriftelijk (waaronder begrepen per e-mail) berichten, waarna tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten kan worden overgegaan.*

6.2 *De Gemeente zal ter uitvoering van artikel 7 van de Bijzondere Voorwaarden overeenkomstig artikel 20.2 van de Algemene Bepaling vrijstelling/ontheffing van het splitsingsverbod verleent middels een separaat besluit op de Splitsingsdocumentatie.*

6.3 *De algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden als hiervoor in deze akte vermeld en bedoeld in artikel 5.2 blijven onverkort van toepassing op de appartementsrechten die ontstaan door de splitsing in appartementsrechten van het desbetreffende erfpachtrecht, met dien verstande dat de navolgende beperking als extra erfpachtvoorwaarde wordt toegevoegd en bij dezen reeds wordt vastgelegd als onderdeel van de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden:*

*"Ten einde te waarborgen dat met betrekking tot de parkeervoorzieningen en opslagvoorzieningen in een appartementengebouw alle appartementsrechten met de bestemming woning ("appartementsrecht woning") voorzien zijn en blijven van een parkeervoorziening in het appartementengebouw in de vorm van een appartementsrecht met de bestemming stallingsplaats ("appartementsrecht stallingsplaats") en voorzien zijn en blijven van een opslagvoorziening in de vorm van een appartementsrecht met de bestemming berging ("appartementsrecht berging"), geldt voorts het navolgende. Bij een overdracht of toedeling van een appartementsrecht met de bestemming woning dient door de Erfpachter immer eveneens uit hetzelfde appartementengebouw een appartementsrecht met de bestemming stallingsplaats en (voor zover hier sprake van is indien het appartementsrecht woning niet eveneens het gebruik heeft van een afzonderlijke berging omdat deze twee (2) ruimten hetzelfde indexnummer hebben) een appartementsrecht met de bestemming berging te worden overgedragen of te worden toegedeeld, bij gebreke waarvan de Gemeente toestemming dient te verlenen als bedoeld in artikel 5:91 van het Burgerlijk Wetboek voor de afzonderlijke overdracht of toedeling. Een afzonderlijke vervreemding van een appartementsrecht woning dan wel stallingsplaats dan wel berging is derhalve expliciet niet toegestaan zonder toestemming als bedoeld in artikel 5:91 van het Burgerlijk Wetboek. Indien sprake is van een extra (tweede) stallingplaats is de Erfpachter evenwel bevoegd om die extra stallingsplaats zonder toestemming van de Gemeente over te dragen aan een derde, mits deze derde eveneens gerechtigde is tot een appartementsrecht woning in het betreffende appartementengebouw. Er is sprake van een extra stallingplaats indien de overige eigenaren in het betreffende appartementengebouw reeds gerechtigd zijn tot een appartementsrecht stallingsplaats in het betreffende appartementengebouw en de vervreemder minimaal één appartementsrecht stallingsplaats behoudt na de vervreemding tezamen met zijn/haar appartementsrecht woning (en voor zover van toepassing appartementsrecht berging). De Gemeente kan voormelde toestemming(en) onthouden en kan aan deze toestemming(en) overeenkomstig de*

*Algemene Bepalingen voorwaarden verbinden. Bij onduidelijkheid over de onderhavige regeling beslist de Gemeente met in achtneming van de strekking van deze bepaling of toestemming is vereist en/of wordt verleend. De Ontwikkelaar (dan wel een opvolgend eigenaar die meerdere appartementsrechten woningen, bergingen, stallingsplaatsen verkrijgt als belegging in een betreffend appartementencomplex) is daarbij uitdrukkelijk bevoegd om bij eerste vervreemding aan een afzonderlijke koper een koppeling aan te brengen die zij zelf wenselijk acht, mits die afzonderlijke koper immer op basis van een levering gerechtigdheid krijgt tot een woning-parkeer-/stallingsplaats-berging als hiervoor bedoeld."*

- 6.4 *Met betrekking tot de verdeling van het per appartementsrecht verschuldigde gedeelte van de canon wordt verwezen naar een door de Gemeente verstrekte opgave met daarin per appartementsrecht vermeld de grondwaarde, de afkoopsom bij vooruitbetaling van de erfpachtcanon en de jaarcanon, welke opgave aan deze akte is gehecht (bijlage) en bestemd is om als bijlage bij de betreffende splitsingsakte te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en wordt geacht woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.*
- 6.5 *Uitdrukkelijk geldt dat de canon per te ontstaan appartementsrecht eeuwigdurend reeds is afgekocht gelet op het bepaalde in deze akte, zulks onverminderd het bepaalde in de Algemene Bepalingen ter zake aanpassing/herziening van de canon.*
- 6.6 *Per door de splitsing tot stand te brengen appartementsrecht komt een bedrag aan splitsingskosten en afkoop beheerkosten voor rekening van de Erfpachter. Voor tweeduizend achttien zijn genoemde bedragen vastgesteld op eenhonderdvierenveertig euro (EUR 144,00) respectievelijk tweehonderdachttien euro (EUR 218,00). Over de in dit artikel genoemde bedragen wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht.*

*De Erfpachter is in verband daarmee verschuldigd:*

- *tweehonderdzes maal eenhonderdvierenveertig euro (EUR 144,00) (splitsingskosten).*
- *tweehonderdzes maal tweehonderdachttien euro (EUR 218,00) (afkoop beheerkosten).*

*Voormelde bedragen zijn begrepen in het onder artikel 4.3 sub a. onder iii. genoemde bedrag, en mitsdien door de Erfpachter voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Gemeente verleent de Erfpachter kwijting voor de betaling van deze bedragen.*

*Door betaling van voormeld bedrag zijn de splitsings-/beheerkosten voor de gehele duur van het betreffende erfpachtrecht afgekocht.*

#### **Artikel 7. Publiekrechtelijke beperkingen**

*Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van Perceel E, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld, behoudens:*

- *ten aanzien van de percelen met kadastrale nummers 8229 tot en met 8235 de aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 70105 nummer 74;*



- ten aanzien van de percelen met kadastrale nummers 8237 tot en met 8242
- (i) *de aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 72186 nummer 199 en deel 72453 nummer 21;*
  - (ii) *de aantekening Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming, ontleend stuk 4694, ingeschreven drie november tweeduizend negen;*  
*met dien verstande dat deze aantekening feitelijk geen betrekking heeft op voormelde percelen met kadastrale nummers 8237 tot en met 8242 gelet op de bij deze aantekening behorende tekening;*
  - (iii) *de aantekening Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming, ontleend stuk 8415, ingeschreven twintig mei tweeduizend vijftien;*  
*welke aantekening mede inhoudt een nazorgverplichting. De Ontwikkelaar zal ter zake Perceel E een sanering uitvoeren met het streven om de sanering zo uit te voeren dat deze nazorgverplichting komt te vervallen. Tot dit moment casu quo in het geval de nazorgverplichting niet komt te vervallen, dient de Erfpachter eenmaal per jaar te controleren of de isolatiemaatregelen en handhaving hiervan wordt voortgezet (zijnde ter zake de appartementengebouwen die op Perceel E worden gesitueerd de muur (in de puinduinen), de betonnen vloer van de bebouwing, de leeflaag in de vorm van klinkerbestrating en het zandcunet onder de bestrating in de parkeergarage en de bestrating naar de hoofdentree). Deze waarnemingen dienen tijdens deze visuele inspectie gerapporteerd te worden aan de dienst Stadsbeheer van de Gemeente en het bevoegd gezag Omgevingsdienst Haaglanden, zulks een en ander conform de Beschikking op een nazorgplan de dato twintig mei tweeduizend vijftien en de beschikking op het evaluatierapport van de sanering van Perceel E. In geval de isolatiemaatregelen niet meer voldoen dient de Erfpachter ten aanzien van het betreffende appartementengebouw voor haar rekening en in overleg met het bevoegd gezag (aanvullende) maatregelen te treffen ten aanzien van het betreffende appartementengebouw. In geval van splitsing in appartementsrechten van Erfpachtrecht Perceel E1 tot en met Erfpachtrecht E5 is de betreffende Vereniging van Eigenaars namens de betreffende erfpachters aanspreekpunt inzake het vorenstaande;*

*aan Partijen genoegzaam bekend."*

#### **Artikel 7. Toestemming grondeigenaar**

Blijkens een aan deze akte gehecht besluit mede in verband met de in artikel 6 aangehaalde erfpachtbepalingen heeft de Gemeente Den Haag als grondeigenaar de op grond van de algemene erfpachtvoorwaarden vereiste toestemming tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten verleend, zulks met inachtneming van de door de Gemeente Den Haag gestelde voorwaarden zoals hiervoor aangehaald (bijlage).

Op basis van artikel 20 van de van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden is de erfpachter, thans Synchron, niet bevoegd tot verdere splitsing van het Recht van erfpacht,

tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht, anders dan vermeld in deze akte en zulks behoudens ontheffing van de Gemeente Den Haag.

#### **Artikel 8. Canonsplitsing**

Mede gelet op het bepaalde in de Akte wordt met betrekking tot de per appartementsrecht verschuldigde canon verwezen naar een door de Gemeente Den Haag verstrekte opgave met daarin per appartementsrecht vermeld de grondwaarde, de afkoopsom bij vooruitbetaling van de erfpachtcanon en de jaarcanon, welke opgave aan deze akte is gehecht (bijlage) en bestemd is om te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en wordt geacht woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte en waartoe deze opgave door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien juni tweeduizend achttien in depot is genomen onder nummer **20180614000140**. Voormelde verschijnende persoon te dezen tevens handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de **Gemeente Den Haag**, een publiekrechtelijke rechtspersoon met adres: Spui 70, 2511 BT 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27370927, verklaart bij deze in te stemmen met deze splitsing van de canon overeenkomstig voormelde opgave.

#### **Artikel 9. Woonplaats**

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiest Synchroon woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.

#### **Slotverklaringen**

- (a) De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmachten aan de verschijnende persoon blijkt uit twee (2) onderhandse akten, die zijn gehecht aan een akte tot splitsing in appartementsrechten op heden voor mij, notaris, verleden.

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om elf uur vijfenveertig minuten (11.45).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J. Kampherbeek

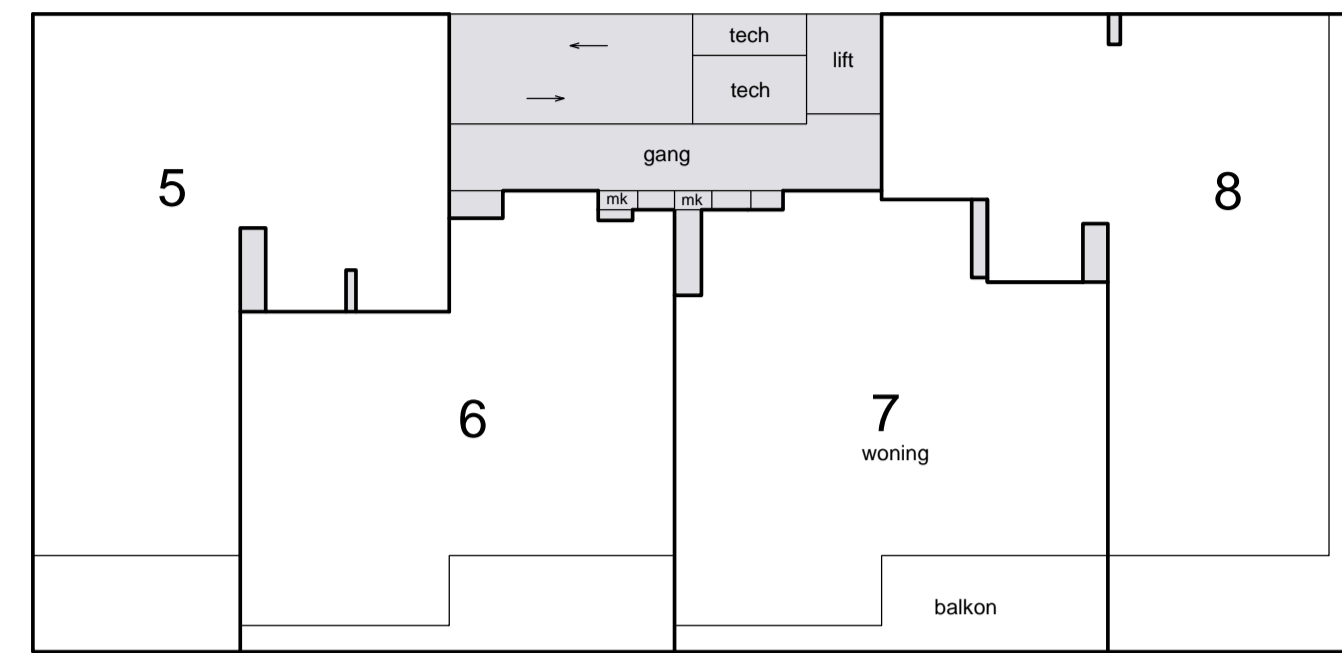
Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) J. Kampherbeek

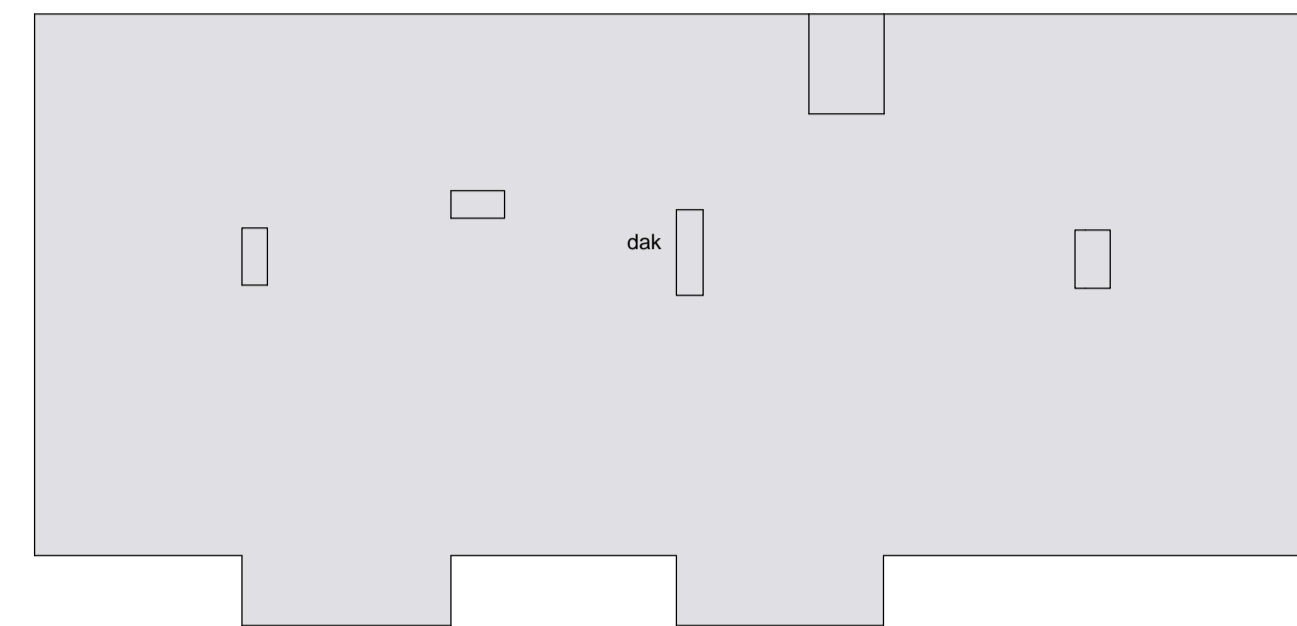
Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat dit

afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer 20180613000167, alsmede het depotbestand dat in bewaring is genomen met depotnummer 20180614000140, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Schaal 1 : 200  
 □ = Gemeenschappelijk



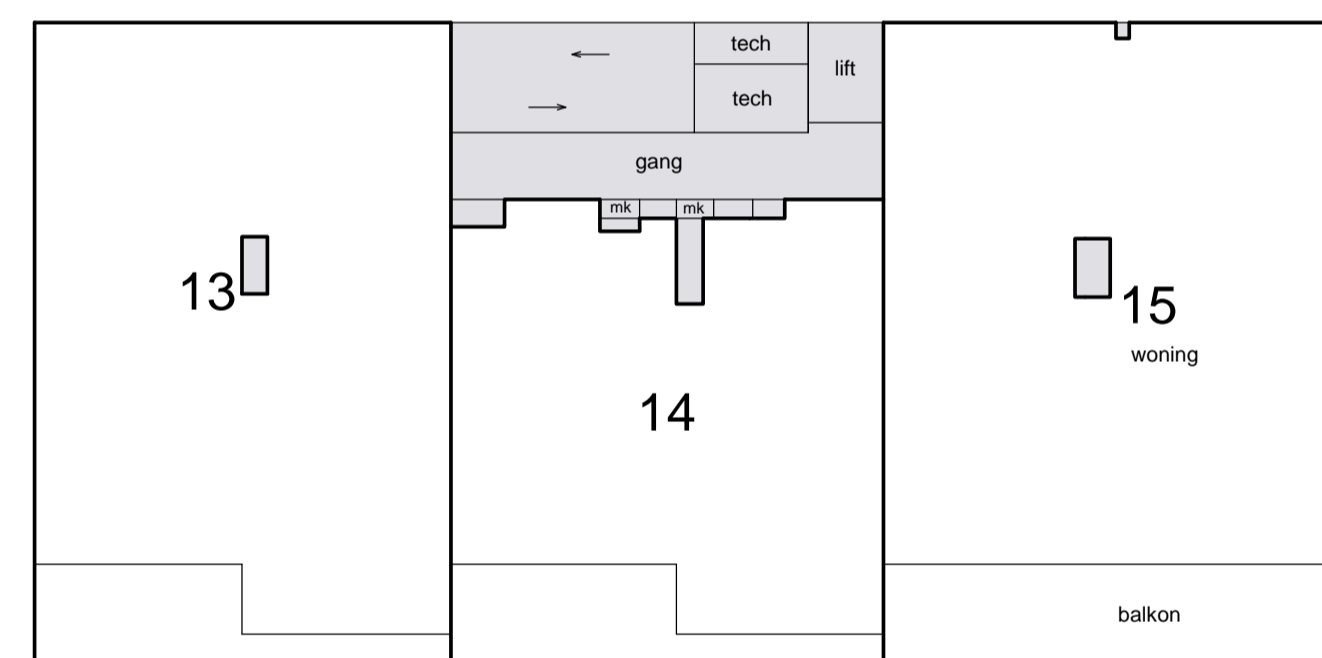
2e etage



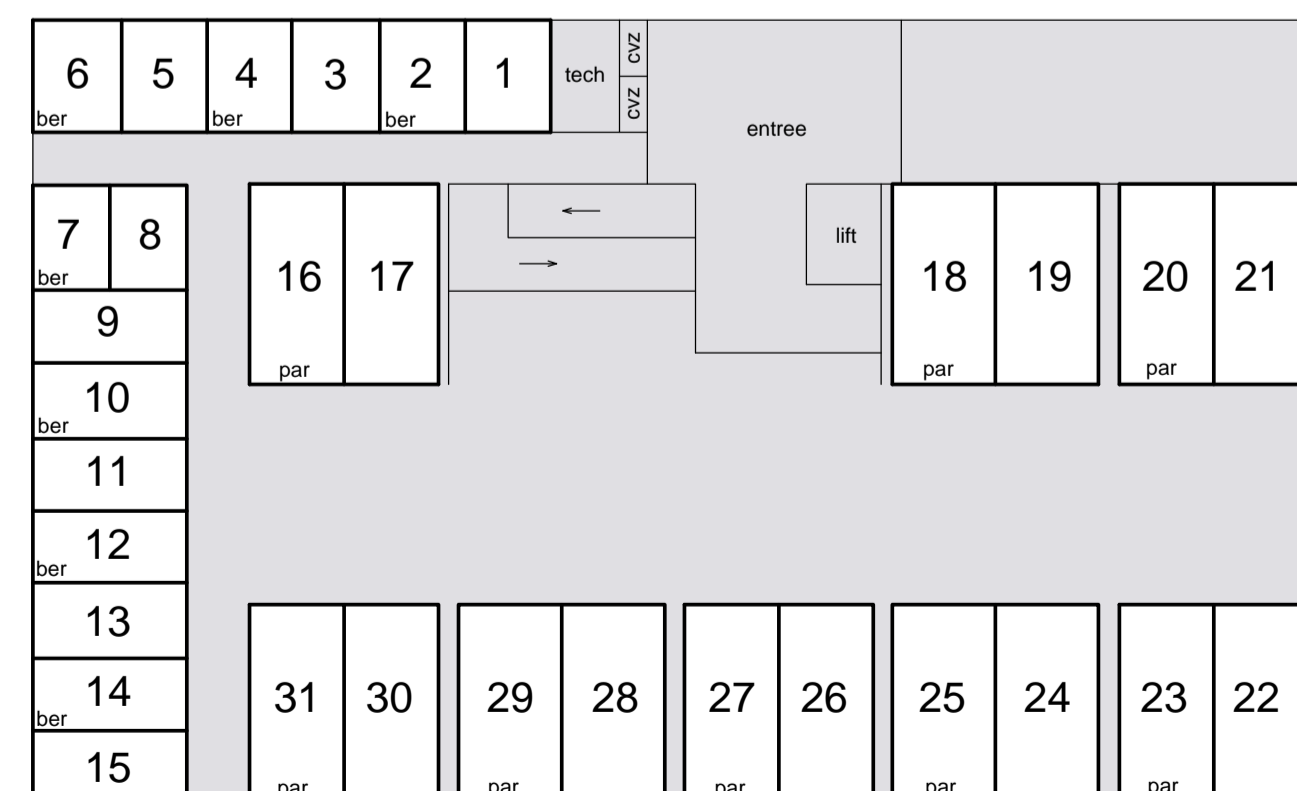
dak



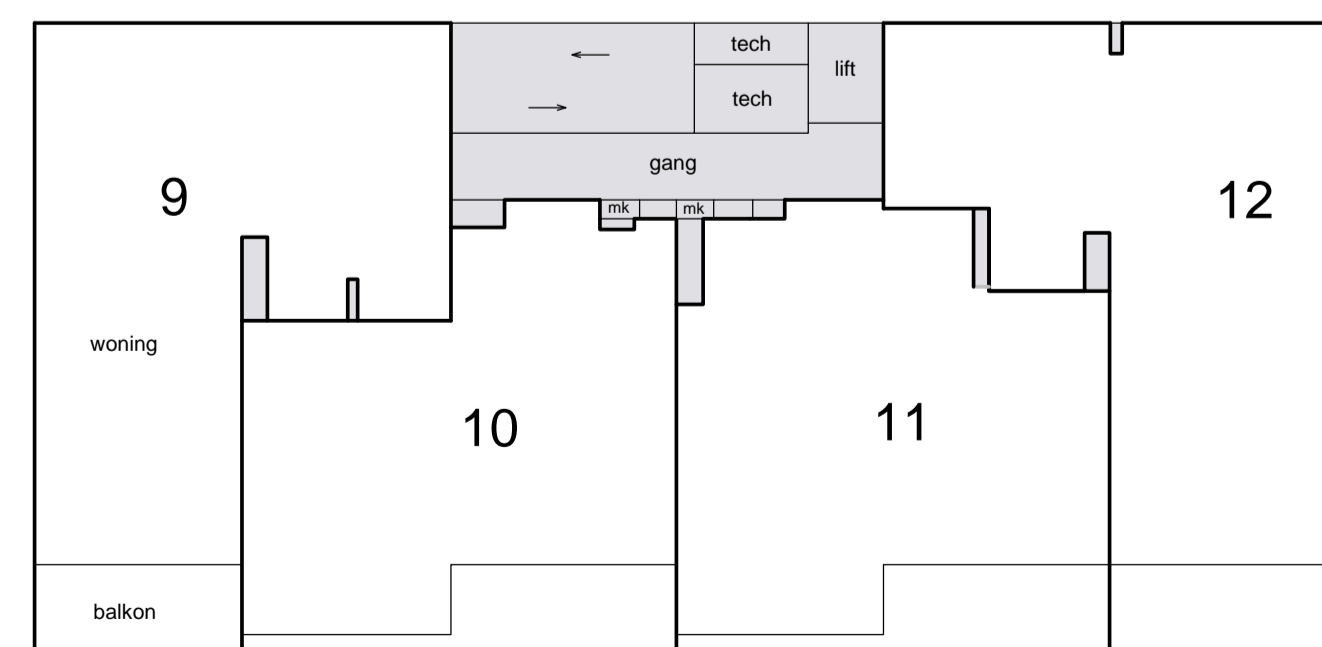
1e etage



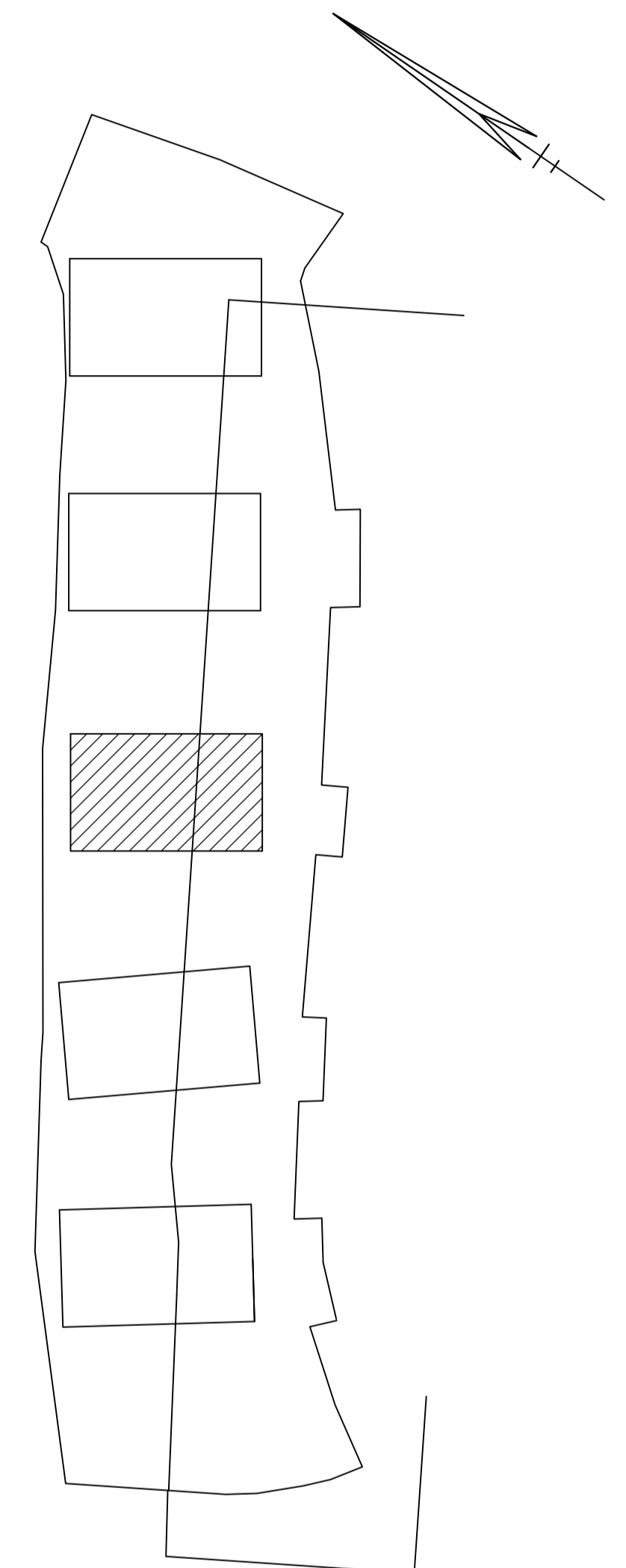
4e etage



begane grond



3e etage



Situatie 1 : 1000 Loosduinen H 8232, 8240.

0m 5m 10m

Gemeente:Loosduinen Sectie:H

Nr(s): 8232 en 8240

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is : 8304A Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20180613000167, d.d. 18-06-2018

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 1956C5F8D2E53E10 toebehoort aan Jasper Kampherbeek.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes



Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit stuk in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20180614000140, d.d. 14-06-2018

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 1956C5F8D2E53E10 toebehoort aan Jasper Kampherbeek.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-06-2018 om 13:21 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73450 nummer 144.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 1956C5F8D2E53E10 toebehoort aan Jasper Kampherbeek.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20180613000167, 20180614000140.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.