

001373/ATN

CONCEPT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

(Project Herenstraat 40-42 te Voorburg)

Heden, [**], verscheen voor mij, mr. Gerhardus Johannes Bernardus Schrickx, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

[**]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [**],

de publiekrechtelijk rechtspersoon **GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG**, kantoorhoudende te Raadhuisplein 1, 2264 BP Leidschendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 27370940, en als zodanig deze publiekrechtelijk rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende,

Gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen: de '**Gerechtigde**'.

De comparant*, handelend als vermeld, verklaart:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De Gerechtigde is eigenaar van:

- een perceel grond met opstallen en verder toebehoren, plaatselijk bekend **HERENSTRAAT 42 TE VOORBURG**, postcode 2271CH, **kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, nummer 9925**, (ontstaan uit het vervallen kadastrale perceel met nummer 9890) groot ongeveer vierhonderdtweeëntachtig vierkante meter (482 m²) of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken en waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel blijkens de Basisregistratie Kadaster is belast met:
 - *Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW met betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 72869 nummer 136;*
 - *beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 82859 nummer 69*
 - *beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 91778 nummer 60*
 - *beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 89399 nummer 112;*
 - *beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 88876 nummer 118;*
 - *een erfdienstbaarheid, afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 89549 nummer 60;*
 - *een erfdienstbaarheid, afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 89549 nummer 61; en*

- een perceel grond en verder toebehoren gelegen te Voorburg, plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, nummer 9926**, groot ongeveer twee vierkante meter (2 m²) of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken en waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

hierna tezamen te noemen: de “**Grond**”,

Op de Grond zal door of in opdracht van de Gerechtigde een appartementencomplex worden herontwikkeld bestaande uit commerciële ruimte(n) en bergingen op de begane grond en woonruimten met terras gelegen op de eerste tot en met de derde verdieping en verder toebehoren,

hierna te noemen: het “**Gebouw**”.

De Grond en het Gebouw hierna tezamen te noemen: het “**Registrergoed**”.

Ten aanzien van het Registrergoed zijn geen (publiekrechtelijke) beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers anders dan hiervoor vermeld.

B. VOORGAANDE VERKRIJGING EN BEZWARING

De Gerechtigde garandeert dat hij de eigendom van de Grond heeft en derhalve beschikkingsbevoegd is om over het Registrergoed te beschikken, waarbij volledigheidshalve wordt verwezen naar het overzicht van de aankomsttitels van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, hierna te noemen: het ‘**Kadaster**’, welk overzicht aan deze akte wordt gehecht.

Tevens staat het Verkochte ten name van de Verkoper in register Hypotheken 4 ten kantore van het Kadaster.

Het Registrergoed is niet belast met beslagen en/of hypotheek of inschrijvingen daarvan.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Gebouw met de daarbij behorende grond bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

- de akte(n) van [******levering/vestiging erfdienstbaarheden] met (deel [******] nummer [******]) mede op heden verleden voor mij, notaris, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

BEGIN CITAAT:

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Verkochte wordt verwezen naar:

- *een erfdienstbaarheden onderzoek de dato negenentwintig oktober tweeduizend vijftientig, welke aan deze akte is **gehecht**.*
- *de Koopovereenkomst, waarin onder meer is vermeld:*

BEGIN CITAAT

“Artikel 9 Gedoogplicht nutsvoorzieningen

1. De Ontwikkelaar is verplicht ten aanzien van de gronden binnen het Projectgebied welke bij haar in eigendom zijn en blijven dan wel op termijn

door haar worden uitgegeven aan derden, de uitvoering en instandhouding te gedogen van te realiseren openbare nutsvoorzieningen.

2. De Gemeente heeft het recht in verband met de in lid 1 bedoelde gedoogplicht tot het (doen) vervangen, in stand houden en wegnemen van kabels en leidingen bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, waaronder riolering, gas, water, elektriciteit, kabel (televisie)signalen, in of op de in lid 1 bedoelde gronden ook ingeval deze niet of slechts gedeeltelijk strekken ten behoeve daarvan. Onverlet het voorgaande is het uitgangspunt dat eventueel aan te brengen voorzieningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk in, op of aan de Openbare ruimte of daarin gerealiseerde opstallen worden aangebracht. De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal zo mogelijk geschieden op de voor de Ontwikkelaar dan wel derden aan wie de gronden zijn uitgegeven, minst bezwarende wijze.

3. De Ontwikkelaar is verplicht zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van het krachtens lid 2 van dit artikel genoemd recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komen.

4. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van de in lid 1 bedoelde gronden is de Ontwikkelaar verplicht door middel van een kettingbeding in de desbetreffende akten de gedoogplicht als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel -voor zover niet reeds uitgewerkt en nagekomen- onverkort van toepassing te verklaren jegens haar rechtsopvolgers, zulks op straffe van een boete van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt tot een maximum van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente rechtsmaatregelen te treffen tot integrale nakoming van deze verplichting en/of aanvullende of vervangende schadevergoeding te vorderen.

5. De Ontwikkelaar is voornemens een deel van de bestaande nutsvoorzieningen in het Projectgebied te wijzigen, onder meer ter plaatse van het monumentale pand in de Vlietstraat 6 (trafohuis). Ontwikkelaar voert hiertoe voor eigen rekening en risico-overleg met de betrokken nutsbedrijven.

6. In aanvulling op het in de vorige leden gestelde is artikel 3.4.2 Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing."

EINDE CITAAT

KETTINGBEDING

Koper verplicht zich bij wege van derdenbeding ten gunste van de gemeente Leidschendam-Voorburg (Verkoper) bij wege van kettingbeding met boeteclausule de hiervoor aangehaalde artikelen 9.1, 9.2, 9.3 en 9.4 woordelijk op te nemen in de opvolgende leveringsakten bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van het Verkochte, waarbij de rechtsverkrijger op zijn beurt deze bepalingen eveneens oplegt

aan zijn rechtsverkrijger en deze eveneens woordelijk in de leveringsakte opneemt, zulks onder verbeurte van een aan de gemeente Leidschendam-Voorburg dadelijk opeisbare boete zoals bepaald in het voormelde artikel 9.4 van de Koopovereenkomst.

- a. *een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4, op drieëntwintig september tweeduizend vierentwintig, in deel 89549 nummer 60, van het afschrift van een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden, op twintig september tweeduizend vierentwintig verleden voor mij, notaris; en*
- b. *een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4, op drieëntwintig september tweeduizend vierentwintig, in deel 89549 nummer 61, van het afschrift van een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden, op twintig september tweeduizend vierentwintig verleden voor mij, notaris,*

welke tekst van de betreffende erfdienstbaarheden woordelijk luidt als volgt:

BEGIN CITAAT

H. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Blijkens artikel 2 en artikel 4 van de allonge (Artikel 2 - Aanbrengen ondergrondse (grout)ankers) en Artikel 4 – Erfdienstbaarheden algemeen) onderdeel uitmakende van de Koopovereenkomst, zal Koper ten behoeve van het verankeren van de bouwputwanden (grout)ankers aan laten brengen in de grond van Verkoper. Deze ankers hebben een tijdelijke functie en worden na de bouwperiode losgekoppeld, waarna deze in de grond achterblijven. Verkoper stemt ermee in dat de ankers voor rekening en risico van Koper in haar grond worden aangebracht en na de bouw gehandhaafd blijven. De locatie van de ankers zal in overleg tussen Partijen worden bepaald. Ter uitvoering van het voormelde artikel 2 en 4 van de Koopovereenkomst verklaren Partijen als volgt.

- 1.a. *Verkoper is eigenaar van het Dienend Erf en heeft het Dienend Erf verkregen op gelijke wijze als hiervoor onder E. vermeld. Het Dienend Erf is niet belast met hypotheek en beslagen en/of inschrijvingen daarvan.*
- b. *Koper wordt eigenaar van het Heersend Erf door de inschrijving van het afschrift van de onderhavige akte van levering ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4.*
2. *Ter gedeeltelijke uitvoering van hetgeen Partijen zijn overeengekomen in artikel 2 en 4 van de Koopovereenkomst, word(t)(en) bij deze:*
 - i) *ten behoeve van het Heersend Erf en ten laste van het Dienend Erf de erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het Dienend erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het Heersend Erf overeenkomstig de voor het Gebouw geldende omgevingsvergunning onder en/of boven een gedeelte van het Dienend Erf (grout)ankers zal (laten) aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen aan het op het Heersend erf te realiseren Gebouw zoals schetmatig weergegeven op een aan deze akte*

gehechte tekening met kenmerk 22-1.68 OT-CSM-V0 de dato achttien juli tweeduizend tweeëntwintig; en

- ii) ten behoeve en ten laste van het Heersend Erf en ten behoeve en ten laste van het Dienend Erf, voor zover gelegen in de (directe) nabijheid van het Gebouw anderzijds, bij deze over en weer gevestigd die erfdienstbaarheden, inhoudende dat de toestand waarin die kadastrale percelen en de daarop te stichten bebouwing zich na afbouw en/of renovatie ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en uitzicht.

Een en ander ter uitvoering van het bestaande bouwplan en overeenkomstig de voor het Gebouw geldende omgevingsvergunning.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden ten nutte van de respectievelijke heersende erven aan te nemen.

3. Ten aanzien van de erfdienstbaarheden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de erfdienstbaarheden worden gevestigd voor onbepaalde tijd;
 - b. ter zake van de erfdienstbaarheden is geen vergoeding verschuldigd aan Verkoper;
 - c. de erfdienstbaarheden zullen ongewijzigd blijven bestaan, ook al mocht het Heersend Erf (verder) worden bebouwd of worden verbouwd of van aard of bestemming worden veranderd;
 - d. wanneer het Heersend Erf wordt gesplitst of verdeeld of gesplitst in appartementsrechten zullen de erfdienstbaarheden blijven bestaan ten behoeve van ieder gedeelte ten voordele waarvan zij kan strekken;
 - e. schade die bij de uitoefening van de rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheden wordt toegebracht aan het Dienend Erf, zal door de eigenaars(s) van het Heersend Erf op eerste verzoek van de eigenaar van het Dienend Erf worden vergoed aan de eigenaar van het Dienend Erf, onverminderd diens verhaal op een (of meer) van hen of derden;
 - f. voor zover hiervoor niet anders is bepaald zijn ten deze van toepassing de bepalingen van de zesde titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Partijen stellen de waarde van deze erfdienstbaarheden op nihil zodat ter zake van de onderhavige vestiging erfdienstbaarheden geen omzetbelasting danwel overdrachtsbelasting is verschuldigd.

EINDE CITAAT

[** hier worden bepalingen woordelijk opgenomen uit de akte(n) vestiging erfdienstbaarheden mede op heden te verlijden akten inzake de dakterrassen ten behoeve van de naastgelegen gebouwen met de volgende strekking

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het hiervoor onder B bepaalde vestigt de Gemeente bij dezen:

- a. *ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf, de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf, te dulden het (laten) aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een dakterras op de eerste verdieping van het Gebouw Dienend Erf, vanaf de waterkerende laag, een en ander ter uitvoering van het bestaande bouwplan en overeenkomstig de voor het Gebouw Dienend Erf geldende omgevingsvergunning, ten behoeve van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het Heersend Erf, met betrekking tot het gedeelte van het dak op de eerste verdieping van het Gebouw Dienend Erf, vanaf de waterkerende laag, zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de als **Bijlage 1** aan deze akte te hechten situatietekening, hierna te noemen: het “**Dakterras**” en voorts onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in deze akte;*
- b. *ten behoeve en ten laste van het Dienend Erf, en ten behoeve en ten laste van Heersend Erf, het over en weer, voor zover gelegen in de (directe) nabijheid van het Gebouw Dienend Erf enerzijds en Gebouw Heersend erf anderzijds, de erfdienstbaarheden, inhoudende dat de toestand waarin die kadastrale percelen en de daarop te stichten bebouwing zich na afbouw en/of renovatie ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en uitzichten, voorts onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in deze akte.*

Een en ander ter uitvoering van het bestaande bouwplan en overeenkomstig de voor het Gebouw geldende omgevingsvergunning.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden ten nutte en ten laste van [de heersende erven] respectievelijk het Dienend Erf aan te nemen en te aanvaarden.

BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEID

Met betrekking tot de erfdienstbaarheden gelden de volgende bepalingen en bedingen:

- a. *De eigenaar en bevoegd gebruikers van het Dienend Erf behouden het volledige genot van de grond en het Gebouw Dienend Erf voor zover een en ander niet strijdig is met het aan het Heersend Erf verleende recht.*
de eigenaar van het Heersend Erf heeft het exclusief gebruiksrecht tot het Dakterras;
- b. *Terzake van de vestiging van de erfdienstbaarheden is geen eenmalige vergoeding verschuldigd. Voorts is de eigenaar van het Dienend Erf aan de Eigenaar van het Heersend Erf geen periodieke vergoeding verschuldigd.*
- c. *De erfdienstbaarheden wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande op het moment van inschrijving van een afschrift van deze akte van vestiging in de openbare registers voor registergoederen.*
- d. *Wanneer het Dienend Erf wordt gesplitst of verdeeld of gesplitst in appartementsrechten zullen de erfdienstbaarheden blijven bestaan ten behoeve van*

- ieder gedeelte ten na- voordele waarvan zij kan strekken.*
- e. *De kosten van het onderhoud, schoonmaken en behoud, vernieuwing en vervanging daaronder begrepen, van het Dakterras zijn volledig voor rekening van de eigenaar van het Heersend Erf.*
 - f. *Het beloopbaar oppervlak van het Dakterras dient in zodanige staat te worden onderhouden dat er geen schade aan de onderliggende dakbedekking kan plaatsvinden. Indien als gevolg van onvoldoende onderhoud van de afwerkklagen of door de wijze van inrichting en/of gebruik van het Dakterras mocht ontstaan aan het onderliggende dak en/of dakbedekking, zijn de aan het herstel van die schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van Heersend Erf.*
Eventuele schade aan het Dienend Erf ontstaan door of in verband met het dakterras van het Heersend Erf is volledig voor rekening en risico van de eigenaar van het Heersend Erf. Onder deze schade wordt mede begrepen schade aan het dak, inclusief dakbedekking en dakconstructie, in dier voege dat de eigenaar van het Dienend Erf zal zorgdragen voor de noodzakelijke werkzaamheden en het onderhoud, behoud, vernieuwing en vervanging daaronder begrepen van het dak van het Gebouw Dienend Erf tot en met de waterkerende laag gelegen onder het dakterras. In laatst bedoelde situatie met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden dient de eigenaar van het Dienend Erf de eigenaar van het Heersend Erf zo snel mogelijk te informeren.
 - g. *Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van de dakbedekking onder het dakterras, dient de Eigenaar van het Heersend Erf het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling en/of vlonders) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De Eigenaar van het Heersend Erf heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.*
 - h. *De erfdienstbaarheid met betrekking tot het Dakterras kan slechts worden uitgeoefend over het met [**] arcering aangegeven gedeelte op de hiervoor omschreven tekening. De hoogte van de afscheiding en het materiaal van deze afscheiding van het Dakterras dient verplicht te worden aangebracht in overeenstemming met de overige balkons/afscheidings van het Gebouw Dienend Erf.*
 - i. *Voor zover hiervoor niet anders is bepaald zijn ten deze van toepassing de bepalingen van de zesde titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.*

EINDE CITAAT

[Tevens worden hier de bepalingen worden woordelijk opgenomen uit de akte van hoofdsplitsing en ondersplitsing A1 van het naastgelegen complex de 'Herentuyn' die van toepassing zijn op dit project Herenstraat 40-42 te Voorburg, waaronder:

Hoofdsplitsing naastgelegen complex 'Herentuyn':

BEGIN CITAAT

- 30.9. *De Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1, 3, en 4 dienen te gedogen dat door de eigenaren en gebruikers van het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, nummer 8990 [lees het vernummerde kadastrale grondperceel kadastraal bekend gemeente Voorburg,*

sectie E, nummer 9925], gebruik wordt gemaakt van de route via het Appartementsrecht A4, via het trappenhuis en/of via de lift om te komen van en te gaan naar de openbare weg en/of het Appartementsrecht A1 en/of de Herenstraat te Voorburg.

EINDE CITAAT

Undersplitsing A1 naastgelegen complex 'Herentuyn'

BEGIN CITAAT

- 42.10. 1. *Indien een Eigenaar van een of meer van de appartementsrechten met indices **7 tot en met 28 en 89 tot en met 100**, hierna te noemen: de "Aanbieder", het tot dat appartementsrecht behorende Privé-gedeelte, hierna ook aan te duiden als: "**Parkeerplaats**", - zijn Appartementsrecht(en) wenst te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen verhuur, vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, is hij verplicht dat/die Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan:*
- Aanbiedingsplicht 1
- de Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices **3 en 4** van het Gebouw.*
2. *Aanbieder biedt het/de Appartementsrecht(en) dat/die hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde, welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke Appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen vijftien (15) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de hiervoor bedoelde Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4.*
3. *Binnen vijftien (15) dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de hiervoor bedoelde Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen. Laatstbedoelde (Appartements)eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: "**Gegadigden**".*
4. *Binnen vijftien (15) dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de Aanbieder mede of er Gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er/een Gegadigde(n) is/zijn kan de Aanbieder totdat tien (10) dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan derden. Van*

laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen vijftien (15) dagen mededeling aan de Gegadigden. Indien er slechts één Gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de Aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de Aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die Gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven Appartementseigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het Bestuur een loting worden gehouden. De Appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

5. Aanbiedingsplicht 2

Indien geen van de Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4 van het Gebouw van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wensen te maken, is de Aanbieder vervolgens verplicht de Parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan de eigenaar(s) van de (nog te realiseren) woningen op de naastgelegen percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, nummers

- 9925, ter grootte van ongeveer vierhonderdtweeëntachtig vierkante meter (482 m²),
- nummer 9895 en 9896, respectievelijk groot eenhonderddertien vierkante meter (113 m²) en zeven vierkante meter (7 m²) en 9730, ter grootte van ongeveer zevenendertig vierkante meter (37 m²);
- nummer 9897, ter grootte van ongeveer eenhonderdnegenenzestig vierkante meter (169 m²) en 9900, ter grootte van ongeveer zeventien vierkante meter (17 m²);

hierna te noemen: de **“Naastgelegen Percelen”**, danwel het betreffende bestuur van de (onder)vereniging(en) van de woningen gelegen in het complex op de Naastgelegen percelen, indien de Naastgelegen Percelen zijn gesplitst in appartementsrechten. een en ander conform dezelfde procedure als hiervoor onder 1 tot en met 4 is vermeld en waarbij met ‘Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4’ wordt bedoeld ‘de eigenaar(s) van de woningen van de Naastgelegen Percelen danwel het bestuur van de (onder)vereniging(en) van de woningen van de Naastgelegen Percelen’.

6. Indien een Eigenaar van (één van) de Appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats overgaat tot vervreemding:

- zonder aanbieding aan Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4 (conform aanbiedingsplicht 1) en/of
- zonder aanbieding aan de eigenaar(s) van de woningen van de Naastgelegen Percelen danwel het bestuur van de (onder)vereniging van de woningen van de Naastgelegen Percelen (conform aanbiedingsplicht 2),

of tegen een lagere prijs dan waarvoor het aan de Eigenaars van de appartementsrechten bestemd tot wonen, was aangeboden, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00) ten behoeve van de Vereniging en voorts voor elke dag dat de overtreding voortduurt een bedrag ter grootte van vijf honderd euro (€ 500,00).

7. *Het in dit artikel 42.10 onder lid 1 tot en met 6 bepaalde is niet van toepassing:*
- a. *voor een in artikel 42.10 lid 1 bedoelde overeenkomst tot vervreemding die mede inhoudt een vervreemding van één van Appartementsrechten bestemd tot woonruimte van het Appartementsrecht met index 3 en/of index 4; of*
 - b. *voor de eerste vervreemdingen door de ontwikkelaar van het Gebouw; of*
 - c. *indien Eigenaars van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4, om wat voor reden dan ook- de parkeerplaats wenst te ruilen met een andere Eigenaar van de Appartementsrechten bestemd tot woonruimte met indices 3 en 4 binnen de Vereniging of de ontwikkelaar; of*
 - d. *op grond van een gedwongen openbare verkoop, casu quo bij openbare verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.*

EINDE CITAAT

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/SPLITSINGSTEKENING

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Registergoed met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 5:107 en verder van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek.

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**, hierna te noemen: de **"Tekening"**.

Op de Tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 8 de gedeelten van het Gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van het Kadaster heeft de tekening in elektronische vorm in bewaring genomen op [**] onder depotnummer [**] blijkens een aan deze akte **gehechte** verklaring.

Blijkens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A.

omschreven grond: [**]-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Met betrekking tot de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist, aangezien het vergunningenregime inzake splitsing in appartementsrechten alleen betrekking heeft op bestaande woningbouw blijkens de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2023.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Registergoed zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de eerste verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40A TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 1**, uitmakende het zeventig/éénduizend éénhonderdste (70/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de eerste verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40B TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 2**, uitmakende het zeventig/éénduizend éénhonderdste (70/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de eerste verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40C TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 3**, uitmakende het éénhonderdvijf/éénduizend éénhonderdste (105/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de eerste verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40D TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 4**, uitmakende het negentig/éénduizend éénhonderdste (90/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de tweede verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40E TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 5**, uitmakende het éénhonderddertig/éénduizend éénhonderdste (130/1100) onverdeeld aandeel in

de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de tweede verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40F TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 6**, uitmakende het éénhonderdvijfenvijftig/ééenduizend éénhonderdste (155/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met terras gelegen op de derde verdieping en een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 40G TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 7**, uitmakende het éénhonderdvijfentwintig/ééenduizend éénhonderdste (125/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte(en) gelegen op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend HERENSTRAAT 42 TE VOORBURG, postcode 2271CH, kadastraal bekend **gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding [**]-A, appartementsindex 8**, uitmakende het driehonderdvijfenvijftig/ééenduizend éénhonderdste (355/1100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed,

welke Appartementsrechten, na de onderhavige splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

G. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een Vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een Reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Burgerlijk Wetboek vast, welk Reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160, luidende:

INHOUDSOPGAVE

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Artikel 2	Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers
Artikel 3	Aansprakelijkheid voor schade en hinder
Artikel 4	Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder
Artikel 5	Afwenden gevaar
Artikel 6	Burenrecht
Artikel 7	Publiekrecht

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8	Aandelen in de Gemeenschap
-----------	----------------------------

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

Artikel 9	Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen
Artikel 10	Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds
Artikel 11	Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars
Artikel 12	Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars
Artikel 13	Verwijdering installaties en andere voorzieningen
Artikel 14	Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15	Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen
Artikel 16	Jaarrekening en bijdragen Eigenaars
Artikel 17	Wanbetaling
Artikel 18	Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

E. Verzekeringen

Artikel 19	Verzekeringen
------------	---------------

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

Artikel 20	Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken
Artikel 21	Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken
Artikel 22	Uitleg Akte en splitsingstekening
Artikel 23	Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten
Artikel 24	Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten
Artikel 25	Veranderingen in constructie Gebouw
Artikel 26	Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

Artikel 27	Gebruik Privé-gedeelten
Artikel 28	Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- Artikel 29 Opslag gevaarlijke stoffen
- Artikel 30 Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen
- Artikel 31 Collectieve voorzieningen
- Artikel 32 Risico
- Artikel 33 Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten
- Artikel 34 Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33
- Artikel 35 Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement
- H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte**
 - Artikel 36 Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker
- I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker**
 - Artikel 37 Ingebruikgeving Privé-gedeelte
 - Artikel 38 Borgtocht Gebruiker
 - Artikel 39 Ontruiming Gebruiker en onbevoegde
 - Artikel 40 Ondergebruik
- J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**
 - Artikel 41 Ontzegging gebruik Privé-gedeelte
- K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**
 - Artikel 42 Overdracht
 - Artikel 43 Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning
 - Artikel 44 Rechten van erfpacht en opstal
- L. Overtredingen**
 - Artikel 45 Overtredingen
- M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging**
 - I. Algemene bepalingen*
 - Artikel 46 De Vereniging
 - Artikel 47 Financiële middelen van de Vereniging
 - Artikel 48 Boekjaar
 - II. De Vergadering*
 - Artikel 49 Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter
 - Artikel 50 De vergadering: procedurevoorschriften
 - Artikel 51 Stemrecht
 - Artikel 52 Stemrecht mede-Eigenaars
 - Artikel 53 Bevoegdheden ter vergadering
 - Artikel 54 Voorschriften inzake het stemmen
 - Artikel 55 Vernietiging van een besluit van de Vergadering
 - Artikel 56 Besluiten over beheer en onderhoud
 - III. Het Bestuur*
 - Artikel 57 Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging
 - Artikel 58 Informatieverstrekking

Artikel 59 Register van Eigenaars en Gebruikers

Artikel 60 Boekhoud- en bewaarplicht

Artikel 61 Administratie en Beheer

IV. Raad van Commissarissen en Commissies

Artikel 62 Raad van Commissarissen

Artikel 63 Commissies

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64 Huishoudelijk Reglement

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65 Wijziging van de Akte

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66 Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67 Geschillenbeslechting

R. Indexering

Artikel 68 Indexering

S. Onherroepelijke volmacht

Artikel 69 Onherroepelijke volmacht

T. Slotbepaling

Artikel 71 Slotbepaling

ARTIKELEN REGLEMENT

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 (dat in aanbouw is) of de gebouwen (die in aanbouw zijn) 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. Gegevensdrager:
onder gegevensdrager in dit Reglement wordt mede verstaan ieder middel tot het overdragen van informatie aan een informatie verwerkende machine en/of in de toekomst daarvoor in de plaats tredende middelen;
- m. Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;
- n. 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;
- o. 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;
- p. Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- q. Grond:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- r. Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

- s. Jaarrekening:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. Jaarverslag:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- u. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- v. Onderappartementsrecht:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- w. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- x. Ondersplitsing:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- y. Privé-gedeelte:
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkt de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- z. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- za. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- zb. 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;
- zc. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zd. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- ze. Tekening:
de onder D. Voorgenomen splitsing in appartementsrechten/splitsingstekening, omschreven tekening;
- zf. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- zg. Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zh. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zi. 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.
- Na 22:00 uur mag een Eigenaar of Gebruiker op de balkons en/of buitenruimten geen geluidshinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers en/of buurtbewoners.**
- 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 en/of het Privé-gedeelte van een Eigenaar 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

Waarschuwingsplicht 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 zijnde 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

- 8.1 Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel.
- 8.2 **De breukdelen zijn gebaseerd op de verhouding in bruto vloeroppervlakte (afgerond) van de voor uitsluitend gebruik**

bestemde Privé-gedeelten inclusief vijftig procent (50%) van de buitenruimten en afgerond op een veelvoud van vijf (5), blijkens een aan deze akte gehecht overzicht.

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;
- 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;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder 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;
- 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 van het waterverbruik 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 het Meerjarenonderhoudsplan;
- l. 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.

10.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 10 lid 1 komen de navolgende schulden en kosten, ten laste van de hierna vermelde Eigenaars, in de verhouding als hierna vermeld:

- de schulden en kosten met betrekking tot de lift (en hydrofoor) die uitsluitend dienstbaar is aan de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 7, komen voor rekening van de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 7, voor gelijke rekening;
- de kosten met betrekking tot de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen, die uitsluitend dienstbaar zijn aan de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 7, komen voor rekening van de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 7, voor gelijke rekening;
- de kosten met betrekking tot de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen uitsluitend dienstbaar aan de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 7, komen voor rekening van de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 7, in de onderlinge verhouding van hun aandelen in de Gemeenschap als hiervoor in Artikel 8.1 bedoeld;
- de schulden en kosten verbonden aan (dagelijks) onderhoud, reparatie en vernieuwing van de op de eerste tot en met de derde verdieping gelegen gemeenschappelijke terrassen en/of balkonconstructies, komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices A-1 tot en met A-7 in

- de onderlinge verhouding van hun aandelen in de Gemeenschap als hiervoor in Artikel 8.1 bedoeld;
- de kosten met betrekking tot de betreffende installaties die op de daken zijn gerealiseerd en aangesloten ten behoeve van een Privé-gedeelte van een Appartementsrecht, zoals zonnecollectoren en/of koelinstallaties (voorzover toegestaan), vanaf de waterkerende laag van het dak, hierna ook te noemen: “Dak Installatie”, komen voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) van dat Appartementsrecht/die Appartementsrechten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 12 sub iii;
- de schulden en kosten van de gemeenschappelijke zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan één Privé-gedeelte komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende Privé-gedeelte;
- de inrichting, de schulden en kosten en het onderhoud van de dakterrassen gelegen ter hoogte van de eerste verdieping gelegen op het gemeenschappelijke dak ten behoeve van de naastgelegen appartementencomplexen, komt vanaf de waterkerende laag, geheel voor rekening van de betreffende gebruikers, zoals hiervoor onder *[**verwijzing bijzondere bepalingen erfdienstbaarheden]* en hierna in Artikel 30 bepaald;
- de schulden en kosten van de gemeenschappelijke zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan twee of meer, doch niet alle Privé-gedeelte komen voor rekening van de eigenaars van de betreffende Privé-gedeelten in de onderlinge verhouding van hun aandelen in de Gemeenschap als hiervoor in Artikel 8.1 bedoeld.

Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en 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 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

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 en verder voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. **de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de terrassen en/of de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, 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 trappenhuisen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, 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 terrassen en/of de balkons, en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon 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, voorzover niet in eigendom van derden;
 - 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 GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet

- Ontvangst);**
 - **de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;**
 - **de AED;**
 - **het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,**
 - alle voor zover niet enkel dienstbaar aan een Privé-gedeelte en 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 en alle voor zover niet enkel dienstbaar aan een Privé-gedeelte;
 - h. **de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem 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. Tot het Privé-gedeelte wordt in ieder geval gerekend - doch niet limitatief en voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover uitsluitend dienstbaar aan het betreffende Appartement -:
- [**]**
- 11.3 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.4 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; 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 afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen 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;
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere

onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

iii) Ten aanzien van de Dak Installatie gelden de volgende bepalingen:

- **de Eigenaars van de Appartementsrechten beschikken over hun aandeel van de vrije beschikbare ruimte op het gemeenschappelijke dakgedeelte van het Gebouw ten behoeve van zonnecollectoren;**
- **indien voor het verrichten van een handeling of de aanleg van een Dak Installatie, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte 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 de Dak Installatie vergoed;**
- **de betreffende energieopwekking of energieopslag dient te worden geregistreerd ten name van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht;**
- **de verhoging eventuele verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik en/of de aanwezigheid van de Dak Installatie komt voor rekening komt van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht;**
- **het onderhoud in goede staat van de Dak Installatie is voor rekening en risico van de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht;**
- **de Eigenaar van het Betreffende Appartementsrecht dient te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement of gebruiksovereenkomst opgenomen voorschriften ten aanzien van de Dak Installatie;**
- **de extra administratiekosten van de Vereniging in verband met de Dak Installatie komen ten laste van de betreffende Eigenaar ten behoeve van wie de Dak Installatie is aangebracht;**
- **de Eigenaar die de Dak Installatie doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de Dak Installatie op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze;**
- **indien, om welke reden ook, de Vereniging meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Dak Installatie tijdelijk dient te worden verwijderd, vanwege onderhoud aan de Gemeenschappelijke Zaken (waarop of -aan de Dak Installatie is aangebracht), zal de betreffende Eigenaar van de Dak**

Installatie daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:

- a. **alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden en kosten van de verwijdering van de Dak Installatie door de Vereniging worden gedragen en**
 - b. **door de Vereniging aan de betreffende Eigenaar de kosten van de betreffende werkzaamheden en een schadeloosstelling voor het verminderde rendement (vanwege het buiten bedrijf zijn van de Dak Installatie gedurende de verwijdering) worden vergoed.**
Vorenbedoelde vergoeding behoeft niet te worden betaald ingeval het onderhoud aan de onder de Dak Installatie aanwezige Gemeenschappelijke Zaken veroorzaakt is door of toe te schrijven is aan de aanwezigheid van de Dak Installatie.
- **wanneer de Dak Installatie blijvend niet meer wordt gebruikt verwijdert de eigenaar van het betreffende Appartementsrecht de Dak Installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken zijn geplaatst, deze op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico.**

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

Reservefondsen 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 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
 - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - b. ten minste een half (0,5) 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 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 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;
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - d. 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. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

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 aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 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 tien euro (€ 10,00) 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.

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 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 Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering. Het zal wat de brand-/opstalverzekering betreft minimaal moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het Gebouw, welk bedrag vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van het Privé -gedeelte van elk Appartementsrecht alsmede het aandeel in de Gemeenschappelijke Gedeelten. De vraag of de totale verzekerde waarde overeenstemt met de herbouwkosten en de verdeling van de waarde over de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé- Gedeelten van de Appartementsrechten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
- 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 gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw

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 vijfenveertig euro (€ 11.345,00) 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 gekweten”.
- 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 Appartementsrecht 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 de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht

niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

Het gebruik van de Dak Installatie is voor de Eigenaar voor of door wie de Dak Installatie is aangebracht.

- 21.3 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.

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 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 ontlelen 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 uitsluitel 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 Het is 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).
- 23.5 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 gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

- 23.6 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 a. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, Dak-Installatie, 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.
- b. In afwijking van het vorenstaande geldt dat indien de Appartementsrechten voor de oplevering worden voorzien van zonwering, dit kan geschieden zonder dat daar toestemming van de Vergadering of regels ter bepaling in het Huishoudelijk Reglement voor vereist zijn.
- c. **In afwijking van het vorenstaande is het de Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met index 8 toegestaan zonder**

toestemming van de Vergadering naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden en vlaggen aan te brengen en te houden aan de buitengevel van zijn Privé Gedeelte, voor zover deze verband houden met het in het betreffende Privé Gedeelte uitgeoefende beroep of bedrijf, er geen hinder voor andere Eigenaars en/of Gebruikers wordt veroorzaakt en de eventueel van toepassing zijnde plaatselijke richtlijnen en/of regelingen in acht worden genomen.

- d. In afwijking van het vorenstaande is het de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 6 en 7 toegestaan zonder toestemming van de Vergadering dakramen aan te brengen in het hellend dak en te houden met inachtneming van de geldende regelgeving en vereiste (publiekrechtelijke) vergunningen.**

- 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.

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.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 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.
- 25.4 Gerechtigde heeft gedurende de periode waarin het Gebouw nog niet voor gebruik is opgeleverd het recht: wijzigingen in of aan het Gebouw aan te brengen, waaronder begrepen het wijzigen van de gevel, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het Gebouw, zoals omschreven in de op het Gebouw van toepassing zijnde en vigerende technische omschrijving, en het aanzicht van het Gebouw, en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7.

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 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken volgens de bestemming die daaraan in deze Akte is gegeven.

Deze is voor elk van de Privé-gedeelten met indices:

- A-1 tot en met A-7: woonruimte met berging.

- A-8: commerciële ruimte.

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke beperkingen.

- 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. 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.
 - c. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woonruimte te hebben.
- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder 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 daaraan in de Akte gegeven 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 met de bestemming woonruimte 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. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.
- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3. Een ten tijde van het verlijden van de Akte 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 uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, 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.

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 met uitzondering van de balkons, terrassen, 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.
- 30.2. Indien sprake is van een Dak Installatie behorende tot een Privé-gedeelte (vanaf de waterkerende laag van het dak) van een Appartementsrecht dienen deze door de betreffende Eigenaar deugdelijk te worden onderhouden en mogen, anders dan in geval van noodzakelijke vervanging of in geval dat de Dak Installatie blijvend niet meer wordt gebruikt, niet worden verwijderd. In het geval een Dak Installatie niet functioneert is de betreffende Eigenaar verplicht het gebrek binnen bekwame tijd te herstellen. Onderhoud, herstel en reiniging van de zonnecollectoren dient te worden uitgevoerd door een hierin geprofessionaliseerde partij.
- 30.3 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.
- 30.4 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.
- 30.5 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.
- 30.6 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.
- 30.7 **Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de (dak)terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte en/of de naastgelegen appartementencomplexen, 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.**
- 30.8 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. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.
- 30.9. **De Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrechten met indices 1 tot en met 8 zijn verplicht te blijven gedogen dat door de eigenaren en gebruikers van het naastgelegen complex “de Herentuyn” te Voorburg, hierna te noemen: de “Herentuyn”, gebruik wordt gemaakt van de route via het Gebouw (Herenstraat 40-42) en via de Herentuyn (via het trappenhuis en/of via de lift) en vice versa alsmede via de in de voormelde gebouwen aanwezige vluchtwegen om te komen van en te gaan naar de parkeergarage gelegen in de Herentuyn en/of de openbare weg (waaronder begrepen de Herenstraat en de Vlietstraat te Voorburg).**
- 30.10. **De Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 8 dienen te gedogen het door de eigenaren en gebruikers van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, complexaanduiding 9927-A, appartementsindex 126 van het naastgelegen complex, plaatselijk bekend Vlietstraat 16 te (2271DH) Voorburg, en de eigenaren en gebruikers van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie E, complexnummer 9135 A, appartementsindex 2, van het naastgelegen complex plaatselijk bekend Herenstraat 36 te (2271 CH) Voorburg, (laten) aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een dakterras op het Gebouw, een en ander ter uitvoering van het bestaande**

bouwplan en overeenkomstig de voor het Gebouw geldende omgevingsvergunning.

In afwijking van het bepaalde in Artikel 21.1 mag de betreffende Eigenaar het dakterras exclusief gebruiken.

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.
- 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 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient te gedogen dat eventuele ruimten waarin zich transformatoren en installaties bevinden, worden gebruikt door (de werknemers en hulppersonen van het/de) betreffende nutsbedrijven en dat deze werknemers en hulppersonen kunnen komen en gaan van en naar de openbare weg, overeenkomstig (een) door het bestuur te sluiten huur- of gebruiksovereenkomst(en) met dat/die nutsbedrijf(f)(ven) en/of – indien een goederenrechtelijk genotsrecht wordt gevestigd voor bedoelde installaties – overeenkomstig de voorwaarden voor dit recht. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de warmte en koude systemen, alsmede verder toebehoren, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte nodig is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Indien voor deze installatie(s) een zakelijk recht van opstal is gevestigd, mede in overeenstemming met het bepaalde in die akte.

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 buitenruimten

- 33.1 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, jacuzzi's, 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 volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- Het is nimmer toegestaan om in/op de Privé-gedeelten bestemd tot balkon en/of terras huisvuil te deponeren of op te slaan.**
- 33.2 **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 (elektrische) fietsen, scooters, auto's, campers, caravans, aanhangwagens, bedrijfsbussen en/of vergelijkbare voertuigen, schuurtjes,**

bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

- 33.3 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.
- 33.4 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op of in 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 (open)vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.5 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.3 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.
- 33.6 Het beloopbaar oppervlak van een balkon en/of (dak)terras, dient in zodanige staat te worden onderhouden dat er geen schade aan de onderliggende dakbedekking kan plaatsvinden. Indien als gevolg van onvoldoende onderhoud van de afwerkklagen of door de wijze van inrichting en/of gebruik van de bij een Privé-gedeelte behorend balkon schade mocht ontstaan aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Zaken of aan het onderliggende Privé en/of Gemeenschappelijke Gedeelte, zijn de aan het herstel van die schade verbonden kosten voor rekening van de Eigenaar van het schadeveroorzakende Appartementsrecht.**
- 33.7 Indien er onderhoud, herstel of vernieuwing aan het Gemeenschappelijke dak of de dakbedekking dient plaats te vinden, dient de Eigenaar van de op het betreffende Gemeenschappelijke dak aanwezige zonnecollectoren en/of luchtbehandelings- en/of koelinstallaties met de bijbehorende installaties op eigen kosten te verwijderen en opnieuw te plaatsen.
Het onbebouwde gedeelte van het gemeenschappelijk dak mag nimmer als (dak)terras/plat worden gebruikt.

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28 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 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. Op verzoek van het Bestuur zal de Eigenaar een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst aan het Bestuur ter hand stellen.

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** 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. **Het Bestuur zal dit register aanhouden in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van privacy en data regelgeving.**
- 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.

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.
- 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.

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.
- 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. 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.
- 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 (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- 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 de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De naam van de Vereniging luidt: **“Vereniging van Eigenaars Herenstraat 40A tot en met 40G en 42 te Voorburg”**. Het gedeelte van de naam ‘Vereniging van Eigenaars’ mag worden afgekort tot **“V.v.E. Herenstraat 40A tot en met 40G en 42 te**

Voorburg”.

De Vereniging is gevestigd te Voorburg, 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 hypotheclair 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 47Financiële 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 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar 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 is gelijk aan het kalenderjaar.

In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar van de Vereniging.

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 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 kan 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 **Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen dat overeenstemt met de teller van het breukdeel, behorend tot zijn Appartementsrecht, als bedoeld in Artikel 8.1.**
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 in de Akte 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, **tenzij in het Reglement van Ondersplitsing anders is bepaald.**

- 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 gerede 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 niet 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 kennisnemen 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.

De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken waarvan de daarmee verband houdende kosten overeenkomstig artikel 10.3 voor rekening van twee of meer Eigenaars komen, komt toe aan die betreffende eigenaars.

- 56.3 Indien en voor zover van toepassing beslist de Vergadering 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.

Tevens beslist de Vergadering over het type en de kleur van de screens, zonweringen en rolluiken welke eventueel worden bevestigd aan de buitenkant van het Gebouw, zowel ten aanzien van de Privé-gedeelten (voor zover dit is toegestaan) als aan de Gemeenschappelijke Gedeelten.

- 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 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (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 (€ 5.000,00) 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 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen 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 kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
- Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 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 (€ 5.000,00). 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 (€ 5.000,00) 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 59

Register 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 60

Boekhoud- 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 61

Administratie 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.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Dit artikel is niet van toepassing.

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 verplicht 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 erfdienstbaarheid, 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. Onherroepelijke volmacht

Artikel 69

Onherroepelijke volmacht

- 69.1** Iedere Eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar Appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan (het Bestuur van) de Vereniging en of aan ieder der personen werkzaam ten kantore van mij, notaris, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie:
- a. tot het (doen) wijzigen en/of rectificeren van de bepalingen van de Akte(n) van splitsing in appartementsrechten en/of een of meer daarbij betrokken splitsingstekeningen.
 - b. om indien zulks gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn, erfdienstbaarheden en/of beperkte rechten te vestigen ten laste van, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het in de Akte genoemde Gebouw en/of zijn of haar Appartementsrecht;
 - c. om indien zulks nodig mocht zijn mede te werken aan bedoelde akte(n) van vestiging erfdienstbaarheden en/of beperkte rechten en aan een rectificatie, wijziging of aanvulling van de Akte teneinde de Akte aan te passen aan de feitelijke situatie;
 - d. om de te dien aangaande benodigde stukken en akte op te maken en te tekenen.
2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na voltooiing van de bouw van het Gebouw door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
 3. Indien het Privé-gedeelte van een Eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het Reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende Eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
 4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk twee (2) jaar na voltooiing van de bouw van het Gebouw.

T. Slotbepaling

Artikel 71

Slotbepaling

- 71.1** Tot de bestuurder van de Vereniging wordt voor de eerste maal en voor onbepaalde tijd benoemd: de besloten

- vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Waijer Projectrealisatie B.V., statutair gevestigd te Leidschendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 27140316.
- 72.2. Tot administratief beheerder van de Vereniging in de zin van Artikel 61.1 wordt voor de eerste maal en voor onbepaalde tijd benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BKS Beheer B.V., statutair gevestigd te Voorburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 27284791.
- 72.3. Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de Akte en eindigt op eenendertig december van **[**]** hetzelfde kalenderjaar//het eerste daarop volgende jaar.
- 72.4. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

H. OVERGANGSBEPALINGEN

1. In afwijking van het bepaalde in Artikel 19 lid 1 wordt de opstalverzekering voor de eerste keer afgesloten door de Gerechtigde, voor rekening van- en op naam van de Vereniging.
2. In afwijking van het bepaalde in Artikel 49 wordt de eerste Vergadering gehouden voor de oplevering van de algemene gedeelten en zaken. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de Gerechtigde.
4. De Vergadering van Eigenaars en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissing nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde. Overeenkomsten zoals bedoeld in de vorige zin mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde (2/3e) van de Appartementsrechten door de Gerechtigden aan derden is overgedragen.

I. VOLMACHT

Van de voormelde volmacht aan de comparant*e blijkt uit *een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is **gehecht**.

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

DOMICILIE

Partijen kiezen voor de rechtsgevolgen van deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, om *

De comparante, handelend als gemeld, is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden een concept akte te hebben

ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparante en vervolgens door mij, notaris.