

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-01-2023 om 13:54 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 85902 nummer 22.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20230113000213.

De bewaarder.

KVG/RS/875071.02

### Hoofdsplitsing Flair 10

Heden, negentien januari tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

mevrouw Jolanda Susanna Houkje Wouda, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Hessisch-Oldendorf, Bondsrepubliek Duitsland op een november negentienhonderdeenzeventig, als schriftelijk gevolmachtigd van:

1. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Kryptovast I B.V.**, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30184361;
2. de te Hilversum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Madestein I B.V.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32092338,

Kryptovast I B.V. en Madestein I B.V. te dezen handelend als enige vennoten van de te Utrecht gevestigde vennootschap onder firma **Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30192755 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen: de **Gerechtigde**.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

#### **OVERWEGENDE**

1. De Gerechtigde is voornemens om een gebouw met naastgelegen parkeerterrein te realiseren, bestaande uit:
  - a. commerciële ruimten op de begane grond;
  - b. vijfendertig (35) woningen verdeeld over eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw, met bij de woonruimten behorende bergingen op de begane grond;
  - c. een parkeerterrein met tweeëndertig (32) parkeerplaatsen.
2. De Gerechtigde zal het gebouw inclusief het naastgelegen parkeerterrein (bij deze akte) splitsen in drie (3) hoofdappartementenrechten, te weten het hoofdappartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten, het hoofdappartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen en het hoofdappartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het parkeerterrein.
3. Vervolgens zullen deze hoofdappartementenrechten elk bij nadere afzonderlijke akten worden ondergesplitst als volgt:
  - a. het hoofdappartementenrecht commerciële ruimten zal worden ondergesplitst in twee (2) appartementenrechten, elk rechtgevend op het afzonderlijk gebruik van een commerciële ruimte, welke onderappartementenrechten in de toekomst kunnen worden ondergesplitst;
  - b. het hoofdappartementenrecht wonen zal worden ondergesplitst in vijfendertig (35) appartementenrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning in het

- gebouw en een berging op de begane grond van het gebouw;
- c. het hoofdappartementenrecht parkeerterrein zal worden gesplitst in tweeëndertig (32) appartementenrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op het parkeerterrein.

#### **HET REGISTERGOED, DE EIGENDOMSVERKRIJGING, VOORNEMEN TOT SPLITSING**

1. De Gerechtigde is gerechtigd tot het eeuwigdurend recht van erfpacht (het **Recht van Erfpacht**) van een perceel grond, eigendom van de gemeente Den Haag, met de rechten van de erfpachter op het daarop te realiseren Gebouw (zoals hierna zal worden gedefinieerd), plaatselijk bekend te 2553 DA 's-Gravenhage, Thomas Mannsingel 16 en 16A tot en met 16H, 16J tot en met 16N, 16P, 18 en 18A tot en met 18H, 18J tot en met 18N, 18P, 20, 20A, 20B, 22, 22A, 24, 26 en 28, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie K nummers 4722 en 4739**, tezamen groot (ongeveer) tweeduizend zevenhonderdachtennegentig vierkante meter (2798 m<sup>2</sup>) (de **Grond**).
2. Aan genoemde kadastrale percelen is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend.
3. De Gerechtigde heeft het Recht van Erfpacht verkregen door inschrijving in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85531 nummer 97 van een afschrift van een akte van vestiging recht van erfpacht op twee december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, mede met inachtneming van een akte van rectificatie op tien januari tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, van welke akte op tien januari tweeduizend drieëntwintig een afschrift is ingeschreven in het register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in deel 85843 nummer 147 (tezamen, **Erfpachtake**).
4. De Grond zal worden bebouwd met een gebouw met naastgelegen parkeerterrein, bestaande ondermeer uit commerciële ruimten op de begane grond, bergingen op de begane grond en woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en een parkeerterrein met parkeerplaatsen (het **Gebouw**).
5. Het Recht van Erfpacht is niet bezwaard met een recht van hypotheek of een beslag.

#### **VOORNEMEN SPLITSING EN OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

6. De Gerechtigde wenst bij deze akte over te gaan tot splitsing in appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek van het Recht van Erfpacht, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.
7. Aan deze akte is daartoe een uit twee (2) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 3 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 Appartementenrechten.
8. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op zestien januari tweeduizend drieëntwintig onder depotnummer 20230113000213 blijkens een aan deze akte gehechte verklaring.

9. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hiervoor omschreven registergoed: 4859-A.

#### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het in casu om nieuwbouw gaat.

#### **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Recht van Erfpacht en het Gebouw zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woningen gelegen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw, met buitenruimten, daktuin, galerijen, trappenhuis met lift, bergingen met gangen gelegen op de begane grond, entree op de begane grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend 2553 DA 's-Gravenhage, Thomas Mannsingel 16 en 16A tot en met 16H, 16J tot en met 16N, 16P, 18 en 18A tot en met 18H, 18J tot en met 18N, 18P, 20, 20A, 20B, 22 en 22A, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding 4859-A, appartementsindex 1**, uitmakende het drieduizendzeshonderdachtenveertig/zesduizendtiende (3.648/6.010<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Recht van Erfpacht met de rechten van de erfpachter op het Gebouw;
2. het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten (op heden volgens de huidige erfpachtvoorwaarden circa vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (550 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca, circa vijfhonderdnegenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed) op de begane grond van het gebouw met toebehoren, plaatselijk bekend 2553 DA 's-Gravenhage, Thomas Mannsingel 24, 26 en 28, alsmede gedeelten van de daken ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen en technische installaties, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding 4859-A, appartementsindex 2**, uitmakende het eenduizendtweehonderdtweezestig/zesduizendtiende (1.262/6.010<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Recht van Erfpacht met de rechten van de erfpachter op het Gebouw;
3. het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van het parkeerterrein met parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding 4859-A, appartementsindex 3**, uitmakende het eenduizendeenhonderd/zesduizendtiende (1.100/6.010<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Recht van Erfpacht met de rechten van de erfpachter op het Gebouw,

welke appartementsrechten na splitsing allen zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

#### **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 vast als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
op deze splitsing worden van toepassing verklaard:
  - a. de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende Annex 1 en Annex 2. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 72212, nummer 160;
  - b. diverse op voornoemd modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen, welke aangebrachte wijzigingen en aanvullingen hierna ***cursief en dikgedrukt*** worden weergegeven,

zodat het reglement integraal luidt als volgt:

## **REGLEMENT VAN SPLITSING**

### A. Definities en algemene bepalingen

#### Artikel 1

##### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

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

degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

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

- zb. "Reservefonds":  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - zc. "Splitsing":  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - zd. "Vereniging":  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - ze. "Vereniging van Ondereigenaars":  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - zf. "Vergadering":  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - zg. "Voorzitter":  
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 a. 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.
- b. *Bevoorrading van de in de op de begane grond van het gebouw gelegen bedrijfsruimten uitgeoefende bedrijven is ook buiten de openingstijden toegestaan, mits met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke wet- en regelgeving. Indien het vorenstaande in acht wordt genomen, wordt het bevoorraden van de bedrijfsruimten zowel binnen als buiten de openingstijden (inclusief doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) door de Eigenaars/Gebruikers en hun leveranciers, geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in Artikel 2.2 en Artikel 23.1 te zijn.***
- c. *De (Onder)Eigenaar(s)/Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 is/zijn het, voor zover vereist in afwijking van het in Artikel 2.2.a. bepaalde, toegestaan om ten behoeve van eventueel door hem/hen in diens Privé-gedeelte(n) uitgeoefende horeca en/of winkelbedrijf de voor een dergelijk bedrijf gebruikelijke geuren, muziek en geluiden te veroorzaken, mits de van overheidswege geldende regelgeving en/of vergunning(en) wordt nageleefd. Onder vorenbedoelde toegestane gebruikelijke geuren, muziek en geluiden worden tevens verstaan de geuren, muziek en geluiden veroorzaakt door vorenbedoeld bedrijf indien hiervoor een specifieke (onherroepelijke) vergunning door de daartoe bevoegde***

***(overheids)instantie is verleend en de geuren, muziek en geluiden binnen de in de verleende vergunning vermelde grenswaarden en periode vallen. Onverminderd het vorenstaande heeft/hebben de (Onder)Eigenaar(s)/Gebruikers van de bedrijfsruimten waarin een winkelbedrijf dan wel een horecabedrijf wordt uitgeoefend de verplichting om de door hem/hen respectievelijk de Gebruiker(s) van die bedrijfsruimten veroorzaakte geuren, muziek en geluiden zoveel mogelijk te beperken tot een niveau dat redelijkerwijs verwacht kan worden van een dergelijk bedrijf.***

- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

### Artikel 3

#### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

### Artikel 4

#### 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 zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

### Artikel 7

#### Publiekrecht

- 7.1 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.

**7.2 Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in Artikel 7.1 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding gegeven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende eigenaar.**

**7.3 Een en ander dient te geschieden met inachtneming van de bepalingen van het Recht van Erfpacht.**

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

##### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

**ledere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht genoemde breukdeel.**

**De aandelen zijn gebaseerd op de vierkante meters bruto vloeroppervlakte (BVO) van de afzonderlijke Appartementsrechten, een en ander zoals vermeld op de aan deze akte gehechte BIJLAGE.**

**Indien het werkelijke oppervlak op enig moment na oplevering anders mocht blijken, dan geeft dit geen aanleiding tot aanpassing van de breukdelen of andere bepalingen van de Splittingsakte en/of het Reglement.**

#### **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 ontlennen.

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 **en/of Artikel 56.8** geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, **voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;**
- 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 10.1 en 10.2 dragen de Eigenaars van het Appartementsrecht met indexnummer 3 (parkeren) niet bij aan de kosten van enige vorm van onderhoud, herstel en vernieuwing van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Ruimten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke voorzieningen etcetera.**

***Zij dragen alleen bij aan de kosten genoemd in Artikel 10.2 onder f. en j. De kosten als bedoeld in Artikel 10.1 en 10.2 (met uitzondering van de kosten genoemd in Artikel 10.2 onder f. en j.) komen uitsluitend voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 2, zulks naar rato van hun aandeel, waarbij de noemer wordt gevormd door de som van de tellers van de Appartementsrechten met indices 1 en 2, te weten het Appartementsrecht met index 1 voor het drieduizendzeshonderdachtenveertig/vierduizendnegenhonderdtiende (3.648/4.910<sup>e</sup>) aandeel en het Appartementsrecht met index 2 voor het eenduizendtweehonderdtweezestig/vierduizendnegenhonderdtiende (1.262/4.910<sup>e</sup>). Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.***

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

10.4 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 onder a en b en 10.3 voor rekening van de**

*gezamenlijke Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:*

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, pilaren, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, 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. de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;*
- c. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;*
- d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:*
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
  - de droge blusleidingen;*
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;*
  - de AED;*
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;*
- e. 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;*
- f. de overige collectieve voorzieningen.*

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

11.4 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke zaken worden ondermeer niet gerekend:

**Artikel 11A Privé-gedeelten**

**Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden, voor zover aanwezig, ondermeer niet gerekend:**

- 1. de puien, de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de buitengevels grenzend aan commerciële ruimten op de begane grond, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers; deze behoren tot het privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2;**

2.
  - a. *de lift- en leidingschachten, de (vlucht)trappen, de entree, de hallen, de galerijen, de daktuinen, de trappenhuizen, de bergingen, het hek- en traliewerk van de (al dan niet Franse) balkons en de galerijen, alsmede eventueel ander hek- en traliewerk ter hoogte van de eerste tot en met vierde verdieping, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties, alle andere dan de hiervoor onder a. genoemde 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, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;*
  - b. *de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders) ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 (woningen), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;*

*deze (2.a en 2.b) behoren tot het Privé-Gedeelte van het Appartementsrecht met index 1.*
3. *de bestrating en hekwerken van casu quo ten behoeve van het Appartementsrecht met index 3 (parkeren), de speedgate en/of slagboom met bijbehorende installaties, parkeervoorzieningen, oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig, inclusief daarmee verbonden meters, kabels, leidingen en overig toebehorende putten en rioleringen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de (afwatering van) het parkeerterrein, de installaties met bijbehorende werken en leidingen ten behoeve van verlichting van het parkeerterrein; deze behoren tot het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 3.*

#### 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 afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk;*
  - d. *het schilderen van de onder c en Artikel 11A bedoelde kozijnen, ramen en deuren;*
  - 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.

### Artikel 13

#### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

### Artikel 14

#### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 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 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,=) 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 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsn 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,-) 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, behoort het medegebruik van de Gemeenschappelijk Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken niet tot het Appartementsrecht met index 3; aan het Appartementsrecht met index 3 is uitsluitend het gebruik van het parkeerterrein met toebehoren verbonden. De betreffende Eigenaar van Appartementsrecht met index 3 behoeft derhalve niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.***

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 ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen 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 gedeponerd. 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 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

**24.5 In afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit Artikel zijn de (Onder)Eigenaars van het Appartementsrecht met index 2 (de commerciële ruimten) bevoegd om zonder toestemming van de Vergadering voor eigen rekening en risico de pui en luifel(s) behorend tot deze Appartementsrechten te wijzigen en/of aan de buitenzijde van zijn Privé-gedeelte naamborden, reclameaanduidingen, zonweringen en schijnwerpers en overige zaken ten behoeve van de commerciële ruimten aan te brengen, in of aan de pui, tenzij hierdoor de hechtheid van het Gebouw in gevaar komt. De hiervoor bedoelde zaken mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het Privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en zij mogen geen onredelijke hinder veroorzaken voor de Eigenaar(s) /Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met index 1. Voorts zijn de (Onder)Eigenaars van het Appartementsrecht met index 2, in afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit Artikel, bevoegd om zonder toestemming van de Vergadering en voor eigen rekening een warmtepomp met toebehoren aan te brengen op de tot het Appartementsrecht met index 2 behorend groenstrook gelegen aan de zuid-oostzijde van het Gebouw.**

**Bij het aanbrengen/functioneren van die zaken zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen in acht genomen moeten worden, alsmede – indien het een reclame-uiting als bedoeld in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde (Bijzondere) bepalingen betreft – het in bepaalde in de (Bijzondere) erfpachtvoorwaarden. Een eventuele precarioheffing of enige andere heffing wegens de aanwezigheid van de hiervoor bedoelde zaken komt uitsluitend voor rekening van de desbetreffende Eigenaar van de Appartementsrechten met index 2.**

**24.6 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van zonnepanelen met toebehoren en technische installaties met toebehoren als bedoeld in Artikel 28.3.**

**24.7 Het is dit Artikel 24 bepaalde is voorts niet van toepassing op het aanbrengen van voorzieningen door de (Onder)Eigenaar van het Appartementsrecht met index 3 op en in de grond gelegen binnen de begrenzing van het Privé-Gedeelte van dit Appartementsrecht ten behoeve van het gebruik van het Privé-gedeelte als parkeerterrein met toebehoren, waaronder mede is begrepen bestrating, laadpalen, slagbomen, toegangshekken en andere werken met bijbehorende infrastructurele voorzieningen zoals kabels en leidingen.**

#### 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 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden,

mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.

25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

***25.6 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde hebben de (Onder)Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met index 2 (de bedrijfsruimten) de bevoegdheid naar eigen inzicht naar de eisen des tijds de Privé-gedeelten van deze (Onder)Appartementsrechten aan te passen, waaronder begrepen de pui van het eigen (Onder)Appartementsrecht te veranderen (waaronder niet is begrepen "verzetten" buiten de grenzen van dit Privé-gedeelte) en dragende wanden in zijn Privé-gedeelte te wijzigen of te verwijderen, mits de verandering plaatsvindt binnen zijn/haar Privé-gedeelte, de verandering op generlei wijze de hechtheid van het Gebouw in gevaar brengt en slechts indien het voornemen, uiterlijk voorafgaand aan de publiekrechtelijke aanvraag, is aangekondigd aan het Bestuur van de Vereniging en voor het overige met inachtneming van het in artikel 7 van het Reglement en de erfpachtvoorwaarden bepaalde. Behoudens de wijzigingen aan de pui mogen de veranderingen niet een wijziging in de architectonische uitstraling en hoofdstructuur van het Gebouw inhouden.***

#### 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.

***De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen zijn niet vereist voor de situaties zoals die bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het***

**Gebouw. Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw dienen te worden geduld.**

## **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 overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.**

**Deze bestemming is voor:**

- a. het Appartementsrecht met index 1: woonruimten en bergingen;**
- b. het Appartementsrecht met index 2: commerciële ruimten, zulks in de ruimste zin des woords, waaronder begrepen beroeps- en bedrijfsruimten, winkelruimten en horeca;**
- c. het Appartementsrecht met index 3: parkeerterrein met toebehoren; een en ander met inachtneming van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden en eventuele andere privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke beperkingen en/of voorschriften, waaronder het bestemmingsplan.**

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 privaot- 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. Het is **ten aanzien van het Appartementsrecht met index 1** niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk



omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de 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 dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan en dienen te voldoen aan de heersende wet- en regelgeving, waaronder het Bouwbesluit. Deze bepaling is naar haar aard niet van toepassing op het Appartementsrecht met index 3 (parkeren).**

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

**28.3 De (Onder)Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2 is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico zonnepanelen met toebehoren op de dakvlakken gelegen boven de woningen op de tweede verdieping en**

**de woningen gelegen op de vierde verdieping en technische installaties met toebehoren op het dakvlak boven de woning op de vierde verdieping dat gelegen is naast de liftuitloop aan te brengen, voor zover deze dakvlakken tot het (Onder)Appartementsrecht behoren.**

**De betreffende zonnepanelen met toebehoren en technische installaties met toebehoren dienen:**

- **te worden aangebracht binnen de begrenzing van de dakvlakken die behoren tot zijn Privé-gedeelte;**
- **te worden aangebracht door een ter zake van zonnepanelen dan wel technische installaties erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan; en**
- **door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden.**

**Indien de (Onder)Eigenaar voornemens is een of meerdere zonnepanelen met toebehoren en/of technische installaties met toebehoren te doen aanbrengen, doet deze daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.**

**Alvorens de (Onder)Eigenaar bevoegd is een en ander te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van een en ander komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.**

**Nadat een of meerdere zonnepanelen met toebehoren en/of technische installaties met toebehoren zijn geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat een en ander conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.**

**De Eigenaar die zonnepanelen met toebehoren en/of technische installaties met toebehoren doet aanbrengen, dient de kabels en leidingen die hiervoor noodzakelijk zijn te laten lopen via de tot het Appartementsrecht met index 2 behorende (leiding)schachten.**

**Wanneer zonnepanelen en/of technische installaties blijvend niet meer worden gebruikt, dient degene die op dat moment tot het betreffende (Onder)Appartementsrecht gerechtigd is de zonnepanelen en/of technische installaties en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen. Indien het dak/de dakbedekking alsdan moet worden hersteld, zijn de kosten voor herstel voor rekening van de (Onder)Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2.**

**28.4 De (Onder)Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, in het gedeelte van de gevel ter hoogte van de begane grond dat de afscheiding vormt tussen het Gebouw en de tot het Appartementsrecht met index 2 behorende groenstrook gelegen aan de zuid-oostzijde van het Gebouw een doorvoer aan te brengen ten behoeve van een op de groenstrook te plaatsen warmtepomp.**

**28.5 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, 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 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw **casu quo op het parkeerterrein** bevindende vluchtroutes. **Het is de Eigenaars/Gebruikers van het Appartementsrecht met index 3 (parkeren) niet toegestaan om de vluchtwegen van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).**
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons en/of **zonnepanelen en/of technische installaties** die

behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) ***casu quo de zonnepanelen met toebehoren en/of technische installaties met toebehoren*** voor eigen rekening te ***(laten)*** verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

### Artikel 31

#### Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

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.

### Artikel 32

#### Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

### Artikel 33

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

***33.1 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen, daktuinen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de***

*(dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.*

*Tevens mogen op de (dak-)terrassen, daktuinen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.*

**33.2** *Het is de Eigenaren en Gebruikers van Appartementsrecht met index 2 niet geoorloofd opgaand hout in de groenstrook/tuin behorend tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 te hebben waardoor het uitzicht van de Eigenaars of Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw door de Eigenaars of Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 zouden worden belemmerd.*

**33.3** *Het is evenmin 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 in een tuin, op een (dak-)terras, een daktuin, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.*

**33.5** *De tot de Privé-gedeelten van het Appartementsrecht met index 2 behorende dakvlakken ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen met toebehoren casu quo technische installaties met toebehoren mogen uitsluitend voor het plaatsen van zonnepanelen met toebehoren casu quo technische installaties met toebehoren worden gebruikt. Een en ander mag het draagvermogen van het onderliggende dak niet overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de daken.*

#### Artikel 34

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

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

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

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

#### Artikel 36

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

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

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

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

### Artikel 37

#### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 **en Artikel 37.7** bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en

voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

**37.7 Voor de periode dat één of meer professionele verhuurders, beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioenen spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere (Onder)Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en 37.2 niet van toepassing voor het in gebruik geven van de Appartementsrechten door de betreffende Eigenaar, mits 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 een verklaring van de Gebruiker is opgenomen 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 is opgenomen.**

#### 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.

**38.3 Voor de periode dat één of meer professionele verhuurders, beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioenen spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere (Onder)Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en met 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende (Onder)Appartementsrechten.**

#### 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.

**Artikel 44A, overdracht, verhuur en gebruik parkeerplaats, kettingbeding**

- 1. In afwijking en ter aanvulling op het hiervoor in Artikel 37, 42, 43 en 44 bepaalde, kan een Appartementsrecht dat (na ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3) recht geeft op het uitsluitend gebruik van een op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, uitsluitend in gebruik worden gegeven, verhuurd worden en worden overgedragen – dit in de ruimste zin des woords - aan een Eigenaar van een Appartementsrecht met index 1 of 2, een (onder)Eigenaar van een Onderappartementsrecht dat ten gevolge van ondersplitsing dan wel onderondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 of 2 is ontstaan of een Eigenaar/Erfpachter van een (te realiseren) woning die grenst aan het parkeerterrein, te weten een woning te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4721, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728 en 4729. Onder overdracht wordt tevens verstaan het vestigen van een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning, alsmede het vestigen van een recht van erfpacht. Bij niet-nakoming verbeurt de overtreder de boete als vermeld in Artikel 45.***
- 2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde, kan een in lid 1 bedoeld Appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van een parkeerplaats, worden verhuurd of in gebruik worden gegeven aan een gebruiker of huurder van een in lid 1 bedoeld (Onder)Appartementsrecht van index 1 of index 2 of een Eigenaar/Erfpachter van een (te realiseren) woning die grenst aan het parkeerterrein, met dien verstande dat het gebruik dan wel huur uiterlijk eindigt zodra het gebruik dan wel huur van bedoeld Onderappartementsrecht van index 1 of 2, dan wel een bedoelde woning eindigt.***
- 3. Elke Eigenaar of erfpachter van een parkeerplaats als in lid 1 en 2 bedoeld, dan wel diens rechtsopvolger, is verplicht bij overdracht dan wel vestiging van een recht van erfpacht het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage op te leggen aan zijn rechtsopvolger dan wel erfpachter, en vervolgens deze weer te verplichten om een en ander op te leggen aan zijn rechtsopvolger dan wel erfpachter, zulks op te leggen door middel van woordelijke vermelding van onderhavig Artikel in de betreffende akte, op verbeurte bij niet-nakoming van een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst***

***opeisbare boete ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per parkeerplaats aan de gemeente 's-Gravenhage voor iedere overtreding, zulks onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente 's-Gravenhage om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.***

## **L. Overtredingen**

### Artikel 45

#### Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

***In afwijking hiervan bedraagt de boete in geval van niet-nakoming van het bepaalde in Artikel 44A lid 1 en 2 (vervreemding, ingebruikgeving en verhuur parkeerplaats), een bedrag ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).***

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging. ***In afwijking hiervan komt de boete in geval van niet-nakoming van het bepaalde in Artikel 44A lid 1 en 2 (vervreemding, ingebruikgeving en verhuur parkeerplaats), ten bate van de gemeente 's-Gravenhage.***

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 Bij deze wordt de Vereniging opgericht. De Vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars gebouw Flair 10, gelegen aan de Thomas Mannsingel 16 en 16A tot en met 16H, 16J tot en met 16N, 16P, 18 en 18A tot en met 18H, 18J tot en met 18N, 18P, 20, 20A, 20B, 22, 22A, 24, 26 en 28, 2553 DA te 's-Gravenhage". De verkorte naam van de Vereniging luidt: "VvE Flair 10".***

***De Vereniging heeft haar zetel in 's-Gravenhage, doch kan elders kantoor houden.***

***46.2 De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.***

- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd 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. Het eerste Boekjaar vangt aan op heden en eindigt op eenendertig december tweeduizend vierentwintig.** In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

##### *II. De Vergadering*

#### Artikel 49

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

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent 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 Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt zesduizendtien (6.010). Het aantal stemmen dat iedere Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller van zijn breukdeel.**

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt 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.

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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.



Onder volstrekte 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 volstrekte 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 volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

##### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

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

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

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

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

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

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw, **zulks met uitzondering van zaken als genoemd in Artikel 24.5.**

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,-) 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 uitvloei

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 Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vereniging komende verbouwingen, die een bij de splitsing niet-voorzien en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan, maar niet een noodzakelijke wijziging van de splitsing tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, kan de Vergadering - met inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde – bepalen, dat een eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het geval ten gevolge van deze besluiten kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn te verwachten, kan tevens bij besluit worden vastgesteld, welke eigenaars in welke verhouding in die kosten moeten bijdragen.**

**56.9 Een van artikel 8 afwijkende verdeling van de kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.**

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,-).  
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,-) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;

- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

## Artikel 58

### Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

## Artikel 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.
- 61.3 De aanwijzing van vorenbedoelde Beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het Bestuur is bevoegd een dergelijke**

***overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.***

*IV. Raad van Commissarissen en commissies*

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en

- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### Artikel 63

#### Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

### **N. Huishoudelijk Reglement**

#### Artikel 64

#### Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.



64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

**64.6 De Vergadering kan besluiten het Bestuur te verplichten 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. Slotbepaling**

##### Artikel 69

##### Slotbepaling

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

#### **T. Overgangsbepaling**

##### Artikel 70

**1. *De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.***

2. *Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van aansluitings- en leveringscontracten met nutsbedrijven).*
3. *De eigenaar/ontwikkelaar is ten aanzien van de aan hem op dat moment in eigendom toekomende appartementsrechten voor zover gelegen in het gebouw tot en met het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds als bedoeld in artikel 14.*
4. *De eigenaar/ontwikkelaar is bevoegd om zonder toestemming van de vergadering tot het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de Privé-gedeelten als de Gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen als bedoeld in de artikelen 24 en 25.*
5. *In afwijking van het bepaalde in Artikel 61, is de Gerechtigde tot aan de eerste Vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van de in Artikel 61 bedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze beheerder van de in Artikel 61 bedoelde schriftelijke overeenkomst van twee (2) jaar, ingaande na oplevering van de algemene ruimten. De Beheerder zal voor de eerste maal worden aangewezen bij deze Akte. De Vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste Vergadering aan het nieuwe Bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de Eigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de Vergadering worden verlengd. De Vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de Vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de Vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.*

#### **BENOEMING BESTUURDER**

Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt bij deze voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: Madestein I B.V., voornoemd, en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen.

#### **BEHEERDER**

In overeenstemming met het bepaalde in Artikel 70 lid 5 van deze akte, wordt bij deze tot beheerder als bedoeld in Artikel 61.1 en 61.2 aangesteld: MUNNIK VVE BEHEER B.V., gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudend te 2132 XZ Hoofddorp, Jadelaan 107, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34065127.

#### **EERSTE BOEKJAAR**

In afwijking van het bepaalde in Artikel 48, vangt het eerste Boekjaar van de Vereniging vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december tweeduizend vierentwintig.

#### **TOESTEMMING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Van de toestemming van de grondeigenaar als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek tot onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkt uit de Erfpachtakte.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

In de koopovereenkomsten tussen de Gerechtigde en de kopers van de nieuwbouwwoningen naast het Gebouw (bouwkavels 1 tot en met 12) is overeengekomen dat erfdienstbaarheden

zullen worden gevestigd in verband met de feitelijke situatie.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij, onder de opschortende voorwaarde van levering van na te melden percelen aan derden waardoor gemelde percelen twee of meer verschillende eigenaars/gerechtigden kennen, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is – om niet doch niet uit vrijgevigheid – gevestigd:

Erfdienstbaarheid van voetpad tussen bouwkaavel en het parkeerterrein

ten laste van het (hoofd)appartementsrecht met index 3 (waarvan het te realiseren parkeerterrein deel uitmaakt), kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding 4859-A, appartementsindex 3, als dienend erf en ten behoeve van de bouwkaavels 1 tot en met 12, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4721, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728 en 4729, als heersend erf, zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om via het voetpad dat wordt aangebracht op het dienend erf te komen en te gaan van en naar het heersend erf en van en naar de openbare weg, welk voetpad schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het dienend erf.

Erfdienstbaarheid van uitzicht op dienend erf

Voorts wordt gevestigd:

ten laste van het (hoofd)appartementsrecht met index 1 (waarvan onder meer de woningen en galerijen van het appartementencomplex deel uitmaken), kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding 4859-A, appartementsindex 1, als dienend erf en ten behoeve van bouwkaavels 9, 10, 11 en 12, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers 4723, 4724, 4725 en 4726, als heersend erf, zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op het heersend erf volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt.

**BESTAANDE ERDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN,  
KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN BIJZONDERE  
BEPALINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen (waaronder de verdeling van de canon) die op het Recht van Erfpacht betrekking hebben wordt verwezen naar:

**1. de Erfpachtakte, waarin het volgende woordelijk is opgenomen:**

**“ERFPACHTVOORWAARDEN**

1. *Het Erfpachtrecht is ingegaan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.*

2. *De uitgifte in erfpacht geschiedt onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)". De AB 1986 herz. 1993/2008 zijn op zeven mei tweeduizend acht ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 deel 54606 nummer 128, alsmede de hierna te melden "Bijzondere Voorwaarden".*
3. *Artikel 22.2 van de AB 1986 herz.1993/2008 is niet van toepassing is.*
4. *In afwijking van het bepaalde in artikel 12 van de AB 1986 herz. 1993/2008 zal er bij wijziging van het bouwvolume geen herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de hoogte van de canonbetaling plaatsvinden, noch is er (in geval van afkoop) een suppletie op de afkoopsom verschuldigd, voor zover het betreft de hierna vermelde twaalf (12) grondgebonden eengezinswoningen.*
5. *De totale grondwaarde van de in erfpacht uitgegeven grond bedraagt **drie miljoen driehonderdeenzeventigduizend zeshonderddrieëndertig euro en eenendertig cent (€ 3.371.733,31)**, exclusief omzetbelasting.*
6. *De jaarlijkse canon bedraagt **dertigduizend driehonderdvijfenveertig euro en zestig cent (€ 30.345,60)**, welke canon is berekend naar de hiervoor vermelde grondwaarde exclusief omzetbelasting en naar het voor het jaar tweeduizend tweeëntwintig (2022) geldende canonpercentage van negen/tiende procent (0,9%). De canon wordt thans niet afgekocht, met uitzondering van de afkoop als hierna vermeld.*

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

*Deze uitgifte in erfpacht geschiedt voorts onder de Bijzondere Voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst, welke – met inachtnaam van overeengekomen wijzigingen van deze tekst - woordelijk luiden als volgt:*

##### **"8. Bijzondere Voorwaarden**

- 8.1. *Op de verkoop en levering van de Bouwkavels zijn de volgende Bijzondere Voorwaarden van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden zijn verwoord in onderstaande artikelen.*
- 8.2. *De Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk worden opgenomen in de Akte van levering c.q. in de Akte van vestiging van het recht van erfpacht.*
- 8.3. *In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst en het bepaalde de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.*
- 8.4. *Erfpachter verplicht zich jegens GEM Vroondaal de van toepassing zijnde onderstaande bepalingen letterlijk worden opgenomen in de Akten van levering van zijn kopers c.q. rechtsopvolgers te doen opnemen muv van artikel 15.  
"Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)".  
ENZOVOORTS.*

##### **9. Bestemming en gebruik**

- 9.1. *De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 47 woningen, ca 550 m<sup>2</sup> bvo detailhandel, ca. 230m<sup>2</sup> bvo horeca en ca. 500 m<sup>2</sup> bvo Ahoed, een parkeerkoffer bestemd voor 32 parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, bergingen en tuinen.*
- 9.2. *Indien bestemming/gebruik zoals vermeld in bovenstaand artikel 9.1. wordt gewijzigd dan zal de op grond van artikel 12 AB 1986, herz. 1993/2008 verschuldigde*

*economische meerwaarde aan GEM Vroondaal - en bij afwezigheid van eerdergenoemde aan de Gemeente – worden afgedragen.*

**10. *Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw***

- 10.1. *Een Bouwplicht is opgelegd aan Erfpachter zoals bepaald in de AB 1986, herziening 1993/2008.*
- 10.2. *Binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de Aflevering van de Bouwkavels, dient Erfpachter aan te vangen c.q. te starten met de bouw van het bouwprogramma, zoals vastgelegd in de alsdan verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning.*
- 10.3. *Uiterlijk binnen 36 (zesendertig) maanden na de datum van vestiging van het erfpachtsrecht, dienen ter goedkeuring van GEM Vroondaal alle conform de verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning op de Bouwkavels te stichten opstallen voor gebruik gereed te zijn en te zijn opgeleverd, en dient de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming te zijn aangelegd, ingericht en afgescheiden.*

**11. *Bodemonderzoek***

- 11.1. *Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.*
- 11.2. *De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring (bijlage 4), waarvan een exemplaar aan de notariële akte zal worden gehecht.*
- 11.3. *In deze verklaring is vermeld dat de grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.*
- 11.4. *Door ondertekening van de notariële akte van vestiging zal Erfpachter verklaren bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*

**12. *Overbouwing***

- 12.1. *In de te vestigen erfdienstbaarheden zal mede worden opgenomen dat de Erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van Erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over de desbetreffende openbare ruimte c.q. straat. Dit houdt in de bevoegdheid van de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de openbare ruimte c.q. straat. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van Erfpachter rekening houden.*
- 12.2. *Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.*
- 12.3. *De aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte c.q. straat gelegen zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.*

**13. *Bepalingen ten aanzien van bouwen in zone van boezemkade***

- 13.1. *Voor het bebouwen van het deel van de Bouwkavels dat in een boezemkade zone ligt (Bouwnummers 6 t/m 12), dient de Erfpachter de benodigde vergunningen voor eigen rekening en risico aan te vragen. Bedoelde boezemkade zone is nader aangeduid in bijlage 7.*
- 13.2. *De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.*

**14. Hagen en erfafscheiding op de Bouwkavel Hagen en erfafscheidingen op de Bouwkavels**

- 14.1. *Erfpachter verplicht zich tot het aanbrengen van hagen, sierhekwerken en krentenboompjes aan de zijde van de openbare ruimte op de particuliere / privé-kavels. De Haagtypen en hoogten worden aangebracht conform de Presentatietekening bijlage 5. De type hekwerken worden aangebracht conform het Beeldkwaliteitsplan bijlage 6.*
- 14.2. *De hagen worden door Erfpachter 2-rijig aangeplant in een strook van 70 cm breedte. Ter plaatse van de voor- en eventueel zijtuinen grenzend aan openbaar gebied – met uitzondering van tuinen waarvan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen - worden de hagen aangeplant met een streefhoogte van 1,00 m hoogte. Ter plaatse van achter- en/of zijtuinen grenzend aan openbare ruimte worden de hagen aangeplant met een streefhoogte van maximaal 1,80 m.*
- 14.3. *Erfpachter zal bij de verkoop van de Bouwkavel, waar deze erfafscheiding van toepassing is, de overeengekomen erfafscheiding expliciet vastleggen en opnemen dat zijn kopers casu quo rechtsopvolgers dient zorg te dragen dat er een strook van 70 cm wordt vrijgehouden ten behoeve van de inplant en dat de geplaatste erfafscheiding op de Bouwkavel voor zijn rekening wordt onderhouden en zo nodig door een dezelfde erfafscheiding wordt vernieuwd.*
- 14.4. *De plicht tot onderhoud van de hagen, sierhekwerken en krentenboompjes en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Erfpachter.*
- 14.5. *Erfpachter en zijn rechtsopvolgers kunnen afwijken van de op de Presentatietekening bijlage 5 aangegeven hagen, alsmede van de hagen genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid en kiezen voor een ander soort haag mits voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:*
- a. *de haag bestaat uit levende beplanting en is wintergroen, bladhoudend en zichtdicht;*
  - b. *2-rijig aangeplant in een strook van 70 cm breedte;*
  - c. *met een minimale aanplanthoogte of streefhoogte, zoals aangegeven in de Presentatietekening (bijlage 5), welke contractstuk is.*
- 14.6. *In het geval wordt afgeweken van de op de Presentatietekening en/of Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid aangegeven/vermelde hagen blijven bovenstaande regels inzake het handhaven van de hagen onverkort van kracht.*
- 15. Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)**
- 15.1. *Aan door Ontwikkelaar te bepalen Bouwkavels zal een gemeenschappelijke parkeerterrein (parkeerkoffer) met een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers worden aangelegd door Erfpachter.*
- 15.2. *Parkeerterrein wordt door Erfpachter ingericht en uitgevoerd.*
- 15.3. *Erfpachter zal bij de verkoop van de Bouwkavels aan particulieren in de bijzondere voorwaarden van de Bouwkavels waar parkeren op gemeenschappelijk parkeerterrein van toepassing is, opnemen dat het parkeerterrein door zijn kopers casu quo rechtsopvolgers in stand dient te worden gehouden met inbegrip van het handhaven, onderhouden en zo nodig vernieuwen.*
- 15.4. *Erfpachter zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van het*

*gemeenschappelijk parkeerterrein te waarborgen. In dit zakelijk recht zal tevens worden opgenomen dat:*

- a. de appartementsrechten met bestemming parkeerplaats op het gemeenschappelijk parkeerterrein alleen gebruikt / verhuurd en/of vervreemd mogen worden – dit in de ruimste zin des woords - aan appartementseigenaren van de (nog op te richten) Vereniging van Eigenaars en/of na verticale splitsing nieuw gevormde zelfstandige rechten van erfpacht voor Ontwikkelveld 10.*
- b. In de grond van het parkeerterrein is gelegen een rioolaansluiting – met een diameter van 300mm – met een inspectieput, zijnde een aansluiting t.b.v. lozing van hemelwater naar het hoofdriool.*
- c. Daartoe bevoegde instanties toestemming hebben tot het betreden van het parkeerterrein om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke nodig worden geacht voor de inspectie, onderhoud en instandhouden van inspectieput/rioolaansluiting.*
- d. Op voorbedoelde bevoegde instanties rust de verplichting om bij de uitoefening van deze bevoegdheid zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van Erfpachter en tevens de verplichting om na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de werkzaamheden bestaande toestand te herstellen.*
- e. Voor Erfpachter geldt het verbod om voorwerpen te plaatsen in de strook grond waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting zijn gelegen en tevens het uitdrukkelijke verbod voor het plaatsen van bouwwerken in deze strook.*

**16. Riolering**

- 16.1. In de voortuinen van de Bouwkavels 6 t/m 12 is gelegen een rioolaansluiting – met een diameter van 300mm - met een inspectieput op Bouwkavel 6, zijnde een huisaansluiting t.b.v. lozing van vuilwater naar het hoofdriool ten behoeve van de Bouwkavels waarin de rioolaansluiting is gelegen.*
- 16.2. Erfpachter is verplicht aan bevoegde instanties toegang te verlenen tot de tuinen, waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting is/zijn gelegen.*
- 16.3. Deze toegang houdt mede in de bevoegdheid aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke nodig worden geacht voor inspectie, onderhoud en instandhouden van de inspectieput/rioolaansluiting.*
- 16.4. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid zullen de bevoegde instanties zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van Erfpachter.*
- 16.5. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zullen de bevoegde instanties zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de werkzaamheden bestaande toestand herstellen.*
- 16.6. Erfpachter mag in de strook grond waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting is/zijn gelegen geen voorwerpen plaatsen en in deze strook geldt een uitdrukkelijk verbod voor het plaatsen van bouwwerken.*

**17. Reclame uitingen bouwnummers 13 t/m 15**

- 17.1. De reclame uitingen van de bouwnummers 13 t/m 15 dienen te voldoen aan het “Reclame- en puienreglement – Voorzieningen Centrum Vroondaal, Den Haag”, opgesteld door KOW, gedateerd 17 februari 2022.*
- 17.2. Erfpachter verklaart nadrukkelijk kennis te hebben genomen van dit Reglement.*



- 17.3. *Erfpachter zal het ontwerp voor de reclame uitingen voor bouwnummer 13 t/m 15 voorleggen aan GEM Vroondaal en zal de reclame uitingen na goedkeuring van GEM Vroondaal conform aanbrengen.*
- 17.4. *In het geval Erfpachter de reclame uitingen wenst te wijzigen – in welke vorm dan ook - dient hiervoor vooraf toestemming te worden verkregen van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal van de Gemeente Den Haag.*

**18. Terugleveringsplicht**

- 18.1. *Efpachter en GEM Vroondaal zijn overeengekomen, dat Erfpachter op eerste aanzeggen van GEM Vroondaal de onbebouwde Bouwkavels aan GEM Vroondaal teruglevert in de staat waarin de Bouwkavels door GEM Vroondaal aan Erfpachter zijn afgeleverd, geheel vrij van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Erfpachter zelf en/of anderen, alsmede leeg en ontruimd, indien de aanvang van de bouw niet binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de juridische levering van de Bouwkavels heeft plaatsgevonden en ondanks een behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling om binnen een redelijke termijn alsnog aan deze verplichtingen te voldoen. De (af)bouw van de op de Bouwkavels te stichten opstallen - conform de verleende omgevingsvergunning – worden geborgd middels de reguliere afbouwgarantie van SWK of Woningborg (of gelijkwaardige garantie). De terugleververplichting vervalt bij doorverkoop voor die delen van de Bouwkavel waarop genoemde afbouwgarantie is verstrekt.*
- 18.2. *Ingeval GEM Vroondaal teruglevering vordert, is GEM Vroondaal op datum notariële levering aan Erfpachter geen vergoeding verschuldigd, daar sprake is van een erfpachtsrecht met canonbetaling.*
- 18.3. *GEM Vroondaal is aan Erfpachter geen vergoeding voor de door Erfpachter in, op of aan de Bouwkavels uitgevoerde werkzaamheden.*
- 18.4. *De kosten van de teruglevering komen voor rekening van Erfpachter.*
- 18.5. *Ingeval de Bouwkavels op het moment van teruglevering niet vrij zijn van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Erfpachter en/of anderen, en niet leeg en ontruimd worden teruggeleverd, komen alle kosten voor het beëindigen van deze huur- en/of gebruiksrechten, en het ontruimen geheel voor rekening van Erfpachter.*
- 18.6. *Erfpachter zal in de Akte van vestiging van het erfpachtsrecht aan GEM Vroondaal een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie - verstrekken tot juridische teruglevering van het erfpachtsrecht van de Bouwkavels aan GEM Vroondaal. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens aan GEM Vroondaal deze volmacht is verstrekt.*

**19. Boetebedingen**

- 19.1. *Op de in de Bijzondere Voorwaarden vermeld in artikel 8 t/m 16 van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.*
- 19.2. *Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting door Efpachter omschreven in de Bijzondere Voorwaarden, verbeurt Erfpachter, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Erfpachter binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,-- voor iedere overtreding.*

19.3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal de Gemeente Den Haag het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting, zoals in lid 2 aangegeven, in rechte nakoming te vorderen.”

Als nadere verduidelijking van het hiervoor aangehaalde zijn Verkoper en Erfpachter het volgende aanvullend overeengekomen:

- a. artikel 9.1 dient te worden gelezen als volgt, waarbij de toevoeging is onderstreept:  
“De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 47 woningen (twalf (12) grondgebonden eengezinswoningen en vijfendertig (35) appartementen), ca 550 m<sup>2</sup> bvo detailhandel, ca. 183m<sup>2</sup> bvo horeca en ca. 529 m<sup>2</sup> bvo Ahoed, een parkeerterrein bestemd voor 32 parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, bergingen en tuinen.”;
- b. in artikel 12 wordt vermeld dat een erfdiensbaarheid dient te worden gevestigd. De betreffende erfdiensbaarheid wordt hierna in deze akte gevestigd onder het kopje ‘VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID’;
- c. artikel 15.4 sub a dient te worden gelezen als volgt:  
“15.4. Erfpachter zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van het gemeenschappelijk parkeerterrein te waarborgen. In dit zakelijk recht zal tevens worden opgenomen dat:
  - a. de (onder)appartementsrechten met bestemming parkeerplaats op het gemeenschappelijk parkeerterrein gekoppeld zullen zijn aan (a) (i) de (onder)appartementsrechten met bestemming woning, of (ii) de (onder)appartementsrechten met bestemming detailhandel, horeca of Ahoed, in het naastgelegen appartementengebouw op Ontwikkelveld 10; of (b) de zelfstandige rechten van erfpacht bestemd voor de bouw van een woning op Ontwikkelveld 10, zodanig dat de parkeerplaatsen alleen gebruikt/verhuurd mogen worden in combinatie met het gebruik/verhuur van een van die (onder)appartementsrechten, of voormelde zelfstandige rechten van erfpacht. Vervreemding van een (onder)appartementsrecht met bestemming parkeerplaats zal derhalve uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met/tezamen met een voormeld (onder)appartementsrecht, of voormeld zelfstandig recht van erfpacht.”

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN), KETTINGBEDING(EN)**

1. Al het hiervoor in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde wordt, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, ten aanzien van het Erfpachtrecht als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en door Erfpachter aanvaard en gelden als zodanig ten behoeve van GEM Vroondaal en/of de Gemeente Den Haag, zodat bedoelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Erfpachtrecht (geheel of gedeeltelijk) zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Bouwkavel zullen verkrijgen, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.
2. Voor zover het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek kan worden aangemerkt, is Erfpachter verplicht het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde, alsmede onderhavig beding, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de Bouwkavels, dan

wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op de Bouwkavels, aan de nieuwe erfpachter(s) dan wel zakelijk gerechtigde(n) op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van GEM Vroondaal en/of de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en/of de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 1986, herz. 1993/2008 voor iedere overtreding.

#### **AANVULLENDE AFSPRAKEN ERFPACHTRECHT**

Partijen constateren dat op het moment van vestiging van het Erfpachtrecht sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning en dat geen zekerheid bestaat over het moment waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.

Gelet op deze situatie wensen Partijen aanvullend op hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst tussen GEM Vroondaal en OCVR aanvullende afspraken te maken en deze vast te leggen in deze akte.

Partijen komen overeen dat:

- deze bepalingen beschrijven hetgeen waarvan afgeweken wordt van de Overeenkomst en/of AB 1986 herziening 1993/2008. Indien deze bepalingen afwijken van de Overeenkomst en/of de voormelde algemene bepalingen, prevaleren onderhavige bepalingen;
- het gebruik van de bruikbare omgevingsvergunning, de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van de bouw, de bouw en de eventuele teruglevering zijn volledig voor risico en rekening van OCVR;
- levering van de na splitsing ontstane zelfstandige horizontale en verticale erfpachtrechten aan (individuele) kopers zijn slechts toegestaan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning;
- de termijn voor de voltooiing van de bouw zesendertig (36) maanden is, zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden van het Erfpachtrecht;
- deze termijn van voltooiing van de bouw wordt gerekend vanaf het moment van vestiging van het Erfpachtrecht ongeacht of de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden;
- in het geval de omgevingsvergunning niet binnen de vereiste tijdspanne van dertig (30) maanden na vestiging van het Erfpachtrecht onherroepelijk wordt en als gevolg hiervan de overeengekomen termijn van voltooiing van de bouw niet wordt gehaald, zullen Partijen tijdig met elkaar in overleg treden en zal OCVR op grond van het gestelde in artikel 15 lid 2 AB 1986 herziening 1993/2008 ontheffing aan burgemeester en wethouders verzoeken van de gestelde termijn van voltooiing van de bouw casu quo verlenging van de bouwtermijn;
- verlenging van de bouwtermijn kan, los van vorenstaande, op verzoek van OCVR worden gedaan conform het gestelde in artikel 15 lid 2 AB 1986 herziening 1993/2008;
- in afwijking van het gestelde in artikel 18 van de Bijzondere Voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst is, naast GEM Vroondaal, de Gemeente gerechtigd tot terugvordering van het Erfpachtrecht, indien Erfpachter binnen dertig (30) maanden na de datum waarop deze akte is gepasseerd geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Bouwplan heeft kunnen verkrijgen en vervalt daarmee de termijn van twaalf (12) maanden genoemd in artikel 18.1;

- indien de Gemeente dan wel GEM Vroondaal tot terugvordering van het Erfpachtrecht besluit, zal OCVR daarvan onverwijld schriftelijk, per aangetekende brief, in kennis worden gesteld;
- in het geval sprake is van terugvordering, zal OCVR uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk verplicht zijn om mee te werken aan een teruglevering van het Erfpachtrecht aan GEM Vroondaal en de Gemeente, waarbij de definitieve grondprijs (indien en voor zover OCVR niet heeft gekozen voor canonbetaling) en de bankgarantie aan OCVR zullen worden gerestitueerd. Aan OCVR komt in geen geval een rentevergoeding toe;
- OCVR zal alsdan op eerste verzoek van GEM Vroondaal en/of Gemeente het Erfpachtrecht (grond) terugleveren onder de volgende condities:
  - o De grond dient in de oorspronkelijke staat van het moment van het vestigen van het Erfpachtrecht te worden teruggeleverd door OCVR voor eigen rekening en risico;
  - o Voor zover OCVR veranderingen heeft aangebracht aan de grond, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie. Indien GEM Vroondaal en/of de Gemeente besluiten tot terugvordering van de grond in oorspronkelijke staat, is OCVR verplicht tot verwijderen van eventuele fundering, opstallen en door OCVR veroorzaakte bodemverontreiniging en, zal OCVR de kosten hiervan voor haar rekening en risico nemen;
  - o Alle notariële en andere kosten van de teruglevering komen volledig voor rekening van OCVR. In het geval GEM Vroondaal of de Gemeente gebruik maakt van haar recht op teruglevering van de grond geschiedt dit onverminderd de aanspraken van GEM Vroondaal of de Gemeente op vergoeding van de door haar direct als gevolg van de noodzakelijk geworden teruglevering te maken proces- en voorbereidingskosten;
  - o Indien teruglevering van het Erfpachtrecht plaatsvindt blijven alle kosten die OCVR heeft gemaakt in verband met de grond voor diens eigen rekening, waaronder begrepen – doch niet uitsluitend – de kosten voor de voorbereiding, het hypotheekadvies, de hypotheekverstrekking, de inhuur van derden, adviesbureaus, architecten, de vergunningaanvraag, leges, bouwkosten;
  - o Na teruglevering van het Erfpachtrecht op grond van dit artikel en het vervallen van de bankgarantie, eindigen alle overeenkomsten, waaronder de Overeenkomst tussen Partijen voor Vroondaal Flair 10 en hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen;
- OCVR vrijwaart de Gemeente en GEM Vroondaal ter zake van iedere aanspraak van derden in verband met de teruglevering van het Erfpachtrecht.

#### **SPLITSING ERFPACHTRECHT**

Erfpachter zal het Erfpachtrecht verticaal splitsen in dertien (13) erfpachtrechten, waarvan twaalf (12) bestemd voor de bouw van een woning met tuin en berging en een (1) bestemd voor de bouw van vijfendertig (35) woonappartementen, circa vijfhonderdvijftig vierkante meter (550m<sup>2</sup>) bvo detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter (183m<sup>2</sup>) bvo horeca, circa vijfhonderdnegenentwintig vierkante meter (529 m<sup>2</sup>) bvo Ahoed, een parkeerkoffer bestemd voor tweeëndertig (32) parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, te weten:

#### **ENZOVOORTS**

13. het recht van erfpacht van een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van vijfendertig (35) woonappartementen, circa vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte

(550 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca, circa vijfhonderdnevenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed, een parkeerkoffer bestemd voor tweeëndertig (32) parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, gelegen in plan "Flair 10" te 's Gravenhage, bekend als bouwnummers 13 tot en met 50, alsmede P01 tot en met P32, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K, nummers 4722 en 4739**, tezamen groot (ongeveer) tweeduizend zevenhonderdachtennegentig vierkante meter (2798 m<sup>2</sup>), met een grondwaarde van twee miljoen vierhonderdvierenvijftigduizend vijfhonderddrieëntwintig euro en eenendertig cent (€ 2.454.523,31), gevende een canon van tweeëntwintigduizend negentig euro en eenenzeventig cent (€ 22.090,71), en op welk recht de bijzondere voorwaarden als hiervoor genoemd van toepassing zijn, met dien verstande dat de bestemming als genoemd in Artikel 9.2 van de Bijzondere Voorwaarden betreft: vijfendertig (35) woonappartementen, circa vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (550 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca, circa vijfhonderdnevenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed, een parkeerkoffer bestemd voor tweeëndertig (32) parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, terwijl de Artikelen 13 en 16 van de Bijzondere Voorwaarden niet op deze rechten van toepassing zijn.

De Gemeente verleent hierbij toestemming voor casu quo medewerking aan deze verticale splitsing en verdeling grondwaarde.

#### **SPLITSINGSKOSTEN VERTICALE SPLITSING**

De ten gevolge van de vorenstaande splitsing verschuldigde splitsingskosten ad tweeduizend vijftien euro (€ 2.015,00) zijn door Erfpachter voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van KienhuisHoving. De Gemeente verleent aan Erfpachter kwijting voor de betaling van deze splitsingskosten.

Bij iedere overdracht van een gedeelte van het Erfpachtrecht als hiervoor genoemd, zal worden geconstateerd dat het Erfpachtrecht ten gevolge van de overdracht is gesplitst.

#### **SPLITSING IN APARTEMENTSRECHTEN**

De Gerechtigde is voornemens om het Erfpachtrecht onder 13 genoemd te splitsen in appartementsrechten, waarbij eerst een hoofdsplitsing in drie (3) (hoofd)appartementsrechten zal plaatsvinden, te weten:

##### Hoofdsplitsing

1. het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woningen gelegen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw, met buitenruimten, daktuin, galerijen, trappenhuis met lift, bergingen met gangen gelegen op de begane grond, entree op de begane grond en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 1, uitmakende het drieduizendzeshonderdachtenveertig/zesduizendtiende (3.648/6.010<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
2. het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten (op heden volgens de huidige erfpachtvoorwaarden circa

*vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (550 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca, circa vijfhonderdnegenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed) op de begane grond van het gebouw met toebehoren, alsmede gedeelten van de daken ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen en technische installaties, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding onbekend, appartementsindex 2, uitmakende het eenduizendtweehonderdtweezestig/zesduizendtiende (1.262/6.010<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;*

3. *het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van het parkeerterrein met parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 3, uitmakende het eenduizendeenhonderd/zesduizendtiende (1.100/6.010<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap,*

*De Gemeente verleent toestemming casu quo ontheffing van het splitsingsverbod als bedoeld in Artikel 20 van de AB 1986 herz. 1993/2008 voor deze (hoofd)splitsing in*

*Appartementsrechten, met dien verstande dat de bestemming, grondwaarde en canon als volgt wordt vastgesteld/verdeeld:*

- a. *de bestemming als hiervoor bij Erfpachtrecht 13 genoemd voor het sub 1 genoemde (hoofd)appartementsrecht betreft: vijfendertig (35) woonappartementen, met een grondwaarde van een miljoen tweehonderdvierentachtigduizend vierhonderddertig euro (€ 1.284.430,00), gevende een canon van elfduizend vijfhonderdnegenenvijftig euro en zevenentachtig cent (€ 11.559,87);*
- b. *de bestemming als hiervoor bij Erfpachtrecht 13 genoemd betreft voor het sub 2 genoemde (hoofd)appartementsrecht: circa vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (550 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca, circa vijfhonderdnegenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed, met een grondwaarde van negenhonderddrieënnegentigduizend eenhonderddrieëndertig euro en eenendertig cent (€ 993.133,31), gevende een canon van achtduizend achtduizend negenhonderdachtendertig euro en twintig cent (€ 8.938,20);*
- c. *de bestemming als hiervoor bij Erfpachtrecht 13 genoemd betreft voor het sub 3 genoemde (hoofd)appartementsrecht: een parkeerkoffer bestemd voor tweeëndertig (32) parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, met een grondwaarde van eenhonderdzesenzeventigduizend negenhonderdzestig euro (€ 176.960,00), gevende een canon van eenduizend vijfhonderdtweeënnegentig euro en vierenzestig cent (€ 1.592,64).*

*Vervolgens zal elk van de aldus ontstane (hoofd)appartementsrechten worden ondergesplitst, en wel als volgt:*

*Ondersplitsing (hoofd)appartementsrecht 1 (wonen):*

*Het Hoofdappartementsrecht met index 1 zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:*

1. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding*

- thans onbekend, appartementsindex 4, bouwnummer 30, uitmakende het drieëntachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (83/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 5, bouwnummer 29, uitmakende het achtentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (88/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 6, bouwnummer 28, uitmakende het achtentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (88/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 7, bouwnummer 27, uitmakende het achtentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (88/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 8, bouwnummer 26, uitmakende het achtentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (88/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 9, bouwnummer 25, uitmakende het achtentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (88/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon en een buitenruimte aan de galerijzijde gelegen op de eerste etage en een berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 10, bouwnummer 24, uitmakende het achtentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (88/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 11, bouwnummer 23, uitmakende het zesenzeventig/drieduizend eenhonderdzestiende (76/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met*

- balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 12, bouwnummer 22, uitmakende het zesenzeventig/drieduizend eenhonderdzestiende (76/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 13, bouwnummer 21, uitmakende het eenhonderdeenendertig/drieduizend eenhonderdzestiende (131/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 14, bouwnummer 20, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 15, bouwnummer 19, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 16, bouwnummer 18, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 17, bouwnummer 17, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de eerste etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 18, bouwnummer 16, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 19, bouwnummer 45, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  - 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 20, bouwnummer 44, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*



18. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 21, bouwnummer 43, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
19. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 22, bouwnummer 42, uitmakende het tweeëntachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (82/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
20. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 23, bouwnummer 41, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
21. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 24, bouwnummer 40, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
22. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 25, bouwnummer 39, uitmakende het eenentachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (81/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
23. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 26, bouwnummer 38, uitmakende het zesenzeventig/drieduizend eenhonderdzestiende (76/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
24. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 27, bouwnummer 37, uitmakende het zesenzeventig/drieduizend eenhonderdzestiende (76/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
25. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 28, bouwnummer 36, uitmakende eenhonderdeenendertig/drieduizend eenhonderdzestiende (131/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
26. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 29, bouwnummer 35, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*

27. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 30, bouwnummer 34, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
28. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 31, bouwnummer 33, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
29. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 32, bouwnummer 32, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
30. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de tweede etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 33, bouwnummer 31, uitmakende het tachtig/drieduizend eenhonderdzestiende (80/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
31. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de derde etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 34, bouwnummer 48, uitmakende het zesenzeventig/drieduizend eenhonderdzestiende (76/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
32. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de derde etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 35, bouwnummer 47, uitmakende het zesenzeventig/drieduizend eenhonderdzestiende (76/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
33. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de derde etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 36, bouwnummer 46, uitmakende het eenhonderdeenendertig/drieduizend eenhonderdzestiende (131/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
34. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de vierde etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 37, bouwnummer 50, uitmakende het eenhonderdvierenvijftig/drieduizend eenhonderdzestiende (154/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
35. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de woning met balkon op de vierde etage en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding thans onbekend, appartementsindex 38,*

*bouwnummer 49, uitmakende het eenhonderdeenendertig/drieduizend eenhonderdzestiende (131/3.116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht.*

*De Gemeente verleent toestemming casu quo ontheffing van het splitsingsverbod als bedoeld in Artikel 20 van de AB 1986 herz. 1993/2008 voor deze (onder)splitsing in Appartementsrechten, met dien verstande dat elk van de appartementsrechten is bestemd voor een (1) woonappartement, terwijl de grondwaarde en canon als volgt wordt vastgesteld/verdeeld:*

- a. voor het appartementsrecht sub 1 (index 4) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- b. voor het appartementsrecht sub 2 (index 5) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- c. voor het appartementsrecht sub 3 (index 6) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- d. voor het appartementsrecht sub 4 (index 7) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- e. voor het appartementsrecht sub 5 (index 8) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- f. voor het appartementsrecht sub 6 (index 9) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- g. voor het appartementsrecht sub 7 (index 10) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);*
- h. voor het appartementsrecht sub 8 (index 11) bedraagt de grondwaarde eenendertigduizend eenhonderdtien euro (€ 31.110,00), gevende een canon van tweehonderdnegenenzeventig euro en negennegentig cent (€ 279,99);*
- i. voor het appartementsrecht sub 9 (index 12) bedraagt de grondwaarde eenendertigduizend eenhonderdtien euro (€ 31.110,00), gevende een canon van tweehonderdnegenenzeventig euro en negennegentig cent (€ 279,99);*
- j. voor het appartementsrecht sub 10 (index 13) bedraagt de grondwaarde achtenvijftigduizend vierhonderddertig euro (€ 58.430,00), gevende een canon van vijfhonderdvijfentwintig euro en zevenentachtig cent (€ 525,87);*
- k. voor het appartementsrecht sub 11 (index 14) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);*
- l. voor het appartementsrecht sub 12 (index 15) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);*
- m. voor het appartementsrecht sub 13 (index 16) bedraagt de grondwaarde*

- tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- n. voor het appartementsrecht sub 14 (index 17) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- o. voor het appartementsrecht sub 15 (index 18) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- p. voor het appartementsrecht sub 16 (index 19) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- q. voor het appartementsrecht sub 17 (index 20) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- r. voor het appartementsrecht sub 18 (index 21) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- s. voor het appartementsrecht sub 19 (index 22) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- t. voor het appartementsrecht sub 20 (index 23) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- u. voor het appartementsrecht sub 21 (index 24) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- v. voor het appartementsrecht sub 22 (index 25) bedraagt de grondwaarde drieëndertigduizend vierhonderddertig euro (€ 33.430,00), gevende een canon van driehonderd euro en zevenentachtig cent (€ 300,87);
- w. voor het appartementsrecht sub 23 (index 26) bedraagt de grondwaarde eenendertigduizend eenhonderdtien euro (€ 31.110,00), gevende een canon van tweehonderdnegenenzeventig euro en negenennegentig cent (€ 279,99);
- x. voor het appartementsrecht sub 24 (index 27) bedraagt de grondwaarde eenendertigduizend eenhonderdtien euro (€ 31.110,00), gevende een canon van tweehonderdnegenenzeventig euro en negenennegentig cent (€ 279,99);
- y. voor het appartementsrecht sub 25 (index 28) bedraagt de grondwaarde achtenvijftigduizend vierhonderddertig euro (€ 58.430,00), gevende een canon van vijfhonderdvijfentwintig euro en zevenentachtig cent (€ 525,87);
- z. voor het appartementsrecht sub 26 (index 29) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- aa. voor het appartementsrecht sub 27 (index 30) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzeventig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- bb. voor het appartementsrecht sub 28 (index 31) bedraagt de grondwaarde

- tweeëndertigduizend negenhonderdzevenentig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- cc. voor het appartementsrecht sub 29 (index 32) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzevenentig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- dd. voor het appartementsrecht sub 30 (index 33) bedraagt de grondwaarde tweeëndertigduizend negenhonderdzevenentig euro (€ 32.970,00), gevende een canon van tweehonderdzesennegentig euro en drieënzeventig cent (€ 296,73);
- ee. voor het appartementsrecht sub 31 (index 34) bedraagt de grondwaarde eenendertigduizend eenhonderdtien euro (€ 31.110,00), gevende een canon van tweehonderdnegenenzeventig euro en negenennegentig cent (€ 279,99);
- ff. voor het appartementsrecht sub 32 (index 35) bedraagt de grondwaarde eenendertigduizend eenhonderdtien euro (€ 31.110,00), gevende een canon van tweehonderdnegenenzeventig euro en negenennegentig cent (€ 279,99);
- gg. voor het appartementsrecht sub 33 (index 36) bedraagt de grondwaarde achtenvijftigduizend vierhonderddertig euro (€ 58.430,00), gevende een canon van vijfhonderdvijftewintig euro en zevenentachtig cent (€ 525,87);
- hh. voor het appartementsrecht sub 34 (index 37) bedraagt de grondwaarde zesenzestigduizend driehonderddertig euro (€ 66.330,00), gevende een canon van vijfhonderdzesennegentig euro en zevenennegentig cent (€ 596,97);
- ii. voor het appartementsrecht sub 35 (index 38) bedraagt de grondwaarde achtenvijftigduizend vierhonderddertig euro (€ 58.430,00), gevende een canon van vijfhonderdvijftewintig euro en zevenentachtig cent (€ 525,87).

Ondersplitsing (hoofd)appartementsrecht 2 (commerciële ruimten):

Het Hoofdappartementsrecht met index 2 zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de commerciële ruimte (op heden volgens de huidige erfpachtvoorwaarden circa vijfhonderdnegenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed) gelegen op de begane grond met naastgelegen groenstrook, alsmede een gedeelte van het dak ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 39, bouwnummer 15, uitmakende het vijfhonderdnegenentwintig/eenduizendtweehonderdtweeënzestigste (529/1.262e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de commerciële ruimte (op heden volgens de huidige erfpachtvoorwaarden circa vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (550 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel, circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca) gelegen op de begane grond, alsmede twee gedeeltes van de daken ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen en een gedeelte van het dak ten behoeve van het plaatsen van technische installaties, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 40, bouwnummers 13 en 14, uitmakende het zevenhonderddrieëndertig/eenduizendtweehonderdtweeënzestigste (733/1.262e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;

*De Gemeente verleent toestemming casu quo ontheffing van het splitsingsverbod als bedoeld in Artikel 20 van de AB 1986 herz. 1993/2008 voor deze (onder)splitsing in Appartementsrechten, met dien verstande dat de bestemming, grondwaarde en canon als volgt wordt vastgesteld/verdeeld:*

- a. voor het appartementsrecht sub 2 (index 40) is de bestemming circa vijfhonderdvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (550m<sup>2</sup> bvo) detailhandel en circa eenhonderddrieëntachtig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (183 m<sup>2</sup> bvo) horeca, met een grondwaarde van achthonderdtweëntachtigduizend driehonderdzeventig euro (€ 882.370,00), gevende een canon van zeventuizend negenhonderdeenenvetig euro en drieëndertig cent (€ 7.941,33);*
- b. voor het appartementsrecht sub 1 (index 39) is de bestemming circa vijfhonderdnegenentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed met een grondwaarde van eenhonderdtienduizend zeventhonderddrieënzestig euro en eenendertig cent (€ 110.763,31), gevende een canon van negenhonderdzesennegentig euro en zevenentachtig cent (€ 996,87).*

*Undersplitsing (hoofd)appartementsrecht 3 (parkeren):*

*Het Hoofdappartementsrecht met index 3 zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:*

- 1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P01, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 41, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P02, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 42, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P03, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 43, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P04, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 44, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P05, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 45, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
- 6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P06, kadastraal bekend gemeente*

- Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 46, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
7. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P07, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 47, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  8. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P08, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 48, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  9. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P09, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 49, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  10. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P10, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 50, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  11. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P11, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 51, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  12. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P12, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 52, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  13. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P13, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 53, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  14. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P14, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 54, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  15. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P15, kadastraal bekend gemeente*

- Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 55, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
16. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P16, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 56, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  17. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P17, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 57, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  18. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P18, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 58, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  19. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P19, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 59, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  20. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P20, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 60, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  21. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P21, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 61, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  22. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P22, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 62, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  23. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P23, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 63, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  24. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P24, kadastraal bekend gemeente*



- Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 64, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
25. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P25, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 65, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  26. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P26, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 66, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  27. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P27, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 67, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  28. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P28, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 68, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  29. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P29, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 69, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  30. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P30, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 70, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  31. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P31, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 71, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*
  32. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P32, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K complexaanduiding nog onbekend, appartementsindex 72, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap zijnde het Hoofdappartementsrecht;*

*De Gemeente verleent toestemming casu quo ontheffing van het splitsingsverbod als bedoeld in Artikel 20 van de AB 1986 herz. 1993/2008 voor deze (onder)splitsing in*

*Appartementsrechten, met dien verstande dat voor elk van de appartementsrechten de bestemming "parkeerplaats" is, terwijl de grondwaarde en canon als volgt wordt vastgesteld/verdeeld:*

*voor elk van de appartementsrechten met index 41 tot en met 72 is de grondwaarde vijfduizend vijfhonderddertig euro (€ 5.530,00), gevende een canon van negenenveertig euro en zevenenzeventig cent (€ 49,77).*

**SPLITSINGSKOSTEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

*De ten gevolge van voornoemde splitsingen in appartementsrechten verschuldigde splitsingskosten ad elfduizend eenhonderdzestig euro (€ 11.160,00) zijn door Erfpachter voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van KienhuisHoving. De Gemeente verleent aan Erfpachter kwijting voor de betaling van deze splitsingskosten.*

**GEDEELTELIJKE AFKOOP CANON**

*De Gemeente en Erfpachter zijn nader overeengekomen dat een deel van de canon, te weten het gedeelte dat is toe te rekenen aan/ betrekking heeft op:*

- *het appartementsrecht met index 39 met de bestemming circa vijfhonderdneuentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (529 m<sup>2</sup> bvo) Ahoed met een grondwaarde van eenhonderdtienduizend zevenhonderddrieënzestig euro en eenendertig cent (€ 110.763,31), gevende een canon van negenhonderdzesennegentig euro en zevenentachtig cent (€ 996,87)*
- *de appartementsrechten met indices 41, 42, 43 en 44, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de parkeerplaats gelegen op het parkeerterrein met bouwnummer P01, P02, P03 en P04, ieder met een grondwaarde van vijfduizend vijfhonderddertig euro (€ 5.530,00) en gevende op een canon van negenenveertig euro en zevenenzeventig cent (€ 49,77),*

*voor de gehele duur van het erfpachtrecht wordt afgekocht.*

**1. Afkoop canon, afkoop beheerkosten**

**1. De afkoopsom met betrekking tot:**

- *de hiervoor genoemde bestemming casu quo het appartementsrecht met index 39 bedraagt eenhonderdtienduizend zevenhonderddrieënzestig euro en eenendertig cent (€ 110.763,31);*
- *de hiervoor genoemde bestemming casu quo het appartementsrecht met index 41 bedraagt vijfduizend vijfhonderddertig euro (€ 5.530,00);*
- *de hiervoor genoemde bestemming casu quo het appartementsrecht met index 42 bedraagt vijfduizend vijfhonderddertig euro (€ 5.530,00);*
- *de hiervoor genoemde bestemming casu quo het appartementsrecht met index 43 bedraagt vijfduizend vijfhonderddertig euro (€ 5.530,00);*
- *de hiervoor genoemde bestemming casu quo het appartementsrecht met index 44 bedraagt vijfduizend vijfhonderddertig euro (€ 5.530,00).*

**2. Ter gelegenheid van de afkoop van de canon is Erfpachter een bedrag ter grootte van tweehonderdvijfendertig euro (€ 235,00) per afkoop verschuldigd (afkoop beheerkosten), zijnde in totaal eenduizend eenhonderdvijfenzeventig euro (€ 1.175,00).**

**2. Betaling en kwijting afkoopsom en beheerkosten**

*Erfpachter heeft de hiervoor genoemde afkoopsommen en afkoop beheerkosten voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van KienhuisHoving. De Gemeente verleent aan Erfpachter kwijting voor de betaling van de afkoop beheerkosten.*

### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Ter uitvoering van het bepaalde in Artikel 12 van de bijzondere voorwaarden, wordt bij deze – om niet - gevestigd en aanvaard ten laste van het perceel kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie K nummer 4730** (perceel waarop pilaren staan en balkons overhangen) als dienend erf en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend **gemeente Loosduinen sectie K nummer(s) 4722 en 4739** (grondpercelen appartementengebouw) als heersend erf,

een recht van overbouwning inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat (ter en na uitvoering van het bouwplan):

1. (steun)pilaren ten behoeve van het op het heersend erf te bouwen appartementengebouw op het dienend erf worden aangebracht, aanwezig zijn, worden onderhouden en zonodig worden vernieuwd;
2. een gedeelte van het appartementengebouw en de bij het appartementengebouw behorende balkons uitsteekt boven het dienend erf;
3. de eigenaren en gebruikers van het heersend erf moeten gedogen dat de eigenaar van het dienend erf casu quo de gemeente Den Haag, met uitsluiting van de eigenaren en gebruikers van het heersend erf, op de meest volstreekte wijze zal beschikken over het dienend erf en de desbetreffende openbare ruimte casu quo straat. Dit houdt in de bevoegdheid van de eigenaar van het dienend erf casu quo de gemeente Den Haag om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de openbare ruimte c.q. straat. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van Erfpachter rekening houden.

ENZOVOORTS

### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHT**

Erfpachter verstrekt bij deze een onherroepelijke volmacht, met de macht van substitutie, aan GEM Vroondaal als bedoeld in artikel 18.6 van de Bijzondere Voorwaarden.

### **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE**

#### **BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

1. In de voormelde verkrijgingsakten met deel 18322 nummers 32, 33 en 34 zijn kettingbedingen opgenomen in verband met onder meer bouwbepalingen ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, alsmede een erfdiensbaarheid (in artikel 12) die onder omstandigheden vervalt. De gemeente 's-Gravenhage constateert hierbij dat deze bepalingen komen te vervallen en niet langer opgenomen hoeven te worden en dat aan de voorwaarden voor het vervallen van de betreffende erfdiensbaarheid wordt voldaan, als gevolg waarvan deze bouwbepalingen, kettingbedingen en erfdiensbaarheid niet langer in akten ten aanzien van het Registergoed hoeven te worden opgenomen.
2. Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een tweetal akten op een juli tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van mr. E.E. Spiekman, notaris te Delft, van welke akten afschriften zijn ingeschreven in de Openbare Registers op twee juli tweeduizend twee in deel 18322 nummer 32 en deel 18322 nummer 33, in welke akten woordelijk staat vermeld:

**“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

#### A. Erfdienstbaarheden

*Met betrekking tot de bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:*

*A. een akte van levering op grond van koop op twee november negentienhonderd zesenzeventig, verleden voor H.P. Schotanus, destijds notaris gevestigd te Den Haag, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Rijswijk (Z-H), thans Zoetermeer, op diezelfde dag in deel 4713 nummer 15, waarin woordelijk staat vermeld:*

*Enzovoorts*

*Voormelde akte van verdeling en inbreng is bij akte van rectificatie, verleden op veertien december negentienhonderd drieënnegentig, gerectificeerd voor genoemde notaris Gisolf, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te 's-Gravenhage, thans Zoetermeer, op diezelfde dag in deel 10872 nummer 24, waarin woordelijk staat vermeld:*

*Voorts verklaarde de comparant ter rectificatie van de erfdienstbaarheid in eerstgemelde akte gevestigd ten laste van gemeld perceel 1432 en ten behoeve van gemelde percelen 1431 en 1433 om via het in die akte bedoelde tracé te komen van en te gaan naar de Boomaweg*

- a. namens de eigenaar van het heersend erf afstand te doen van die erfdienstbaarheid en namens de eigenaren van het dienend erf deze afstand aan te nemen;*
- b. te vestigen ten laste van voormelde percelen 1431 en 1432 en ten behoeve van voormeld perceel 1431, voor zoveel eigendom van de volmachtgever sub B, alsmede ten behoeve van het hiervoor breder omschreven registergoed plaatselijk bekend Boomaweg 1, bij voormelde akte in eigendom overdragen aan de volmachtgevers sub B, C en D en thans eigendom van de volmachtgevers sub E, om over een pad, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, te komen van en te gaan naar de Boomaweg, met een fiets of te voet, welke erfdienstbaarheid de comparant verklaarde namens de eigenaren van de heersende erven aan te nemen."*

*Koper aanvaardt de uit voormelde akten voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk."*

- 3. Voor zover in de in het vorige lid bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Erfpachter op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Erfpachter heeft de in het vorige lid bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard."*

#### **SLOT**

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

Nadat de inhoud van de akte aan de comparante zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarde zij dat zij van de inhoud heeft kennis genomen en daarmee instemt.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend, om dertien uur.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT  
(getekend:) mr. M. van der Wal-van Dijk.

De ondergetekende, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

(getekend:) mr. M. van der Wal-van Dijk.

De ondergetekende, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20230113000213 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Loosduinen Sectie: K Nr(s): 4722, 4739

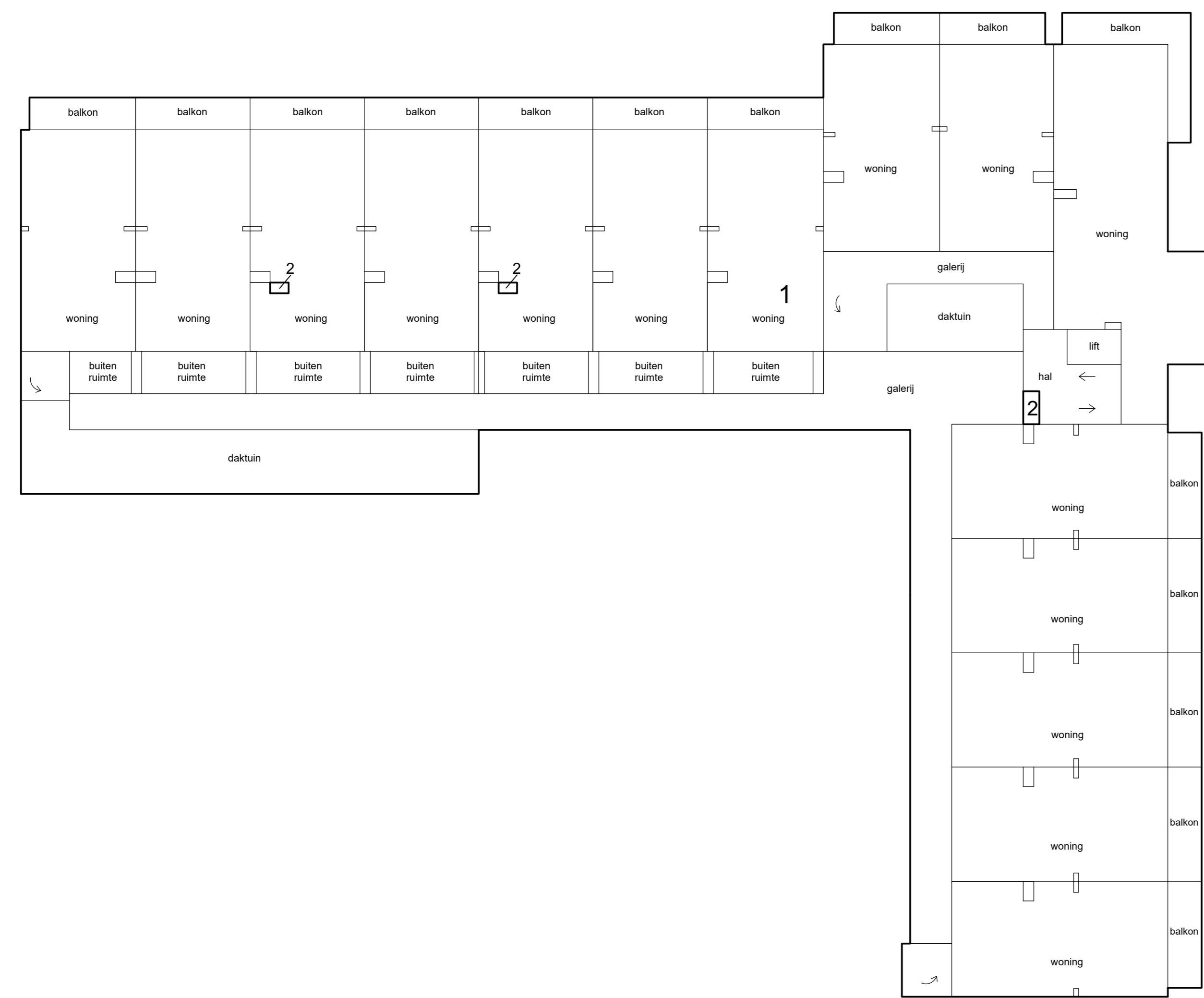
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 4859A

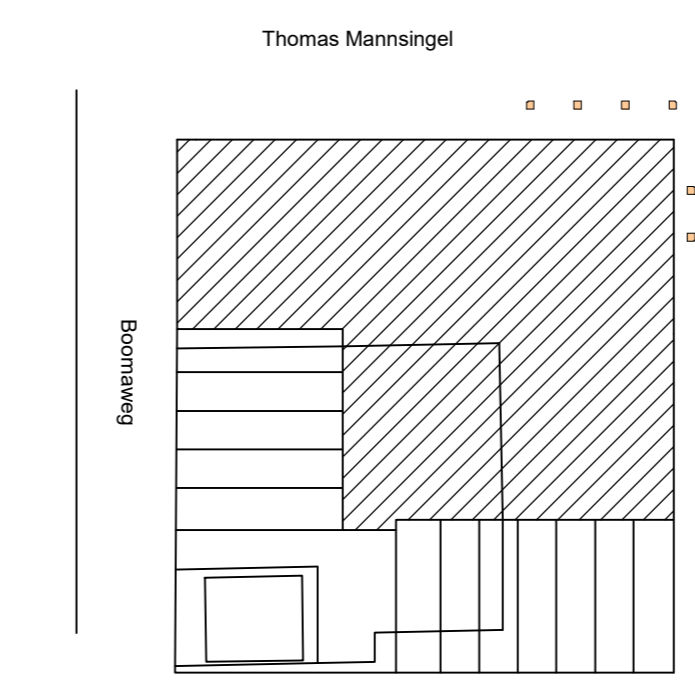
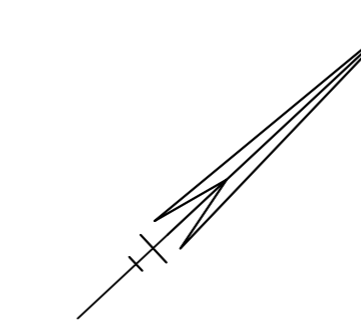
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20230113000213,

De bewaarder

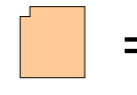
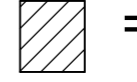
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 2 bladen  
 Blad 1

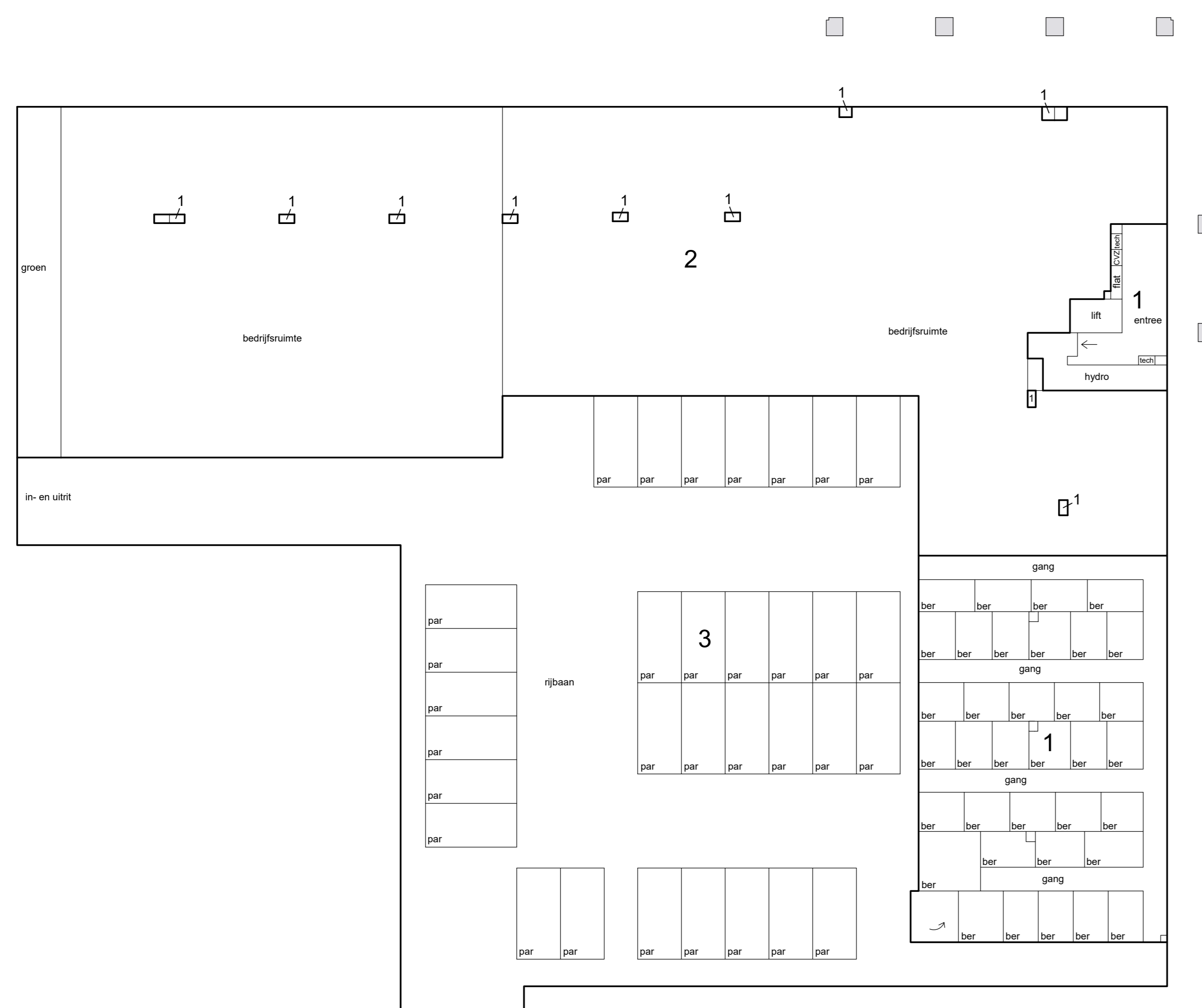


1e etage

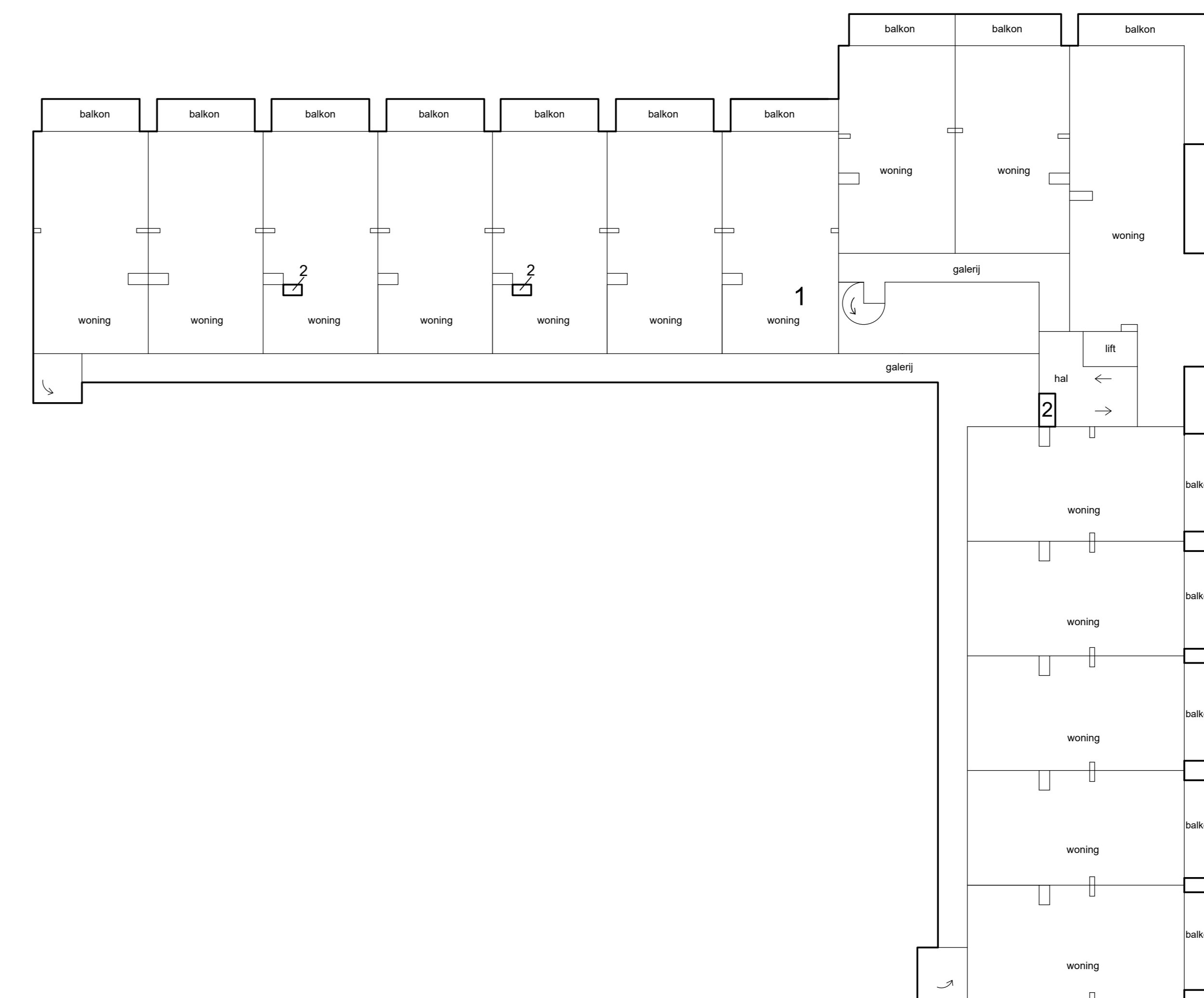


Situatie 1:1000 Loosduinen K 4722 en 4739

 = Voor de pilaren/penanten op de splitsingstekening is een erfdienstbaarheid in de notariële akte van splitsing opgenomen.  
 = Betrokken kadastraal perceel

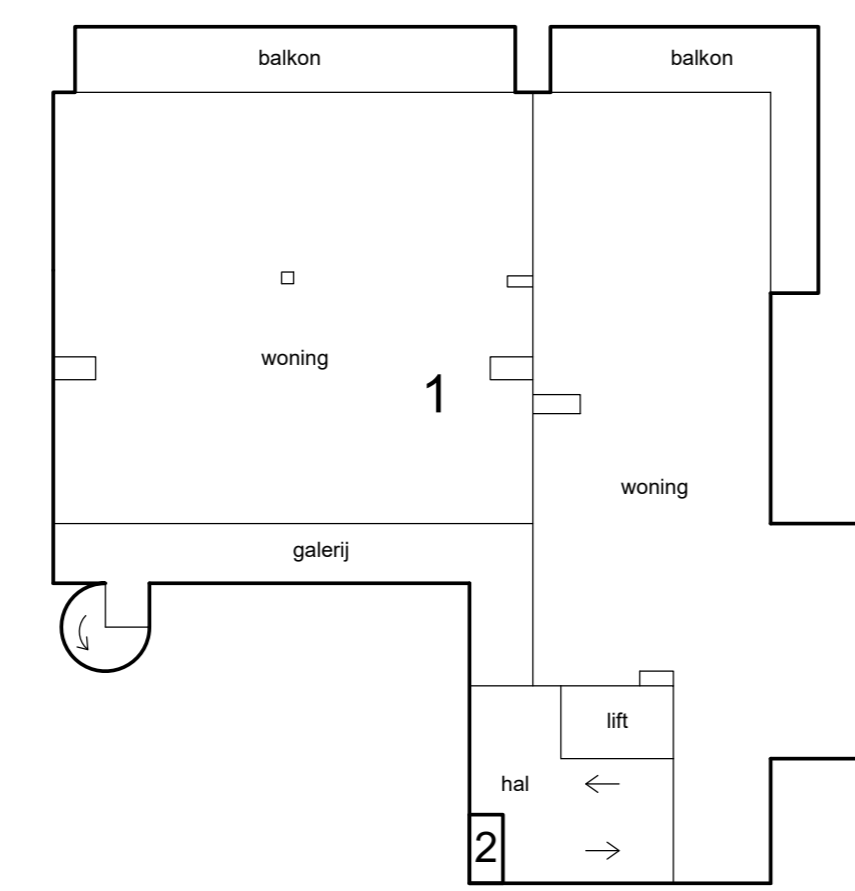


begane grond



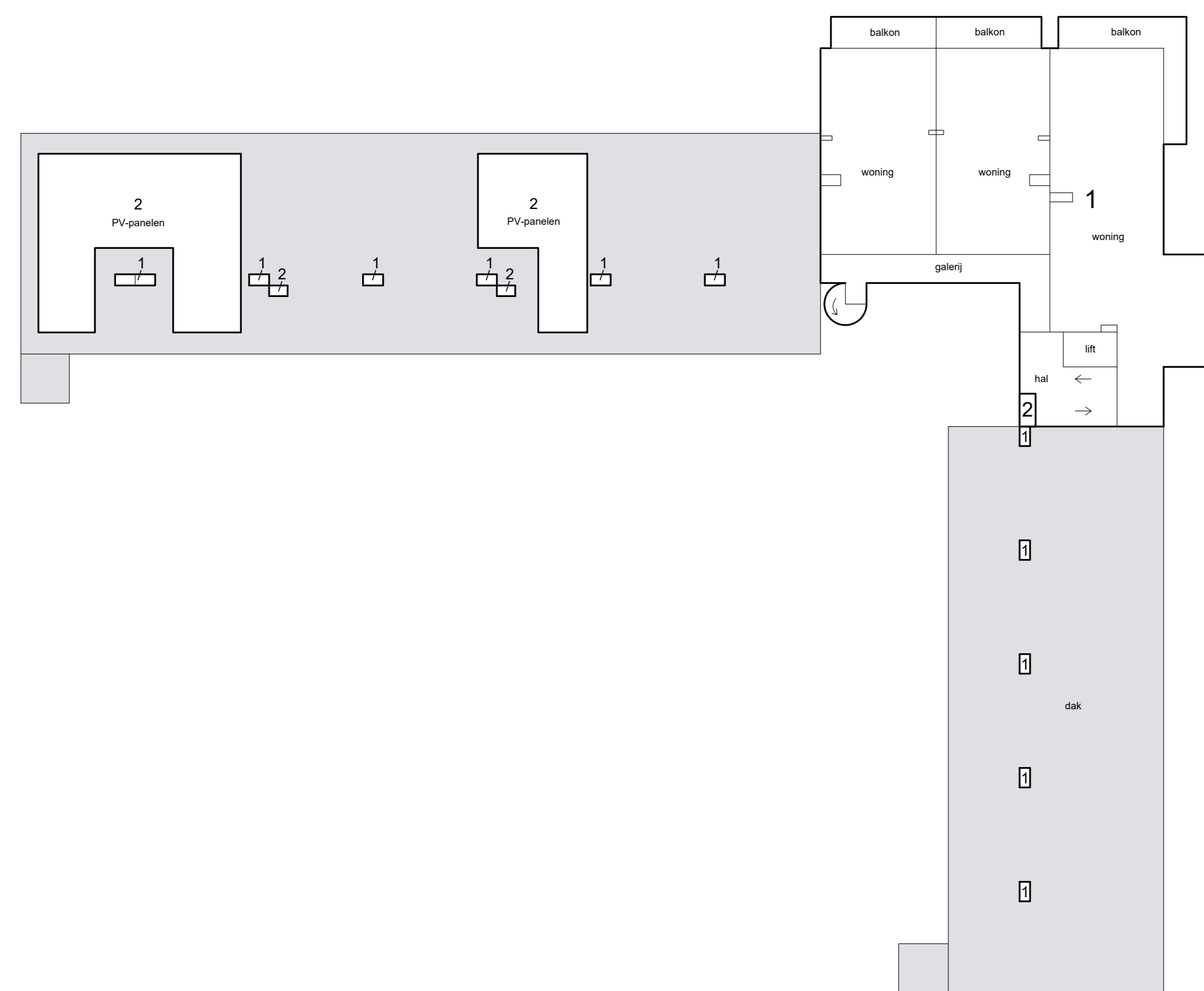
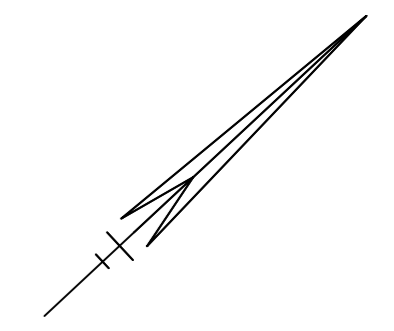
2e etage



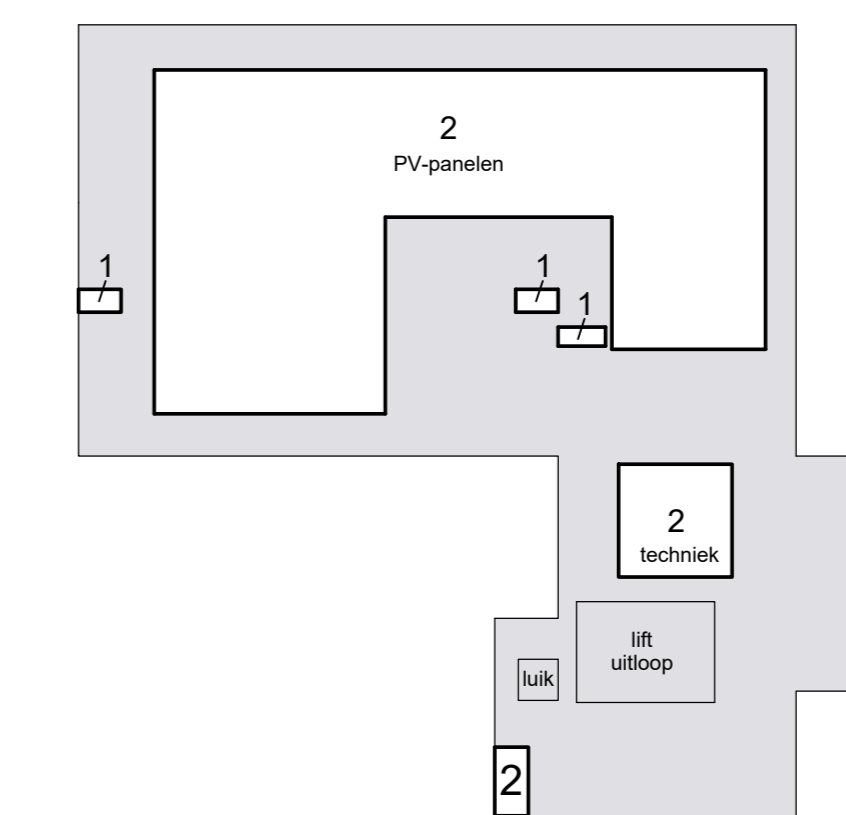


4e etage

Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 2 bladen  
Blad 2



3e etage



dak

