

**SPLITSING**

Op **vijf december tweeduizend zes** verschijnt voor mij, mr Mariëlle Caroline Lindeboom, notaris te Den Haag:  
mevrouw mr Jennifer Elisabeth Mol, geboren te Warnsveld op éénendertig mei negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam ten kantore van De Gier & Lindeboom Notarissen, Statenlaan 24, 2582 GM Den Haag,  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de naamloze vennootschap: **Woningbeheer, Exploitatiemaatschappij tot Beheer, Renovatie en Ontwikkeling van Onroerendgoed in de Regio 's-Gravenhage N.V.**, statutair gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te 2514 AE Den Haag, Koninginnegracht 52, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Den Haag, nummer 27014145;  
de volmachtgever hierna te noemen: de "eigenaar".  
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**PRE-AMBULE**

dat de eigenaar gerechtigde is van het navolgende registergoed:  
*de eeuwigdurende erfpacht van een perceel grond, gelegen aan de IJsselsteinstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente **Loosduinen**, sectie **N** nummer **4183**, groot tien are en zevenenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gebouwde opstal, zijnde het gebouw omfattende achttien portiekwoningen met berging in de kelderverdieping, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 29 tot en met 39, 43 tot en met 53 en 57 tot en met 67 (oneven nummers) te Den Haag;*  
hierna te noemen: het "registergoed";

dat de eigenaar gerechtigde van het hiervoor omschreven registergoed is geworden door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer van een afschrift van een akte van levering en uitgifte erfpacht op vier december tweeduizend zes verleden voor mr R.A. Gallas, notaris te Den Haag; dat het registergoed niet is bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of inschrijvingen van beslagen.

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek.

De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte te hechten tekening bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek bestaande uit één (1) blad, welke tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op vier oktober tweeduizend zes, op welke tekening de verklaring is gesteld dat van het onderhavige in de splitsing te betrekken gebouw met het recht van erfpacht op de grond de complexaanduiding is 4194-A en op welke tekening de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

Het registergoed zal omvatten achttien (18) appartementsrechten die genummerd zijn A-1 tot en met A-18.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze het registergoed zodanig te splitsen, dat het registergoed op de grond zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omfattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 63 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing

betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 57 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 2;

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 49 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 43 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 35 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 29 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 65 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 59 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 51 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 9;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 45 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 10;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 37 te 2546 XC Den Haag,

- kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 11;
12. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 31 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 12;
  13. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 67 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 13;
  14. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 61 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 14;
  15. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 53 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 15;
  16. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 47 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 16;
  17. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 39 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 17;
  18. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde woonlaag en een berging in de kelderverdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, omvattende achttien (18) portiekwoningen, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend IJsselsteinstraat 33 te 2546 XC Den Haag, kadastraal bekende gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 4194A, appartementsindex 18.

#### **VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING**

Eigenaar stelt bij deze het Reglement als bedoeld in artikel 5:111, sub d, Burgerlijk Wetboek vast, welk Reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te destijds Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 40730, nummer 82.

#### **Indeling Reglement.**

- A. Definities en algemene bepalingen**  
Artikel 1 tot en met 7
- B. Aandelen die door splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.**  
Artikel 8
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**  
Artikel 9 en 10
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen.**  
Artikel 11 tot en met 14
- E. Verzekeringen.**  
Artikel 15
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.**  
Artikel 16 tot en met 24
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten.**  
Artikel 25 tot en met 33
- H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte.**  
Artikel 34
- I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé Gedeelte aan een Gebruiker.**  
Artikel 35 tot en met 38
- J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte.**  
Artikel 39
- K. Overdracht van een appartementsrecht.**  
Artikel 40
- L. Overtredingen.**  
Artikel 41
- M. Oprichting en vaststelling van de statuten van de Vereniging van Eigenaars.**
  - (i)** Algemene bepalingen  
Artikel 42 tot en met 44
  - (ii)** Vergadering van Eigenaars  
Artikel 45 tot en met 52
  - (iii)** Bestuur van de Vereniging  
Artikel 53 tot en met 56
  - (iv)** Raad van commissarissen en commissies  
Artikel 57 en 58
- N. Huishoudelijk Reglement.**  
Artikel 59
- O. Wijziging van de Akte**  
Artikel 60
- P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de Vereniging**  
Artikel 61
- Q. Geschillenbeslechting**  
Artikel 62

**R. Ondersplitsing**

Artikel 63

**S. Indexering.**

Artikel 64

**A. Definities en algemene bepalingen**

**Artikel 1**

1.1. In het onderhavige reglement wordt verstaan onder:

- **Akte:**  
de onderhavige akte van splitsing, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- **Artikel:**  
een artikel van het Reglement;
- **Beheerder:**  
een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- **Bestuur:**  
het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- **Boekjaar:**  
het boekjaar van de Vereniging;
- **Eigenaar:**  
de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- **Gebouw:**  
het in de onderhavige splitsing betrokken Gebouw met de aan het Gebouw verbonden rechten en verplichtingen;
- **Gebruiker:**  
degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Gemeenschap:**  
de gemeenschap, omvattende in de splitsing betrokken goederen;
- **Gemeenschappelijk Gedeelte:**  
een gedeelte van het Gebouw en/of de Grond dat blijkens de Akte niet bestemd is of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Gemeenschappelijke Zaak:**  
een zaak die bestemd is of wordt om door alle Eigenaars of een bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de definitie Gemeenschappelijk Gedeelte;
- **Grond:**  
(het recht op) het/de perce(e)l(en) grond dat/die in de onderhavige splitsing is/zijn betrokken;
- **Huishoudelijk Reglement:**  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 59;
- **Jaarrekening:**  
de jaarrekening waarin zijn opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;

- **Jaarverslag:**  
het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid;
- **Onderappartementsrecht:**  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **Ondereigenaar:**  
de Eigenaar van een Onderappartementsrecht;
- **Ondersplitsing:**  
de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Privé Gedeelte:**  
het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **RvC:**  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Reglement:**  
het onderhavige reglement van splitsing, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de Eigenaars;
- **Reglement van ondersplitsing:**  
het voor een ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- **Reservefonds:**  
het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Tekening:**  
de in de Pre-ambule omschreven tekening;
- **Vereniging:**  
de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Vereniging van ondereigenaars:**  
de vereniging van eigenaars ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **Vergadering:**  
de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 2, onder d en artikel 5:125, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Voorzitter:**  
de voorzitter van de Vergadering.

1.2. Waar in het Reglement meervoud van een in Artikel 1.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definitie bedoeld, twee of meer dan wel alle(n).

## **Artikel 2**

**2.1.** De Eigenaars en de Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

**2.2.** Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.

**2.3.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor

schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de Vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

**2.4.** Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de Artikel 2.1, 2.2 en 2.3 bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

### **Artikel 3**

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw, de Grond of de Gemeenschappelijke Zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

### **Artikel 4**

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 Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen.

### **Artikel 5**

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

### **Artikel 6**

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de onderhavige splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het Gebouw – voordoen door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

### **Artikel 7**

Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens het (Huishoudelijk) Reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de Akte bepaalde.

**B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn**

### **Artikel 8**

**8.1.** De gerechtigdheid tot het Gebouw is voor de Eigenaar van het appartementsrecht met index:

- A1, A3, A5 en A17 ieder voor het tachtig / éénuizend driehonderd derde (80/1.303) aandeel;
- A2 en A4 ieder voor het zevenenzestig / éénuizend driehonderd derde (67/1.303) aandeel;
- A6, A14 en A16 ieder voor het zesenzestig / éénuizend driehonderd derde (66/1.303) aandeel;
- A7 en A9 ieder voor het achtenzeventig / éénuizend driehonderd derde

- (78/1.303) aandeel;
- A8 en A18 ieder voor het vijfenzestig / éénderduizend driehonderd derde (65/1.303) aandeel;
- A10 en A12 ieder voor het vienzestig / éénderduizend driehonderd derde (64/1.303) aandeel;
- A11, A13 en A15 ieder voor het negenenzeventig / éénderduizend driehonderd derde (79/1.303) aandeel.

De hiervoor bedoelde breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van de bruto vloeroppervlakte per appartementsrecht ten opzichte van de totale bruto vloeroppervlakte van alle appartementen tezamen, waarvan een overzicht als Bijlage aan deze akte wordt gehecht.

**8.2.** De Eigenaars zijn voor de in het Artikel 8.1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.

**8.3.** Voor de verdeling van de canon/retributie over de Eigenaars zal hetgeen gelden als met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

**8.4.** Ingeval 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 in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het Reglement van Ondersplitsing.

**C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

**Artikel 9**

**9.1.** Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;
- 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voor zover niet vallende onder a;
- c. de schulden en kosten van de Vereniging;
- 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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke Eigenaars, onverminderd het bepaalde in Artikel 13.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 15 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. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die



voortvloeiën uit besluiten van de Vergadering; en  
k. de kosten van het Bestuur.

**9.2.** Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 41.

### **Artikel 10**

**10.1.** Er moet een Reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het Reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 52.5 en 52.6, dan wel na opheffing van de splitsing.

**10.2.** Het Bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

Het onderhoudsplan als bedoeld in dit artikel 10.2 wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

**10.3.** Over gelden van het Reservefonds kan slechts door de Voorzitter van de vergadering en één van de Eigenaars, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

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

#### **Artikel 11**

**11.1.** Voor de aanvang van elk boekjaar legt het Bestuur aan de Vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1;
- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2. en 10.3;
- c. toevoegingen aan het Reservefonds; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

**11.2.** 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 de verhouding als is bepaald in Artikel 8.2.

**11.3.** 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. 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.

**11.4.** 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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de Eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

**11.5.** Voor de periode dat één of meer institutionele beleggers en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin

uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of bedrijfspensioenfondsen eigenaar is (zijn), is (zijn) die institutionele beleggers, dat (die) fonds(en)/stichting(en) bevoegd de door haar verschuldigde bijdrage als hiervoor bedoeld in Artikel 11.3, te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de Vergadering is goedgekeurd en welke zal inhouden dat op eerste vordering van de Vergadering wordt overgegaan tot betaling van de hiervoor bedoelde en alsdan verschuldigde bijdrage.

Zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven (eventueel ten laste van het Reservefonds) is (zijn) de hiervoor bedoelde institutionele beleggers en/of fonds(en)/stichting(en) verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen (aan het hiervoor bedoelde Reservefonds), voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.

Het (De) hiervoor bedoelde institutionele beleggers en/of fonds(en)/stichting(en) is (zijn) verplicht de eventuele financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat betaling van de in Artikel 11.3 bedoelde bijdrage wordt vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden.

Bij overdracht van een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 40 is (zijn) de hiervoor bedoelde institutionele beleggers en/of fonds(en)/stichting(en) verplicht de achterstallige verschuldigde bijdragen, als bedoeld in Artikel 11.3, te vermeerderen met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen aan het Reservefonds.

**11.6.** Het Bestuur zal op verzoek van een Eigenaar, die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt.

## **Artikel 12**

**12.1.** Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur de Jaarrekening en het Jaarverslag op. Uit de tot de Jaarrekening behorende balans moet de grootte van het Reservefonds blijken. De tot de Jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.

**12.2.** In de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 45.2 legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de leden van de RVC. Ontbreekt een RVC 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 van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 58.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

**12.3.** Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in Artikel 8.2.

**12.4.** Bij de toepassing van het bepaalde in Artikel 12.3 treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 11.2 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 aan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

## **Artikel 13**

**13.1.** Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag 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 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 41 is niet van toepassing.

**13.2.** Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in Artikel 8.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

**13.3.** Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die Eigenaar aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

#### **Artikel 14**

**14.1.** 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 de onverdeeldheid het gevolg is van een Ondersplitsing.

**14.2.** In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.

**14.3.** Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het betreffende recht anders is bepaald.

#### **E. Verzekeringen**

##### **Artikel 15**

**15.1.** Het Bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het Bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. Voorts zal de Vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

**15.2.** Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het Gebouw (inclusief sloop- en opruimingskosten). Deze herbouwkosten dienen om de vijf jaar, voor rekening van de Vereniging, te worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 275 Wetboek van koophandel. Een jaarlijkse controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexeringsclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.

**15.3.** Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 15.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 15.5. wordt nageleefd.

**15.4.** De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 15.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke

rekening ten name van de Vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke 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.

**15.5.** Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 15.1 de volgende clausule bevatten:

*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*

*Niettemin zal de maatschappij 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. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijftien 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 maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetend".*

**15.6.** In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, lid 2 tot en met 4 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in Artikel 15.4 niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

**15.7.** Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in Artikel 8.2, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

**15.8.** 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 van het Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het Privé Gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

**15.9.** Indien in verband met het gebruik dat van een Privé Gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé Gedeelte een hogere premie dan de normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening van de Eigenaar van het desbetreffende Privé Gedeelte komen.

Indien voor het/de belendende Privé Gedeelte(n) eveneens in verband met dat gebruik

respectievelijk die inrichting een hogere dan de normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht aan de Eigenaar(s) van het/de belendende Privé Gedeelte(n), bedingt de Vereniging ten behoeve van deze Eigenaars dat de desbetreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

#### **F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

##### **Artikel 16**

**16.1.** De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

**16.2.** Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

##### **Artikel 17**

**17.1.** Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig in het Gebouw:

- a. de grond, funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte, de gevels (daaronder begrepen het ruwe metselwerk, de gevelbeplatingen en de dilatatie), de daken met de lichtkoepel(s) en de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren, wanden en de muren die een scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen een Gemeenschappelijk Gedeelte en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;
- b. de borstweringen, de balkonconstructies, de bordessen, de galerijen, de terrassen, de entree(s), de hallen, de trappen, de lift(en), de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenberging(en), alsmede de ruimten voor energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads)- blokverwarming, de hydrofooninstallatie(s), vuilcontainers en overige collectieve voorzieningen;
- c. de plafonds en de overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden, die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte;
- d. zowel de raamkozijnen met de ramen en het zich daarin bevindende glas als de deurkozijnen met de deuren en het zich daarin bevindende glas, die zich bevinden in de buitengevels van het Gebouw en/of die een scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en een Privé Gedeelte, alsmede het tot deze zaken behorende standaard hang- en sluitwerk;
- e. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
  - de lift(en);
  - de (op afstand bedienbare) elektromechanische toegangsdeur en de separate loopdeur, beiden toegang gevend tot de tot het Gebouw behorende parkeergarage;
  - de hydrofoor(s);
  - de (stads)- blokverwarming en warm water;
  - de luchtbehandeling;
  - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;

- de bliksembeveiliging en andersoortige centrale aarding;
  - de verlichting in de Gemeenschappelijke Gedeelten;
- f. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast in een Privé Gedeelte;
- g. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- h. de roosters, de tralies en de hekken, die niet uitsluitend dienstbaar zijn aan één Privé Gedeelte;
- i. de groenvoorzieningen, de erfafscheidingen, de bestrating en de overige terreinverhardingen, die niet uitsluitend dienstbaar zijn aan één Privé Gedeelte;
- j. de vuilcontainer(s);

**17.2.** Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken worden **niet** gerekend:

- a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een Privé Gedeelte vanaf de meterkast in het betreffende Privé Gedeelte;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van een Privé Gedeelte;
- c. de afwerklagen van de balkons en/of dak-terrassen, voor zover aanwezig binnen een Privé Gedeelte;
- d. de rookkanalen, dienstbaar aan een Privé Gedeelte, dat voorzien is van een open haard-installatie;

alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door - respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan (de Eigenaar of Gebruiker van) een Privé Gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

**17.3.** De in Artikel 17.2 bedoelde zaken maken deel uit van het betreffende Privé Gedeelte.

**17.4.** Het is een Eigenaar of Gebruiker zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in de Privé Gedeelten bevinden.

**17.5.** Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het in dit Reglement bepaalde van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

### **Artikel 18**

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Gebouw of de Grond dan wel een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken

behoort, wordt hierover beslist door de Vergadering.

#### **Artikel 19**

De Vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere Gemeenschappelijke Zaken.

#### **Artikel 20**

Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de 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 de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer deze zich in zijn Privé Gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

#### **Artikel 21**

**21.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

**21.2.** De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

**21.3.** De Vergadering kan tot de in Artikel 21.1 en 21.2. genoemde handelingen, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden, toestemming verlenen, en een verleende toestemming intrekken.

**21.4.** Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de Gemeenschappelijke Gedeelten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

**21.5.** De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal de vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.

Voor zover van toepassing zal de afvoer van vuilnis en dergelijke dienen te geschieden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijk zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in het/de Gemeenschappelijke Gedeelte(n) zijn opgesteld. De afvoer zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.

#### **Artikel 22**

**22.1.** Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Vorenstaande geldt onverkort indien een Eigenaar een recht van erfpacht of recht van opstal wenst te vestigen.

**22.2.** Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-) antennes, antennes van zendamateurs, 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.

**22.3.** De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen en kan een reeds verleende toestemming intrekken.

**22.4.** Het is de Eigenaars en Gebruikers niet toegestaan de vloeren van een Privé Gedeelte zwaarder te (doen) belasten dan bouwkundig is toegestaan.

#### **Artikel 23**

**23.1.** De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie

van het Gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan in ieder geval niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

**23.2.** In afwijking van het bepaalde in Artikel 23.1 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 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 rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel // 23.2. // 23.3 // bepaalde.

**23.3.** Voor zover de in Artikel 23.2. bedoelde aan elkaar grenzende Privé Gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in Artikel 23.2. bedoelde gehoudenheid tot (her-) plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### **Artikel 24**

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

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

#### **Artikel 25**

**25.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan bij deze gegeven bestemming, te weten als woning met berging.

Een gebruik dat afwijkt van de hiervoor genoemde bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming nadere voorwaarden stellen en tevens bepalen dat deze toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik is artikel 5:119, lid 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.

**25.2.** Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten nader worden geregeld.

**25.3.** In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de Ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de Ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

#### **Artikel 26**

**26.1.** De Eigenaar casu quo de Gebruiker van een Privé Gedeelte is ter voorkoming van contactgeluiden verplicht in alle vertrekken van het betreffende Privé Gedeelte, behoudens de sanitaire ruimten, onder een harde vloerbedekking (waaronder onder meer is te verstaan parket of tegels) een geluidswerende laag aan te brengen. Deze



geluidswerende laag dient van zodanige samenstelling te zijn dat deze tezamen met de totale vloerconstructie en vloerbedekking(en) voldoet aan de isolatie-index voor contactgeluid (Ico), vermeerderd (verbeterd) met tien decibel (10Db). Deze verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 van het Nederlandse Normalisatie Instituut en worden uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen.

**26.2.** De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. Aan de toestemming van de vergadering kunnen alsdan nader te bepalen vereisten worden verbonden, ondermeer met betrekking tot brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

**26.3.** De Eigenaar of Gebruiker van een Privé Gedeelte, voor zover bestemd of ingericht tot buitenruimte of terras, is bevoegd dit te beleggen met drainagetegels, dan wel met andere tegels, mits bij de aanleg van andere tegels noppen of tegeldraggers worden aangebracht ter bescherming van de onder de tegels aanwezige (bitumineuze) dakbedekking. Tevens zal de Eigenaar of Gebruiker de tegels van de buitenruimte of het terras moeten onderhouden, zodanig dat aan de (bitumineuze) dakbedekking geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de Eigenaar en/of Gebruiker aansprakelijk voor de aan de (bitumineuze) dakbedekking ontstane schade. De Eigenaar en/of Gebruiker zal de besluiten van de Vergadering en het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement ter zake van de aanleg en het onderhoud van de buitenruimte of het terras in acht moeten nemen.

**26.4.** Bestaande situaties ten tijde van de onderhavige splitsing dienen te worden geduld.

#### **Artikel 27**

**27.1.** Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

**27.2.** De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor in Artikel 27.1 bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

#### **Artikel 28**

**28.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen.

**28.2.** Tot dat onderhoud behoort met name:

- a. het schilder-, behang- en tegelwerk in zijn Privé Gedeelte;
- b. het onderhoud van de plafonds en de overige afwerkklagen van de vloeren en de wanden in zijn Privé Gedeelte;
- c. het onderhoud van de afwerkklagen van de balkons en/of dakterrassen, behorende tot zijn Privé Gedeelte;
- d. het onderhoud van de deurkozijnen met de deuren en de raamkozijnen met de ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van het hang- en sluitwerk), behorende tot zijn Privé Gedeelte;
- e. het schoonmaken en ontstoppen van alle sanitair en leidingen in zijn Privé Gedeelte, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17.1, en het schilderwerk van de radiatoren in zijn Privé Gedeelte;

f. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de Gemeenschappelijke Zaken uitgezonderde zaken. Voorts is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht de raamkozijnen met de ramen en het glas en de deurkozijnen met de deuren en het glas, beiden bedoeld in Artikel 17.1, sub d, die zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden, behoorlijk te onderhouden. Vernieuwing wordt hieronder niet begrepen.

**28.3.** Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

**28.4.** Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé Gedeelte of met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken, 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 hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

**28.5.** Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de van een Privé Gedeelte deel uitmakende (dak-) terrassen dient die Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in Artikel 28.4 is bepaald.

**28.6.** De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot de Privé Gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

**28.7.** Glasschade in of aan een Privé Gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

**28.8.** Ter zake van elk privé gedeelte hetwelk is aangesloten op de gemeenschappelijke mechanische ventilatie/afzuiginstallatie dient de eigenaar of gebruiker het navolgende in acht te nemen:

- a. de regelkleppen zullen niet van stand mogen worden gewijzigd;
- b. de apparatuur, waaronder regelkleppen, van zodanige installatie mag slechts worden gewijzigd door die bedrijven en/of personen die daartoe door het bestuur of de voorzitter van de vereniging zijn aangewezen;
- c. het is de eigenaar en/of gebruiker uitsluitend toegestaan om op het in de keuken uitkomende ventilatie/afzuigkanaal een wasemkap zonder motor aan te sluiten. Zodanige wasemkap zal echter wel aangepast moeten zijn aan de mechanische ventilatie/afzuiginstallatie;
- d. bij overtreding van het hiervoor in de leden a en c bepaalde, is de eigenaar en/of gebruiker van het privé gedeelte aansprakelijk voor de ontstane schade.

### **Artikel 29**

**29.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 17.1, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

**29.2.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de voorzieningen welke thans in zijn Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte te gedogen.

### **Artikel 30**

**30.1.** Alle Privé Gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

**30.2.** Het in Artikel 30.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken Privé Gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat Privé Gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

**30.3.** Alle zich in de Privé Gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

**30.4.** Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende voorzieningen, die dienstig zijn aan een ander Privé Gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van dat Privé Gedeelte, waaraan deze voorzieningen dienstig zijn.

### **Artikel 31**

**31.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé Gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.

**31.2.** De tot een Privé Gedeelte behorende dakterrassen en/of balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en die balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de hiervoor bedoelde terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige Privé Gedeelten niet meer optimaal is.

**31.3.** Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

**31.4.** Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

### **Artikel 32**

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

### **Artikel 33**

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij het Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

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

### **Artikel 34**

**34.1.** Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé Gedeelte.

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

**34.3.** Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

### **Artikel 35**

**35.1.** 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 tweevoud 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in dit Artikel 35.1 gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit Artikel 35.1 bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het Bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het Bestuur voor akkoord is ondertekend.

**35.2.** Van de in Artikel 35.1 bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.

**35.3.** De in Artikel 35.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na het ondertekenen van 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 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

**35.4.** Het bepaalde in de Artikelen 35.1, 35.2 en 35.3 is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de onderhavige splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.

**35.5.** Het Bestuur zal een Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

**35.6.** 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. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk 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.

**35.7.** Het hiervoor in de artikelen 35.1 tot en met 35.5 bepaalde geldt niet voor appartementsrechten, waarvan de eigendom berust bij institutionele beleggers en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of bedrijfspensioenfondsen. Het in artikel 35.6 bepaalde blijft onverkort van toepassing.

### **Artikel 36**

**36.1.** 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 laatstgenoemde ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

**36.2.** Bedoelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken 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 36.1 bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hiervoor bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende Privé Gedeelte.

**36.3.** Het hiervoor in de Artikelen 36.1 en 36.2 bepaalde geldt niet voor appartementsrechten, waarvan de eigendom berust bij institutionele beleggers en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of bedrijfspensioenfondsen.

### **Artikel 37**

**37.1.** Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn Privé Gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

**37.2.** De Gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Het bepaalde in dit Artikel 37.2 geldt niet voor appartementsrechten, waarvan de eigendom berust bij institutionele beleggers en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of bedrijfspensioenfondsen.

**37.3.** Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het betreffende 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.

In het in dit Artikel 37.3 bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

### **Artikel 38**

De Artikelen 35 tot en met 37 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 39**

**39.1.** Aan de Eigenaar, die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het Reglement of, voor zover aanwezig, het Huishoudelijk Reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, 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 binnen één jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer van de hiervoor sub a tot en met d vermelde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 39.2 bedoelde maatregel.

**39.2.** Worden een of meer van de in Artikel 39.1 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 betreffende Eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

**39.3.** De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet 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 aangetekende brief met vermelding van de gerezzen bezwaren. De Eigenaar kan

zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

**39.4.** De in Artikel 39 bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen als bedoeld in Artikel 47.2 aanwezig of vertegenwoordigd is.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit genomen worden, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing.

**39.5.** De in dit Artikel 39 bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

**39.6.** Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in Artikel 39.5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

**39.7.** Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte aan een Gebruiker in gebruik heeft gegeven, is het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.6 van overeenkomstige toepassing, wanneer deze Gebruiker:

- a. een gedraging verricht als vermeld in Artikel 39.1, sub a tot en met d; of
- b. hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht, als bedoeld in Artikel 36.1.

**39.8.** Een besluit tot ontzegging van het gebruik, als in Artikel 39.2 bedoeld, laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar casu quo Gebruiker, voortvloeiende uit de wet, het Reglement en, voor zover aanwezig, het Huishoudelijk Reglement.

**39.9.** Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, 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 39.1 bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel 39 bepaalde.

**39.10** Het in dit Artikel 39 bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

## **K. Overdracht van een appartementsrecht**

### **Artikel 40**

**40.1.** Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.

Het Bestuur is verplicht aan de met de overdracht van het betreffende appartementsrecht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht van het betreffende appartementsrecht aan de Vereniging schuldig is. De verkrijger van het betreffende appartementsrecht is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de betreffende Eigenaar.

**40.2.** Ingeval van de vestiging van een recht van erfpacht op een appartementsrecht, worden de krachtens de wet, de Akte en een eventueel Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de

voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

**40.3.** Na overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in Artikel 40.1 bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

**40.4.** Onverminderd het in Artikel 40.1 bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk, zulks evenwel met inachtneming van het bepaalde in Artikel 40.1, tweede alinea.

**40.5.** Onverminderd het in Artikel 40.1 bepaalde is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 52.7, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in artikel 52.5, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

**40.6.** Het Bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

**40.7.** Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in Artikel 40.1, 40.4 en 40.5 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.

**40.8.** Indien de Vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.

**40.9.** De eventuele informatie- en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

## **L. Overtredingen**

### **Artikel 41**

**41.1.** Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het Reglement, van het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

**41.2.** Indien de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker binnen een maand na de dagtekening van de in Artikel 41.1 bedoelde brief geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.

**41.3.** De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

**41.4.** Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is Artikel 13.1 van toepassing.

**41.5.** Voor de toepassing van dit Artikel 41 wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

### **(i) Algemene bepalingen**

#### **Artikel 42**

**42.1.** Bij dezen wordt opgericht een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e Burgerlijk Wetboek.

**42.2.** De naam van de Vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars van gebouw IJsselsteinstraat 29 tot en met 39, 43 tot en met 53 en 57 tot en met 67 (oneven

nummers) te 's-Gravenhage"; zij is gevestigd te 's-Gravenhage.

**42.3.** De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw of de Grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

**42.4.** 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 tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de Eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht of registergoed.

**42.5.** De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

#### **Artikel 43**

**43.1.** De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

**43.2.** Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging. De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.

**43.3.** De Vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

**43.4.** De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de Vergadering bepaald.

#### **Artikel 44**

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

#### **(ii) De vergadering van eigenaars**

#### **Artikel 45**

**45.1.** De vergaderingen van de Vergadering worden gehouden te 's-Gravenhage of op een nader op een door het Bestuur vast te stellen plaats.

**45.2.** Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, de Jaarvergadering gehouden. In deze vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12.2, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering zijn Jaarverslag uit.

**45.3.** Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de RvC of de Voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent (10%) van het aantal stemmen als bedoeld in Artikel 47.2 kan uitbrengen zulks schriftelijk en met nauwkeurige opgave van de te behandelen punten, verzoekt aan het Bestuur.

**45.4.** Indien een door Eigenaars verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

**45.5.** De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

**45.6.** De Voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.

**45.7.** Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit Reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

**45.8.** De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met inachtneming van een termijn van ten minste vijftien dagen - de dag van oproeping en de dag van de ver-



gadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat ten minste de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke Eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur - dan wel per fax of email - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige Eigenaars hiervan in kennis te stellen.

**45.9.** Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### **Artikel 46**

**46.1.** Van het verhandelde in de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de Voorzitter en het Bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende Vergadering.

**46.2.** Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de Vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

**46.3.** Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

#### **Artikel 47**

**47.1.** 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 betreffende beperkte recht anders is bepaald. Bij een recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

**47.2.** Het totaal in een Vergadering uit te brengen aantal stemmen bedraagt: één duizend drie honderd drie (1.303).

Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen dat overeenstemt met de teller van het breukdeel, behorend tot zijn appartementsrecht, als bedoeld in Artikel 8.1.

**47.3.** In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

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.

De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

**47.4.** 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.

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

#### **Artikel 48**

**48.1.** Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer Eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewe-

zen.

**48.2.** Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 49**

**49.1.** Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47.3 en artikel 48.1. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

**49.2.** Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

#### **Artikel 50**

**50.1.** Alle besluiten waarvoor in het Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

**50.2.** Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. 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, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

**50.3.** Met een besluit van de Vergadering staat gelijk - mits met voorkennis aan het Bestuur - een voorstel, waarmee alle eigenaars respectievelijk de in Artikel 52.9 bedoelde Eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

#### **Artikel 51**

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. 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 60.

#### **Artikel 52**

**52.1.** De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.

De Vergadering stelt het in Artikel 52.5 bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

**52.2.** De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 56.2.

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

**52.3.** De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar een Gemeenschappelijke Gedeelte.

**52.4.** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

**52.5.** Besluiten door de vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in artikel 9.1, sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
- c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 50.1 is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

**52.6.** In het in de laatste zin van Artikel 52.5 bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit Artikel 52. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

**52.7.** Indien door de Vergadering overeenkomstig het in Artikel 52.5 of 52.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot-) bijdrage bepaald, welke door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.

**52.8.** Het in Artikel 52.5 en 52.6 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

**52.9.** De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meerdere doch niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 8.5 voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en).

**52.10.** Bij het nemen van een in Artikel 52.9 bedoeld besluit zal de Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te noemen besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

### **(iii) Het Bestuur**

#### **Artikel 53**

**53.1.** Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer

bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één van hen tot voorzitter van het Bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide laatste functies kunnen in één persoon worden verenigd.

**53.2.** Het Bestuur dient naam/namen en adresgegevens van de bestuurder(s) te laten registreren in de kadastrale registers.

**53.3.** De bestuurders 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 bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

**53.4.** Het Bestuur is belast met het bestuur van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 43. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

**53.5.** 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 een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

**53.6.** Voorzover 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 een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

**53.7.** Het Bestuur vergadert ten minste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

**53.8.** Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste 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 vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 50.1 is van toepassing;
- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

**53.9.** Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

**53.10.** Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 54**

**54.1.** Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

**54.2.** 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.

**54.3.** Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40.3 en na ontvangst van de verklaring als

bedoeld in Artikel 35.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

**54.4.** Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### **Artikel 55**

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het Bestuur.

#### **Artikel 56**

**56.1.** 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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

**56.2.** 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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

#### **(iv) Raad van Commissarissen en commissies**

#### **Artikel 57**

**57.1.** De vergadering is bevoegd een RvC in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

**57.2.** De RvC wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

Indien de RvC uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

**57.3.** 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.

**57.4.** Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de RvC is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de Vereniging.

**57.5.** De RvC oefent, onverminderd het in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de RvC bepaalde, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.

Voorts adviseert de RvC het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de RvC dit wenselijk oordeelt.

**57.6.** Het Bestuur verschaft aan de RvC alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

**57.7.** De RvC vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de RvC dat wenst. De RvC kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

**57.8.** Indien de RvC uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de RvC bedraagt ten minste vijf dagen;
- b. in de vergaderingen van de RvC komt aan elke commissaris één stem toe;
- c. de RvC kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 50.1 is van toepassing;
- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. de RvC kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen

schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

**57.9.** Van het in de Vergadering van de RvC behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58**

**58.1.** De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

**58.2.** Ontbreekt een RvC, dan benoemt de Vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter van de vergadering. De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de commissie 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.

#### **N. Huishoudelijk Reglement**

##### **Artikel 59**

**59.1.** 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 Privé Gedeelten;
- c. de orde van de Vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de RvC en commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

**59.2.** De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

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

**59.4.** Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 52.5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing.

**59.5.** Het in Artikel 59.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

**59.6.** Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

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

##### **Artikel 60**

**60.1.** Wijziging van de Akte kan, met medewerking van het Bestuur, plaatsvinden krachtens een daartoe genomen besluit van de Vergadering, dat wordt genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht, onverminderd het bepaalde in artikel 5:139, lid 5 Burgerlijk Wetboek.

**60.2.** In de oproeping tot de hiervoor in Artikel 60.1 bedoelde vergadering wordt 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 wordt gevoegd.

Het bepaalde in Artikel 50.3 is op het in Artikel 60.1 bedoelde besluit niet van toepassing.

**60.3.** Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek

vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.

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.

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

##### **Artikel 61**

Opheffing van de splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### **Artikel 62**

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen, tenzij anders bepaald in het Reglement, 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. Ondersplitsing.**

##### **Artikel 63**

**63.1.** Ondersplitsing is niet toegestaan zonder de uitdrukkelijke toestemming van de Vergadering.

**63.2.** De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 63.1 nadere voorwaarden stellen.

#### **S. Indexering.**

##### **Artikel 64**

**64.1.** Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 15.5 bedoelde bedrag respectievelijk de door de Vergadering vast te stellen bedragen, zullen jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek ("CBS") te publiceren consumentenprijsindex voor alle huishoudens ("CPI") op basis van tweeduizend is honderd (2000 = 100).

**64.2.** De in Artikel 64.1 bedoelde wijziging zal worden bereikt door de in dat Artikel bedoelde bedragen, zoals die telkens aan het begin van ieder jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de CPI, die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van een publicatie – voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied, en de noemer door de CPI die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

**64.3.** Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een CPI op meer recente tijdsbasis, dan zullen de prijsindices van die nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS.

**64.4.** Komt de CPI te vervallen, dan zullen de in Artikel 64.1 bedoelde bedragen worden gewijzigd aan de hand van vergelijkbare prijsindices.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

Ten aanzien van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of opstalrechten, wordt verwezen naar de op vijftiende September negentienhonderd vijftig, voor W.G. Pauwels, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte, waarvan een afschrift op dertien September negentienhonderd zeventenzestig in de daartoe

bestemde openbare registers voor registergoederen te 's-Gravenhage in register Hypotheken 4, deel 3015, nummer 53 is ingeschreven, luidende:

*"B. Bijzondere Voorwaarden*

*Artikel een.*

*Bestemming van de grond.*

*1. De grond moet uitsluitend worden gebruikt voor het daarop bouwen en hebben van woningen en eventueel aan de Werkhovenstraat van winkels met woningen.*

*2. De op de grond te stichten bebouwing moet bestaan uit begane grond en twee verdiepingen, het geheel plat afgedekt.*

*3. De opstal moet tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage worden onderhouden.*

*4. Binnen twee jaren na heden moet de op de grond te stichten opstal voor het uiterlijk gereed zijn en moet de onbebouwd blijvende grond van de openbare straat zijn afgescheiden. Deze termijn kan door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.*

*5. De tekeningen van de op de grond te stichten opstal en van eventuele wijziging van die opstal moeten worden ingediend in drievoud, hetzij op niet doorschijnend wittekenpapier, hetzij als bruin of witdrukken (bruine of zwarte lijnen op witte grond).*

*Artikel twee.*

*Belendingen. In de openbare straat kunnen versnijdingen worden aangebracht van de op de grond langs die straat te bouwen muren.*

*Artikel drie*

*Beplanting(en). De gemeente 's-Gravenhage behoudt zich de bevoegdheid voor in eventuele voor- (zij-) tuinen een of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of te hebben. De in de vorige alinea bedoelde gewassen worden door en voor rekening van de Gemeente aangebracht en onderhouden, zij mogen niet dan vanwege de Gemeente worden gesnoeid of verwijderd. Evenmin mag iets verricht worden, waardoor, naar het oordeel van de Directeur der Gemeenteplantsoenen, die gewassen geschaad worden. Wanneer naar aanwijzing van de Directeur der Gemeenteplantsoenen van gemeentewege op de grond de nodige werkzaamheden ten behoeve van deze gewassen verricht moeten worden, mag zulks niet worden belet.*

*Artikel vier.*

*Geleidingen. De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor elektrische tram of openbare bedrijven aangebracht en onderhouden worden, als Burgemeester en Wethouders nodig achten.*

*Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen aangebracht worden, zal overleg met de nieuwe eigenaar of zijn rechtverkrijgenden plaats hebben.*

*Artikel vijf.*

*Boetebepaling. Hem, die aan enige verplichting, bij of krachtens deze voorwaarden opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete te verbeuren ten behoeve van de Gemeente opleggen van ten hoogste vijfduizend gulden voor elke overtreding, te betalen binnen de daarbij door dit College te stellen termijn, tenzij de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte vordert.*

*Artikel zes.*

*Overdracht. De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1. tot en met 7. in de akte van overdracht op te nemen.*

*Hetgeen in de eerste alinea van dit artikel is bepaald omtrent "overdracht" is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling, als gevolg waarvan een recht, als in artikel zeven bedoeld, kan ontstaan.*

*Artikel zeven*

*Rechtverkrijgenden. Onder rechtverkrijgenden worden in deze voorwaarden begrepen allen, die enig recht, hetwelk inhoudt de bevoegdheid te bouwen, op de grond of*



*gedeelten daarvan aan de nieuwe eigenaar of zijn opvolgers in de eigendom ontleen.*

*Artikel acht.*

*Erfdienstbaarheid. Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepalingen worden zij, voor zover de wet zulks toelaat, ten laste van de bij deze akte overgedragen grond als erfdienstbaarheid gevestigd, ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie N nummers 2467, 2468, 2469 en 2470, voorzover daarop de aan de bij dezen overgedragen grond grenzende gedeelten van de Leersumstraat, de IJsselsteinstraat, de Woudenbergstraat en de Werkhovenstraat zijn aangelegd, met dien verstande, dat, indien de gemeente 's-Gravenhage een of meer gedeelten van het heersend erf als niet meer voor de openbare dienst bestemd, mocht vervreemden of in erfpacht uitgeven, in het laatste geval gedurende het tijdvak der uitgifte ten opzichte van dat of die gedeelte(n), de erfdienstbaarheid te niet gaat."*

#### **VOLMACHT**

./ Van de volmacht van de eigenaar blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte zijn gehecht.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

#### **TOESTEMMING**

./ Tevens verschijnt voor mij, notaris:

mevrouw Adriana Brand, geboren te Den Haag op achtentwintig mei negentienhonderd zevenenvijftig, werkzaam ten kantore van De Gier & Lindeboom Notarissen, Statenlaan 24, 2582 GM Den Haag, handelend als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente 's-Gravenhage, vertegenwoordigd door de heer drs Theodorus Jacobus Maria Houdijk, wonende te Oegstgeest, legitimatie: Nederlands rijbewijs nummer 3131488462, handelende als persoon krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van 's-Gravenhage, de dato zevenentwintig mei tweeduizend vijf, kenmerk DSO.2005.726 I en wel ter uitvoering van het besluit de dato zestien oktober tweeduizend zes, nummer 20067873, van het hoofd Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zulks ingevolge het besluit de dato achttien januari tweeduizend zes, van de algemeen directeur van de hiervoor genoemde dienst en het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Gravenhage houdende mandatering, de dato twintig december tweeduizend vijf, kenmerk DSO 2005.3977, die verklaarde:

- dat de toestemming voor de onderhavige horizontale splitsing is verleend en de ter zake verschuldigde splitsingskosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen twee duizend één honderd tweeënveertig euro (€ 2.142,00). Het aan de Gemeente verschuldigde bedrag is bij deze via de notaris, handelend als gemeld, voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de Gemeente aan de erfpachter bij deze kwijting verleend.
- de verplichting tot betaling van de jaarlijkse beheerkosten is met ingang van heden door de erfpachter voor de volle duur van het recht van erfpacht afgekocht door betaling aan de gemeente van een bedrag groot drie duizend twee honderd veertig euro (€ 3.240,00).

De gemeente verleent hiervoor kwijting aan de erfpachter.

#### **SPLITSINGSVERGUNNING**

./ Een kopie van de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet zal onmiddellijk na het passeren aan deze akte worden gehecht.

#### **SLOT**

Deze akte is verleden te Den Haag op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben

ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.  
Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om elf uur dertig minuten.  
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr M.C. Lindeboom

Ondergetekende, mr Mariëlle Caroline Lindeboom notaris te Den Haag, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. mr M.C. Lindeboom

Ondergetekende, mr Mariëlle Caroline Lindeboom notaris te Den Haag, verklaart dat de ingevolge artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

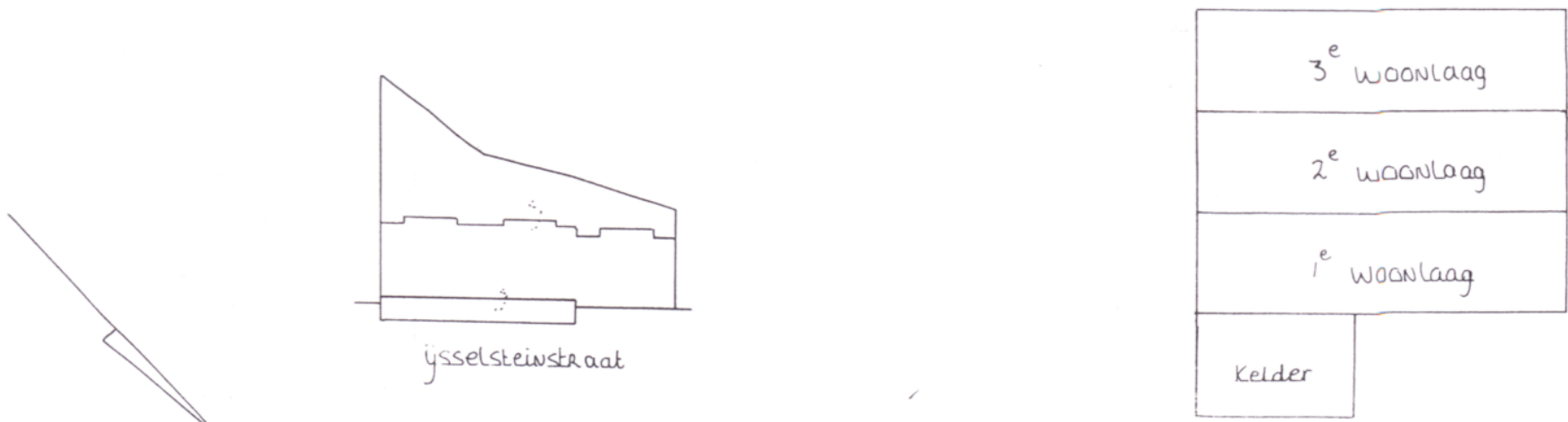
w.g. mr M.C. Lindeboom

Ondergetekende, mr Mariëlle Caroline Lindeboom, notaris te Den Haag, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

VOORGENOMEN Splitsing in  
 APPARTEMENTSRECHTEN V.H. KAD. PERCEEL  
 GEMEENTE LOOSDUINEN  
 SECTIE N NR. 4103  
 D.D. 28 september 2006  
 DE NOTARIS, mr M.C. Lindeboom  
 te Den Haag

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster <sup>680</sup>  
 de openbare registers verklaart, dat voor de  
 bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten  
 Loosduinen N 4103  
 de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is 4194 A  
 d.d. 4 oktober 2006  
 de Bewaarder  
 Mr. B.H.J. Roes

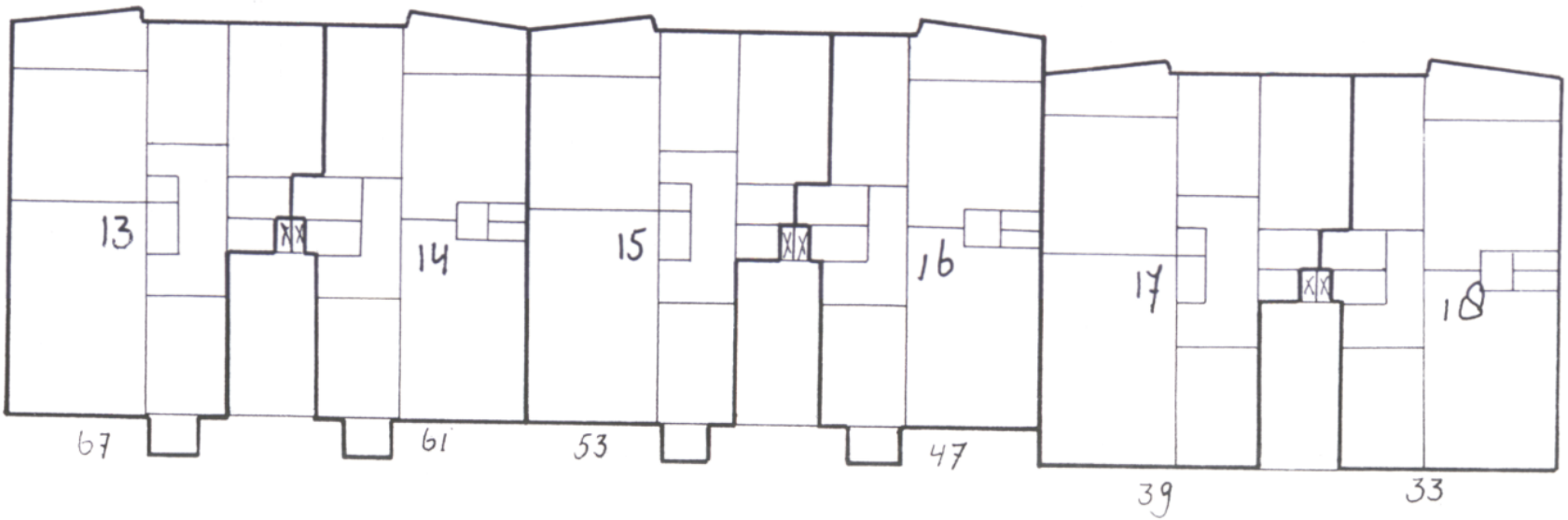
 Mr. A.A.M. Blankendaal als  
 waarnemer van mr. M.C. Lindeboom



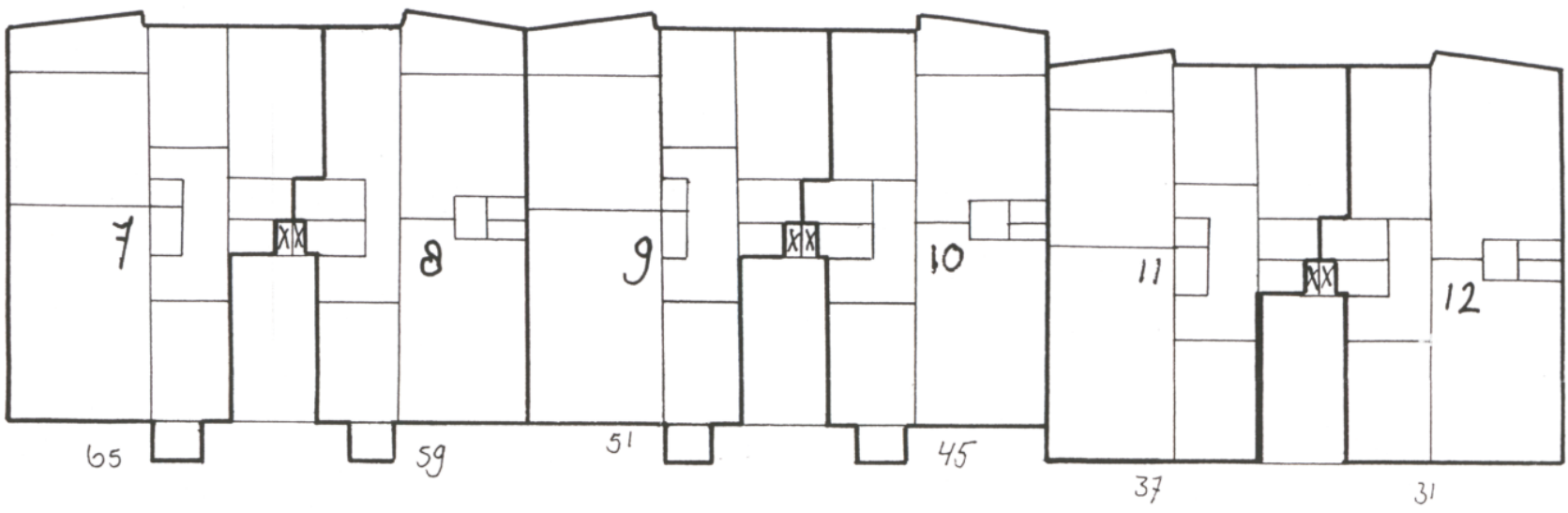
Situatie  
 1:1000

Doorsnede A-B  
 1:200

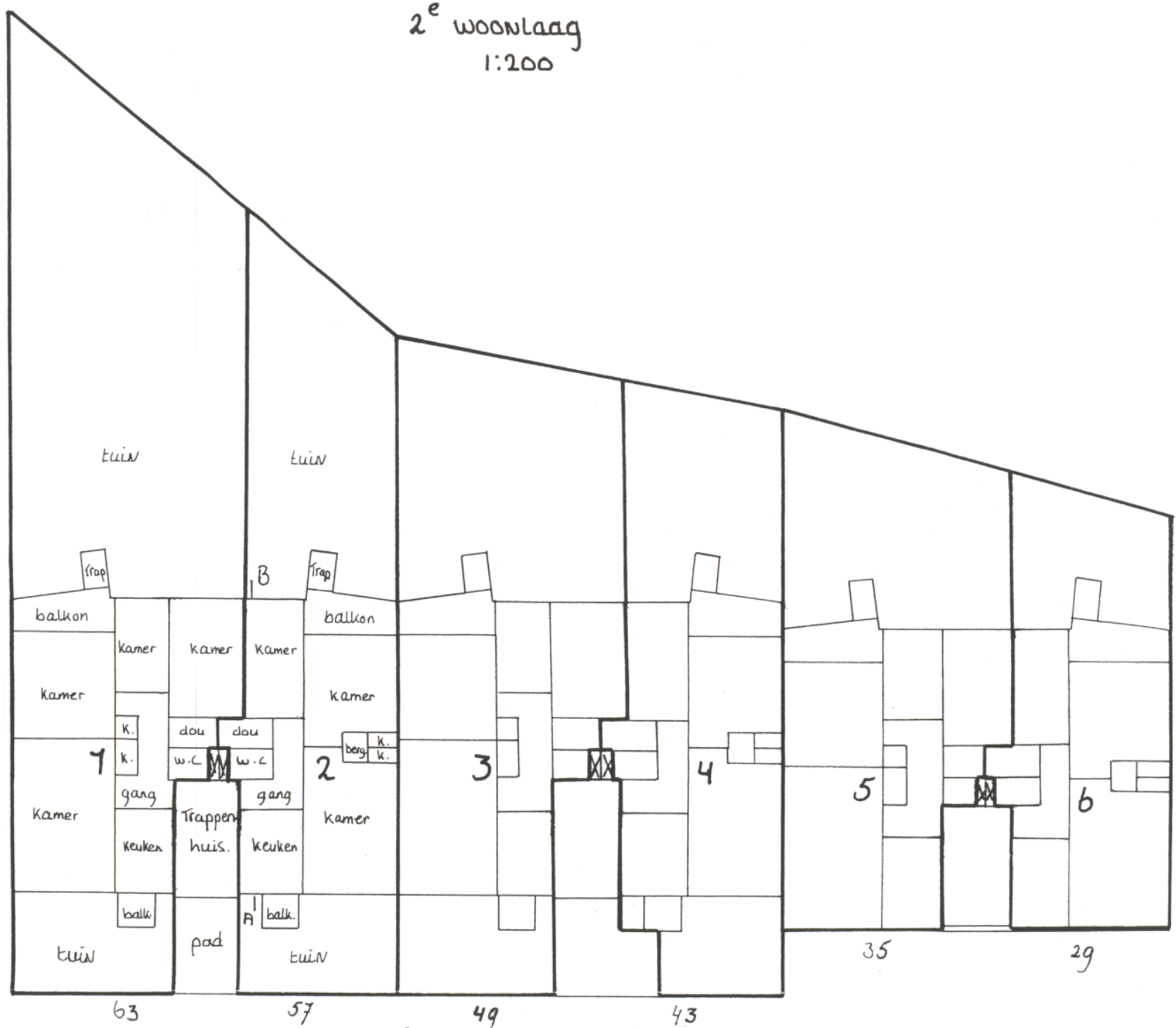
☒ = GEMEENSCHAPPELIJK



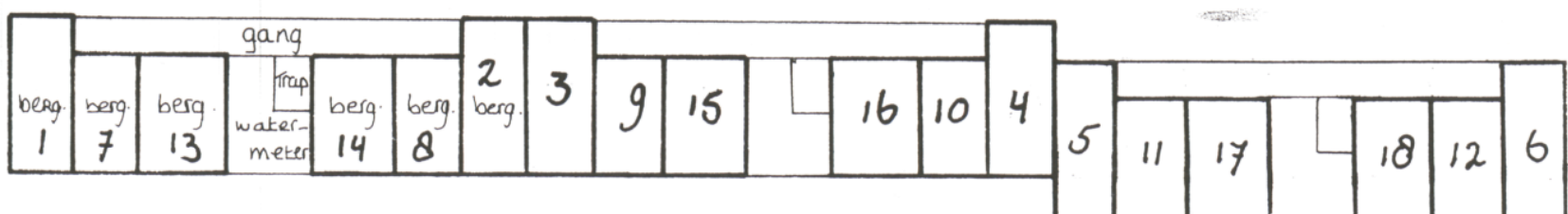
3e woonlaag  
 1:200



2e woonlaag  
 1:200



1e woonlaag  
 1:200



Kelder  
 1:200

Ondergetekende, mr Mariëlle Caroline Lindeboom, notaris te Den Haag, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 05-12-2006 om 13:14 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51190 nummer 101.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x58B76E48F503A195F263E58BE00BBFFA toebehoort aan Lindeboom Marielle Caroline.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.