

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
**PLAS / VLIETVOORDE**

ontwerp d.d. 2 september 2024

Vandaag, \* tweeduizend \*entwintig, verscheen voor mij, Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg:

\*, te dezer zake handelend als schriftelijk gemachtigde van de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.** kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;

hierna genoemd: de "**gerechtigde**".

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan \* is gehecht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

De gerechtigde is gerechtigd tot:

*de percelen bouwgrond met daarop te realiseren opstallen aan de \* te \**

**Leidschendam-Voorburg**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummers \* en \*, gezamenlijk groot veertien duizend zeven honderd drie en tachtig vierkante meter (14.783 m<sup>2</sup>), waarop de hierna nader gedefinieerde opstallen gerealiseerd zullen worden, en waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, belast met een recht van opstal tot het hebben, houden en onderhouden van een traforuimte met bijbehorende technische voorzieningen en installaties, ten behoeve van Stedin \*;

hierna gezamenlijk aangeduid als: het "**registergoed**".

Een gedeelte van het registergoed is belast met een publiekrechtelijke beperking, bekend onder monumentennummer 532521 in het rijksmonumentenregister, op basis van de Erfgoedwet en is derhalve een (archeologisch) monument. Zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 82875, nummer 105.

### **I. INLEIDING**

De gerechtigde is eigenaar van het registergoed en zal dit bebouwen met twee complexen met elk tien appartementen en twaalf afzonderlijke woningen in het water. Dit nieuwbouw deelproject, genaamd "Plas" en onderdeel van het ontwikkelingsgebied Vlietvoorde, zal gesitueerd zijn in een waterrijk gebied met groenvoorzieningen en mogelijkheden tot het direct toegang hebben tot eigen ligplaatsen voor pleziervaartuigen. In verband daarmee dient de onderlinge verhouding tussen de eigenaars in het project vast te liggen zodat de kwaliteit in instandhouding van de opstallen en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen gegarandeerd is voor de toekomst.

De gerechtigde wil daarom overgaan tot splitsing van het registergoed in tweeëndertig (32) appartementsrechten, in de zin van de artikelen 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en oprichting van één vereniging van eigenaars. In deze akte zal onderscheid gemaakt worden tussen verschillende eigenaars van de verschillende woningen (appartementen in het ene dan wel het andere complex en de 'grondgebonden' woningen) zodat kosten en dergelijke gedragen worden door de eigenaars die daar het meest profijt en nut van hebben. In dat verband zal tevens onderscheid gemaakt worden in het stemrecht van groepen eigenaars voor verschillende beslissingen.

Desondanks zijn de eigenaars allen en gezamenlijk gerechtigd tot de Gemeenschap en dient het algemeen belang daarvan te allen tijde te prevaleren.

## II. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het registergoed door, voor zover het registergoed is ontstaan uit de kadastrale percelen met (inmiddels vervallen) kadastrale nummers \*, \* en \*, de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \*, in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, van een afschrift van een akte van levering op \* verleden voor Mr M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg.

Voormeld opstalrecht is gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \*, in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, van een afschrift van een akte van vestiging opstalrecht op \* verleden voor genoemde notaris Tacken.

## III. SPLITSINGSTEKENING

De grenzen van de verschillende gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een aan deze akte te hechten uit \* blad\*en bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Binnen de begrenzing van de op deze tekening aangegeven onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is een nummer in Arabische cijfers aangebracht, welk cijfer ook dient als appartementsindex.

De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van voormelde Dienst in elektronische vorm in bewaring genomen op \* onder depotnummer \*, blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het (in de splitsing betrokken) registergoed: \*-A.

## IV. SPLITSINGSVERGUNNING

\*

## V. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het registergoed zal worden gesplitst in de volgende tweeëndertig (32) appartementsrechten:

1. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de begane grond, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A (hierna nader gedefinieerd), een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 1**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 1;*
2. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de begane grond, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 2**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 2;*
3. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 3**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 3;*
4. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 4**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A,*

- complexaanduiding \*-A, index 4;*
5. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 5)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 5;*
  6. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de tweede verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 6)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 6;*
  7. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de tweede verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 7)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 7;*
  8. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de tweede verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 8)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 8;*
  9. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de derde verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 9)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 9;*
  10. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de derde verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 10)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 10;*
  11. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de begane grond, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B (hierna nader gedefinieerd), een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 11)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 11;*
  12. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de begane grond, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 12)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 12;*
  13. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 13)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 13;*
  14. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik*

- van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 14)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 14;
15. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 15)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 15;*
  16. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de tweede verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 16)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 16;*
  17. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de tweede verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 17)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 17;*
  18. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de tweede verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, één parkeerplaats en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 18)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 18;*
  19. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de derde verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 19)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 19;*
  20. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de derde verdieping, met berging op de begane grond, beiden in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 20)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 20;*
  21. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met drie verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 21)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 21;*
  22. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* **(bouwnummer 22)**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 22;*
  23. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw B,*

- een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 23**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 23;
24. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 24**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 24;*
25. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met drie verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 25**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 25;*
26. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw B, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 26**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 26;*
27. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met drie verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 27**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 27;*
28. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 28**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 28;*
29. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 29**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 29;*
30. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 30**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 30;*
31. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 31**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 31;*
32. *het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de waterwoning met twee verdiepingen, berging en meterkast in Gebouw A, een ligplaats, twee parkeerplaatsen en verdere toebehoren, te \* Leidschendam-Voorburg, plaatselijk bekend \* (**bouwnummer 32**), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 32;*

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

## VII. VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

De gerechtigde stelt hierbij het reglement als bedoeld in artikel 5:111, sub d Burgerlijk Wetboek vast, zijnde het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement ("*MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 2017*") is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor Mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160, met inachtneming van de in deze akte vermelde wijzigingen en aanvullingen:

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

### **Artikel 1**

#### **Definities**

1.1. In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. **Akte:**  
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. **Appartementsrecht:**  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. **Artikel:**  
een artikel van het Reglement;
- d. **Beheerder:**  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. **Bestuur:**  
het Bestuur van de Vereniging;
- f. **Boekjaar:**  
het boekjaar van de Vereniging;
- g. **Commissie:**  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. **BW:**  
het Burgerlijk Wetboek;
- i. **Eigenaar:**  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. **Gebouw:**  
de gebouwen en opstallen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft, te weten het nieuwbouwproject met twee afzonderlijke complexen met elk tien appartementen en twaalf afzonderlijke waterwoningen, bergingen, een parkeerterrein met \* (\*) parkeerplaatsen, steigers, waterpartijen met omliggende bossages, groenvoorzieningen, loop- en wandelroutes en overig omliggend terrein, aan de Veursestraatweg te Leidschendam-Voorburg, genaamd '*Vlietvoorde, Plas*';
- j.(i) **Gebouw A:**  
de opstal met toebehoren dat in deze akte wordt gesplitst in de appartementsrechten met indices 1 tot en met 10, waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- j.(ii) **Gebouw B:**  
de opstal met toebehoren dat in deze akte wordt gesplitst in de appartementsrechten met indices 11 tot en met 20, waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. **Gebruiker:**

- degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. **Gemeenschap:**  
de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:  
- de Gemeenschappelijke Ruimten;  
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en  
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. **Gemeenschappelijke Ruimten:**  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. **Gemeenschappelijke Zaken:**  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. **Grond:**  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. **Huishoudelijk Reglement:**  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- r. **Jaarrekening:**  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. **Jaarverslag:**  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. **Meerjarenonderhoudsplan:**  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. **Onderappartementsrecht:**  
niet van toepassing;
- v. **Ondereigenaar:**  
niet van toepassing;
- w. **Ondersplitsing:**  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW, hetgeen niet is toegestaan;
- x. **Privé-gedeelte:**  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- y. **Raad van Commissarissen:**  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. **Reglement:**  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- za. **Reglement van Ondersplitsing:**  
niet van toepassing;
- zb. **Reservefonds:**  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. **Splitsing:**  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. **Vereniging:**  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. **Vereniging van Ondereigenaars:**  
niet van toepassing;

- zf. **Vergadering:**  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - zg. **Voorzitter:**  
de voorzitter van de Vergadering;
  - zh. **Waterwoning:**  
het Privé-gedeelte zijnde een opstal met ligplaats en overige toebehoren dat in deze akte wordt aangeduid met één van de appartementsrechten met indices 21 tot en met 32, waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## **Artikel 2**

### **Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers**

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

## **Artikel 3**

### **Aansprakelijkheid voor schade en hinder**

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

## **Artikel 4**

### **Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder**

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

## **Artikel 5**

### **Afwenden gevaar**

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

## **Artikel 6**

### **Burenrecht**



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

### **Artikel 7**

#### **Publiekrecht**

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

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

### **Artikel 8**

#### **Aandelen in de Gemeenschap**

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor een breukdeel zoals hierna vermeld.

De eigenaar van het appartementsrecht met indexcijfer:

1. voor het een honderd zeven en twintig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (127/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
2. voor het een honderd acht en tachtig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (188/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
3. voor het een honderd vijf en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (145/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
4. voor het een honderd drie en zeventig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (173/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
5. voor het een honderd vijf en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (145/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
6. voor het een honderd vijf en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (145/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
7. voor het een honderd drie en zeventig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (173/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
8. voor het een honderd vijf en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (145/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
9. voor het twee honderd een en twintig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (221/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
10. voor het twee honderd een en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (241/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
11. voor het een honderd vier en zestig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (164/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
12. voor het een honderd zes en vijftig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (156/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
13. voor het een honderd vier en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (144/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;

14. voor het een honderd acht en zeventig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (178/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
15. voor het een honderd zeven en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (137/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
16. voor het een honderd vier en veertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (144/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
17. voor het een honderd acht en zeventig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (178/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
18. voor het een honderd zeven en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (137/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
19. voor het twee honderd dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (230/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
20. voor het twee honderd vijftig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (250/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
21. voor het twee honderd vijf en negentig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (295/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
22. voor het twee honderd acht en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (238/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
23. voor het twee honderd zes en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (236/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
24. voor het twee honderd zes en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (236/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
25. voor het twee honderd vijf en negentig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (295/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
26. voor het twee honderd zes en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (236/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
27. voor het twee honderd vijf en negentig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (295/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
28. voor het twee honderd acht en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (238/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
29. voor het twee honderd zes en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (236/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
30. voor het twee honderd zes en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (236/6.493<sup>e</sup>) gedeelte;
31. voor het twee honderd vijf en negentig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (295/6.493<sup>e</sup>) gedeelte; en
32. voor het twee honderd zes en dertig/zes duizend vier honderd drie en negentigste (236/6.493<sup>e</sup>) gedeelte.

Het breukdeel berust op het gebruiksoppervlak (GBO) van het Privé-gedeelte, waarvan een opgaaf aan deze akte is gehecht en waarbij het oppervlak van de woningen met bergingen voor eenhonderd procent (100 %), maar een parkeerplaatsen of terras slechts voor vijftig procent (50 %) meedoet in de weging.

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

#### **Artikel 9**

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

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende

baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.
- Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementenrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementenrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

### **Artikel 10**

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken zoals de algemene parkeerplaatsen en het openbare omliggende terrein met steiger, water en groenvoorzieningen;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
  - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;

- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 Schulden en kosten die worden gemaakt en die alleen betrekking hebben op Gebouw A, Gebouw B of ten behoeve van de twaalf (12) Waterwoningen, komen voor rekening van die specifieke groep van Eigenaars of Eigenaar, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
- In afwijking van het bepaalde in artikel 8 zijn die betreffende Eigenaars of Eigenaar dan verplicht bij te dragen in die kosten en schulden voor een breukdeel zoals hierna vermeld.
- De eigenaar in Gebouw A van het appartementsrecht met indexcijfer:
- 1. voor het een een honderd zeven en twintig/een duizend zeven honderd derde (127/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 2. voor het een een honderd acht en tachtig/een duizend zeven honderd derde (188/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 3. voor het een een honderd vijf en veertig/een duizend zeven honderd derde (145/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 4. voor het een een honderd drie en zeventig/een duizend zeven honderd derde (173/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 5. voor het een een honderd vijf en veertig/een duizend zeven honderd derde (145/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 6. voor het een een honderd vijf en veertig/een duizend zeven honderd derde (145/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 7. voor het een een honderd drie en zeventig/een duizend zeven honderd derde (173/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 8. voor het een een honderd vijf en veertig/een duizend zeven honderd derde (145/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 9. voor het een twee honderd een en twintig/een duizend zeven honderd derde (221/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 10. voor het een twee honderd een en veertig/een duizend zeven honderd derde (241/1.703<sup>e</sup>) gedeelte;
- de eigenaar in Gebouw B van het appartementsrecht met indexcijfer:
- 11. voor het een een honderd vier en zestig/een duizend zeven honderd achttiende (164/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 12. voor het een honderd zes en vijftig/een duizend zeven honderd achttiende (156/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 13. voor het een een honderd vier en veertig/een duizend zeven honderd achttiende (144/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  - 14. voor het een een honderd acht en zeventig/een duizend zeven honderd achttiende (178/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;

15. voor het een een honderd zeven en dertig/een duizend zeven honderd achttiende (137/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  16. voor het een een honderd vier en veertig/een duizend zeven honderd achttiende (144/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  17. voor het een een honderd acht en zeventig/een duizend zeven honderd achttiende (178/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  18. voor het een een honderd zeven en dertig/een duizend zeven honderd achttiende (137/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  19. voor het een twee honderd dertig/een duizend zeven honderd achttiende (230/1.718<sup>e</sup>) gedeelte;
  20. voor het een twee honderd vijftig/een duizend zeven honderd achttiende (250/1.718<sup>e</sup>) gedeelte; en
- de eigenaar van een Waterwoning, het appartementsrecht met indexcijfer:
21. voor het een twee honderd vijf en negentig/drie duizend twee en zeventigste (295/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  22. voor het een twee honderd acht en dertig/drie duizend twee en zeventigste (238/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  23. voor het een twee honderd zes en dertig/drie duizend twee en zeventigste (236/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  24. voor het een twee honderd zes en dertig/drie duizend twee en zeventigste (236/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  25. voor het een twee honderd vijf en negentig/drie duizend twee en zeventigste (295/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  26. voor het een twee honderd zes en dertig/drie duizend twee en zeventigste (236/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  27. voor het een twee honderd vijf en negentig/drie duizend twee en zeventigste (295/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  28. voor het een twee honderd acht en dertig/drie duizend twee en zeventigste (238/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  29. voor het een twee honderd zes en dertig/drie duizend twee en zeventigste (236/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  30. voor het een twee honderd zes en dertig/drie duizend twee en zeventigste (236/3.072<sup>e</sup>) gedeelte;
  31. voor het een twee honderd vijf en negentig/drie duizend twee en zeventigste (295/3.072<sup>e</sup>) gedeelte; en
  32. voor het een twee honderd zes en dertig/drie duizend twee en zeventigste (236/3.072<sup>e</sup>) gedeelte.

De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds zal jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

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

- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is

overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

### **Artikel 11**

#### **Onderdelen van Gebouw A, Gebouw B, de Waterwoningen, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de (gezamenlijke) Eigenaars**

- 11.1 Tot de onderdelen van Gebouw A respectievelijk Gebouw B, de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.3 voor rekening van die gezamenlijke Eigenaars in Gebouw A respectievelijk Gebouw B komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
  - b. het hek- en traliwerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
  - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
  - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
    - de lift(en);
    - de hydrofoor/-foren;
    - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;

- de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naam-bordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2 Tot de onderdelen van Gebouw A, Gebouw B alsmede de Waterwoningen, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a. en b. voor rekening van die gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de steigers met funderingen daarvan;
- b. het hek- en traliwerk op die steigers dan wel ergens anders in het Gebouw, de entree met toegangsweg, het parkeerterrein en de vuilcontainers;
- c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
- de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van het gemeenschappelijke terrein;
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - de pompputten om vuilwater af te voeren;
- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar of groep van Eigenaars;
- d. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1;
- i. de overige collectieve voorzieningen;

alles voor zover deze niet alleen dienstbaar zijn aan de Eigenaars van gebouw A, Gebouw B of de Waterwoningen.

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

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

## **Artikel 12**

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

12.1 Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars van Gebouw A respectievelijk Gebouw B worden onder meer gerekend:

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



- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van Gebouw A of Gebouw B en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.
- 12.2 Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars van de Waterwoningen zijn al die schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte, zonder uitzondering, en zoals voor zaken als bedoeld in artikel 11.1.

### **Artikel 13**

#### **Verwijdering installaties en andere voorzieningen**

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

### **Artikel 14**

#### **Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan**

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

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

#### **Artikel 15**

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

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

## **Artikel 16**

### **Jaarrekening en bijdragen Eigenaars**

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.
- Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
- De Jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een

verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.  
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

### **Artikel 17**

#### **Wanbetaling**

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

**Artikel 18****Gemeenschappelijk Appartementsrecht, geen Ondersplitsing**

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien.
- 18.2 Ondersplitsing van een Appartementsrecht is niet toegestaan.

**E. Verzekeringen****Artikel 19****Verzekeringen**

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 20**

#### **Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

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

### **Artikel 21**

#### **Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappe-lijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te ne-men met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappe-lijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Ge-bruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Regle-ment worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschap-pelijke Zaak.

- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
  - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.
- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

## **Artikel 22**

### **Uitleg Akte en splitsingstekening**

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

## **Artikel 23**

### **Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten**

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
  - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
  - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,
- dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).
- Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.
- Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.
- De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.
- 23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering

en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

#### **Artikel 24**

##### **Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten**

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naam-borden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terras-schermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

#### **Artikel 25**

##### **Veranderingen in constructie Gebouw**

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw (Gebouw A, Gebouw B of een Waterwoning) gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.  
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar



gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

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

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

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

### **Artikel 26**

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

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

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

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

#### **Artikel 27**

##### **Gebruik Privé-gedeelten**

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken als woning, met berging, ligplaats en parkeerplaats. Een gebruik dat hiervan afwijkt, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

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

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

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

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

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

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

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

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

## **Artikel 28**

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

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

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

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzeekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

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

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt

en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

### **Artikel 29**

#### **Opslag gevaarlijke stoffen**

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

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

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

### **Artikel 30**

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

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak

(zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

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

### **Artikel 31**

#### **Collectieve voorzieningen**

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
  - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

### **Artikel 32**

#### **Risico**

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

### **Artikel 33**

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

- 33.1 De aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging van tuinen en het groengebied dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, plafonds en daken. Tevens mogen op de (dak-)terrassen geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeït dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

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

#### **Artikel 34**

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

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

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

#### **Artikel 35**

##### **Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement**

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

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

##### **Artikel 36**

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

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

##### **Artikel 37**

##### **Ingebruikgeving Privé-gedeelte**

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

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in

de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

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

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.  
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

### **Artikel 38**

#### **Borgtocht Gebruiker**

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

### **Artikel 39**

**Ontruiming Gebruiker en onbevoegde**

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

**Artikel 40****Ondergebruik**

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

**J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte****Artikel 41****Ontzegging gebruik Privé-gedeelte**

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



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

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

### **Artikel 42**

#### **Overdracht**

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het

- lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

### **Artikel 43**

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

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

### **Artikel 44**

#### **Rechten van erfpacht en opstal**

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgevoerd. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

## **L. Overtredingen**

### **Artikel 45**

#### **Overtredingen**

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

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

### *I. Algemene bepalingen*

#### **Artikel 46**

##### **De Vereniging**

- 46.1 Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars: "*Vereniging van Eigenaars Vlietvoorde Plas te Leidschendam-Voorburg*". De verkorte naam luidt: "*Vereniging van Eigenaars Plas*".  
Zij is gevestigd te Leidschendam-Voorburg.  
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

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

#### **Artikel 47**

##### **Financiële middelen van de Vereniging**

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

#### **Artikel 48**

##### **Boekjaar**

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar hetwelk eenmalig wordt verlengd tot de eenendertigste december van het kalenderjaar waarin de Privé-gedeelten worden opgeleverd en in gebruik genomen door de Eigenaars.

#### *II. De Vergadering*

##### **Artikel 49**

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

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

**Artikel 50****De vergadering: procedurevoorschriften**

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het

Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

### **Artikel 51**

#### **Stemrecht**

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars, met inachtneming van het hierna bepaalde. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 Het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht bedraagt tweeëndertig (32).  
Elke Eigenaar kan één (1) stem uitbrengen voor elk Privé-gedeelte dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning.  
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
- 51.3 Zoals in de Inleiding van deze akte bepaald, is het Gebouw opgedeeld in verschillende soorten woningen. Hoewel elke Eigenaar in beginsel stemgerechtigd is, zullen alleen Eigenaars die een appartement hebben in Gebouw A, Gebouw B of een van de Waterwoningen stemmen over zaken die bedoeld zijn in artikel 11 en alleen hun gebouw of hun Gemeenschappelijke zaak betreffen, een en ander mede in verband met het bepaalde in artikel 56 en zonder dat daar een besluit van de Vergadering als bedoeld in artikel 56 nog voor nodig is.
- 51.4 Het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht over zaken die bedoeld zijn in artikel 11 en betrekking hebben op Gebouw A respectievelijk Gebouw B bedraagt tien (10).  
Elke Eigenaar kan één (1) stem uitbrengen voor elk Privé-gedeelte in Gebouw A respectievelijk Gebouw B dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning.  
Het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht over zaken die bedoeld zijn in artikel 11 en betrekking hebben op Gemeenschappelijke zaken van de Waterwoningen bedraagt twaalf (12).  
Elke Eigenaar kan één (1) stem uitbrengen voor elk Privé-gedeelte dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning.  
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
- 51.5 In afwijking van het vorenstaande kunnen besluiten die het architectonisch uiterlijk, aanzicht, uitstraling of de constructie van Gebouw A, Gebouw B of een

Waterwoning (en vanzelfsprekend alle overige Gemeenschappelijke gedeelten, zaken en voorzieningen) betreffen of tot een wijziging daarvan kunnen leiden, alleen genomen worden door alle Eigenaars gezamenlijk.

### **Artikel 52**

#### **Stemrecht mede-Eigenaars**

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

### **Artikel 53**

#### **Bevoegdheden ter vergadering**

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

### **Artikel 54**

#### **Voorschriften inzake het stemmen**

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

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

### **Artikel 55**

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

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

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

### **Artikel 56**

#### **Besluiten over beheer en onderhoud**

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan in aanvulling op het bepaalde in artikel 51, en voor zover nog nodig, besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).  
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
  - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
  - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening



komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

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

- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
  - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
  - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
  - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
  - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
  - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee

- derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### *III. Het Bestuur*

#### **Artikel 57**

#### **Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging**

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.  
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47.  
De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).

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

- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

## **Artikel 58**

### **Informatieverstrekking**

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;

- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

### **Artikel 59**

#### **Register van Eigenaars en Gebruikers**

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

### **Artikel 60**

#### **Boekhoud- en bewaarplicht**

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

### **Artikel 61**

#### **Administratie en Beheer**

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

*IV. Raad van Commissarissen en commissies*

**Artikel 62**

**Geen raad van Commissarissen**

De Vergadering is niet bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen.

**Artikel 63**

**Commissies**

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

**N. Huishoudelijk Reglement**

**Artikel 64**

**Huishoudelijk Reglement**

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het Bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.

- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

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

### **Artikel 65**

#### **Wijziging van de Akte**

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opge maakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

**P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging****Artikel 66****Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging**

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

**Q. Geschillenbeslechting****Artikel 67****Geschillenbeslechting**

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

**R. Indexering****Artikel 68****Indexering**

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

**S. Slotbepaling****Artikel 69****Slotbepaling**

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

**EINDE REGLEMENT**

Voor de eerste maal en voor een termijn van tenminste één jaar na heden wordt tot bestuurder benoemd:

Twinnss VvE Beheer, met adres Spoorhaven 50 te 2651 AV Berkel en Rodenrijs.

**BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN  
KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar:

(i) voormelde akte van \*levering (deel \*, nummer \*), woordelijk luidende:

*"Er zijn verkoper geen andere erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere rechten of verplichtingen bekend dan die vermeld of waarnaar wordt verwezen naar het bepaalde in de op dertig januari tweeduizend twaalf voor Mr R.A. Gallas, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift op diezelfde dag is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, in register Hypotheken 4, deel 61069, nummer 98, woordelijk luidende:*

*"6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdiensbaarheden wordt verwezen naar:*

A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:

(i) *een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers*

voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:

*“Erfdienstbaarheden, ingeval van afzonderlijken verkoop der desbetreffende perceelen worden voorbehouden en verleend de navolgende erfdienstbaarheden: Ten behoeve van de percelen negen en tien en ten laste van perceel acht de erfdienstbaarheid van weg van en naar den openbaren weg langs den bestaanden weg.*

*Ten behoeve van perceel negen en ten laste van perceel tien de erfdienstbaarheid van weg op den minst bezwarende wijze van en naar den bestaanden weg op perceel acht. De hiertoe te maken weg moet worden aangelegd en onderhouden door den koper van perceel negen, terwijl het onderhoud van den bestaanden weg op perceel acht is voor rekening der kopers van perceelen acht, negen en tien elk voor één/derde.*

*Ten behoeve der perceelen acht, tien en elf en ten laste van de sloot liggende tusschen de perceelen tien en elf de erfdienstbaarheid bestaande in het recht om door die sloot te varen. Wanneer de vaart door de sloot liggende in het verlengde van de vaarsloot tusschen de perceelen tien en elf mocht worden belmmerd moet de koper van perceel tien gedoogen, dat ten laste der eigenaren van de perceelen acht, tien en elf, voorzover zij van bedoelde vaarsloot gebruik maken die sloot verlengd wordt voor perceel tien naar den Vliet.”*

- (ii) een akte van levering, vestiging recht van eerste koop, vestiging erfdienstbaarheid op twaalf juli negentienhonderdzesennegentig verleden voor een waarnemer van mr. J. Karstens, notaris te Leiden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Zoetermeer) op vijftien juli negentienhonderdzesennegentig, in register Hypotheken 4, deel 13121, nummer 26, waarin woordelijk is vermeld:
- “VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**
- De komparant sub I voor de onderhavige vestiging erfdienstbaarheid handelende in privé en als schriftelijke gevolmachtigde van zijn zonen:*
- 1. de heer Johannes Arnoldus Petrus de Groot, ondernemer, geboren te Leidschendam op achtentwintig november negentienhonderdachtenvijftig, rijbewijsnummer 0058813558, afgegeven door de gemeente Leidschendam, geldig tot negen januari tweeduizend, wonende Veursestraatweg 294-A, 2265 CM Leidschendam, onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met mevrouw Cornelia Jasperse;*
  - 2. de heer Arnoldus Cornelis Maria de Groot, ondernemer, geboren te Leidschendam op vijftwintig december negentienhonderdeenenzestig, rijbewijsnummer 0089524102, afgegeven door de gemeente Ter Aar, geldig tot vierentwintig augustus tweeduizend, wonende Veursestraatweg 292 B, 2265 CL Leidschendam, onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met mevrouw Geertruida Theresia Richel, die bij het geven van de volmacht handelden als enige beherende vennoten van de vennootschap onder firma Handelskwekerij P. de Groot en Zn (ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers thans te Zoetermeer abusievelijk bekend als Handelskwekerij P. de Groot & Zn), gevestigd te Leidschendam aan de Veursestraatweg 292 b, (postcode 2265 CL), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's –Gravenhage onder dossiernummer 103528.*
- Ter uitvoering van de tussen verkoper en koper gesloten overeenkomst wordt bij deze gevestigd en aanvaard door de komparanten, handelend als gemeld: Ten nutte van:*



- a. het bij verkoper in eigendom resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 1380;
- b. het bij verkoper in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 1377;
- c. de bij de voormelde Handelskwekerij P. de Groot & Zn in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummers 1120, 1263 en 1376;

en ten laste van het verkochte (deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 1380) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Veursestraatweg) over een strook grond van het dienende erf aan de uiterste noordoost- en zuidoostgrens van dat perceel, ter breedte van ongeveer viereneenhalf tot vijf meter, welke strook grond met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

De komparanten verklaarden dat deze vestiging geschiedt om niet en onder de volgende bepalingen:

- de uitweg zal uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van de bedrijven welke op de heersende erven worden uitgeoefend, om te voet daarover te gaan, met een kruiwagen, een rijwiel, een bromfiets of motorfiets, een auto, wagen of ander vervoermiddel in de ruimste zin des woords te rijden, niet alleen door de eigenaars van de heersende erven maar ook hun gezinsleden, kantoorbedrijfspersoneel, klanten (cliënten) en andere personen (slechts in het kader van voormelde bedrijfsuitoefening; een en ander mits dit geschiedt op de voor de eigenaar van het dienende erf minst bezwarende wijze;
- de eigenaar van het diende erf, diens gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke zullen van de uitweg gebruik kunnen blijven maken zoals zij dit wensen, mits het gebruik daarvan door de eigenaar van het heersende erf, diens gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke onverminderd en ongehinderd kan blijven geschieden;
- het tot uitweg bestemde gedeelte van het dienende erf zal niet mogen worden bebouwd, beplant of op enigerlei wijze afgesloten worden en voorts niet worden gebruikt als bergplaats;
- het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf, en alle andere voormelde personen die van de uitweg gebruik maken, verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken of goederen op de uitweg te plaatsen anders dan voor het direkte gebruik van de uitweg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd plaats zal kunnen hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de uitweg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen, door dit op de genoemde openbare weg of elders te plaatsen;
- de erfdienstbaarheid van uitweg zal blijven bestaan zolang de huidige bedrijven (al dan niet uitgebreid) in de huidige vorm blijven bestaan op de huidige percelen; de erfdienstbaarheid eindigt echter indien een heersend erf van aard of bestemming wordt veranderd of een bedrijf van een andere aard dan de bestaande op dat erf zou worden gevestigd of uitgeoefend, tenzij de eigenaar van het dienende erf zich schriftelijk akkoord verklaart met de voortduur van de erfdienstbaarheid onder de nieuwe omstandigheden;
- al die voorwaarden en bepalingen (waaronder eventuele verdeling van de kosten van onderhoud) zoals tussen eigenaars van de heersende en dienende erven onderling reeds overeengekomen of nog overeen te komen, deze erfdienstbaarheid betrekkelijk."

B. Voor wat betreft het Verkochte sub b.:

- (i) *een akte van levering, op een augustus negentienhonderdneuentwintig verleden voor W.H. Hoogenstraaten, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twintig augustus negentienhonderdneuentwintig, in register Hypotheken 4, deel 2187, nummer 88, waarin woordelijk is vermeld:*  
*“worden gevestigd,*  
*De comparanten sub 1 genoemde verklaarden toestemming te hebben verleend dat door den gebruiker van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 673 (eigendom van bovengemelde naamloze vennootschap) een gedeelte groot ongeveer zeventig vierkante meter van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 675 (eigendom van comparanten sub 1 genoemd) en aan eerstgemeld kadastraal perceel grenzende tot vaarsloot is vergraven om daardoor den gebruiker van eerst gemeld perceel in staat te stellen doorvaart te verkrijgen door de vaarsloot liggende langs en ook deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 675.*  
*Voorts verklaarden de comparanten sub 1 ten behoeve van gemeld kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 673 en ten laste van het bedoeld tot vaarsloot vergraven gedeelte van het perceel gemeente Veur sectie A nummer 675 te verlenen de erfdienstbaarheid van doorvaart naar en van de bestaande vaarsloot deel uitmakende van het perceel nummer 675.*  
*Welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd zoowel voor de tegenwoordige als voor elke toekomstige bestemming van het heerschende erf te geven en moet worden uitgeoefend op de voor het lijdende perceel minst bezwarende wijze.”*
- (ii) *de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(ii) (deel 13121, nummer 26) van dit artikel.”;*

enzovoorts;

*"In voornoemde Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst met de gemeente Leidschendam-Voorburg van elf oktober tweeduizend eenentwintig en de daarbij behorende Allonge van negentien juli tweeduizend tweeëntwintig is woordelijk opgenomen: 6. In aanvulling op de Overeenkomst komen partijen overeen:*

*Partijen hebben geconstateerd dat, vanwege archeologisch vriendelijk bouwen en het geotechnisch advies, de restzettingseisen niet op de gehele locatie realistisch zijn. Daarom willen partijen de volgende aanvullende afspraken maken.*

*Voor deelplan Plas en Kreek zal de openbare verharding evenwijdig aan het Kanaal van Corbulo een restzetting behalen van maximaal 20 cm in 30 jaar (zie tekening met tekeningnummer 19207001-PO-SMP-001NB d.d. 01-04-2022). Als compensatie van het mogelijk eerder herstraten dan in het gemeentelijke beleid zal Ontwikkelaar een eenmalige bijdrage betalen aan de Gemeente van € 43,- per m2 (drieënveertig euro) vrijgesteld van BTW, prijspeil 1-1-2021 met een indexatie van 2% op jaarbasis. De betaling zal plaatsvinden bij juridische levering van dat gebied.*

*De aftakkingen op deze verharding in de Plas (steigers) en Kreek (landtongen) zal in mandigheid worden uitgegeven aan de toekomstig huiseigenaren. Voor de landtongen wordt een restzettingseis van 30 cm in 30 jaar aangehouden. Deze landtongen worden samen met het water in een Vereniging van Eigenaren ondergebracht. De eigenaren worden door middel van een begroting op de hoogte gebracht van de kosten van het onderhoud.”;*

enzovoorts;

### **"18. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen**

*18.1 De ontwikkelaar en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in aan of boven het Plangebied en dan wel de opstallen op de bouwkavels voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden*

*en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met de eigenaar van de desbetreffende grond/opstal.*

*Partijen houden hierbij rekening met de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van de eigenaar, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW worden opgenomen in de akte van levering.";* en

**(ii)** naar voormelde akte van levering tevens houdende vestiging recht van opstal ten behoeve van Stedin (deel \*, nummer \*), woordelijk luidende:

\*"

### **OVERGANGSBEPALINGEN**

De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens indien bedoelde overeenkomsten worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: \*, voornoemd, aan derden is overgedragen.

### **OVERGANGSBEPALING BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan per de eerste maand, volgende op de maand waarin de appartementsrechten zich niet alle meer in één hand bevinden en eindigt op eenendertig december van het daaropvolgende jaar.

### **HYPOTHEEK**

Het registergoed is niet met een hypotheekrecht of een inschrijving daarvan bezwaard.

### **DOMICILIE**

De verschenen persoon verklaarde voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is, voor zover vereist, door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Leidschendam-Voorburg, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om