

**AKTE VAN HOOFDSPLITSING**

**Inzake Project "Julia's Park"** (Voormalige Juliana Kazerne)  
**Thérèse Schwartzestraat 15 te Den Haag**

Op **twalf september tweeduizend achttien**, verschijnt voor mij, \_\_\_\_\_  
 Mr Mathijs Tacken, notaris te Wassenaar: \_\_\_\_\_  
 mevrouw Estel de Bock-den Heeten, geboren te 's-Graveland op éénendertig—  
 december negentienhonderd tweeënzeventig, werkzaam ten kantore van Van—  
 Wijk Notarissen, te 2242 KE Wassenaar, Schoolstraat 27, te dezen handelend—  
 als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam gevestigde—  
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ZINC7 B.V.**, \_\_\_\_\_  
 kantoorhoudende te 1071 GT Amsterdam, Willemsparkweg 89 H, ingeschreven—  
 in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67344402.—  
 Van de volmacht blijkt uit een akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht.—  
 De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon verklaart: \_\_\_\_\_

**Inhoud**

Deze akte bestaat uit de volgende onderdelen: \_\_\_\_\_

I. Definities \_\_\_\_\_

II. Registergoed, opstal en verkrijging \_\_\_\_\_

III. Voornemen tot splitsing \_\_\_\_\_

IV. Tekening \_\_\_\_\_

V. Splitsing in appartementsrechten \_\_\_\_\_

VI. Reglement \_\_\_\_\_

VII. Splitsingsvergunning \_\_\_\_\_

VIII. Gebruiksrecht \_\_\_\_\_

IX. Bijlagen \_\_\_\_\_

**I. Definities**

**1** In deze akte wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder (in—  
 alfabetische volgorde): \_\_\_\_\_

1) **ZINC:** \_\_\_\_\_

ZINC7 B.V., voornoemd. \_\_\_\_\_

2) **Complex Julia's Park:** \_\_\_\_\_

Het op en in het Registergoed te realiseren (herontwikkelen) \_\_\_\_\_  
 wooncomplex, genaamd "Julia's Park", met parkeervoorzieningen, \_\_\_\_\_  
 toegangspoorten, hekwerken en buitenterrein met park en wandelpaden, \_\_\_\_\_  
 in hoofdzaak bevattende: \_\_\_\_\_

a) twee hoofdgebouwen ("Gebouw A" en "Gebouw B") met \_\_\_\_\_  
 tweeënveertig (42) woningen en woonappartementen, buitenruimten, \_\_\_\_\_  
 tuinen, wandelpaden, trappenhuizen, liften, dit alles met \_\_\_\_\_  
 bijbehorende voorzieningen, gelegen in de souterrains, op de \_\_\_\_\_

begane grond en de eerste, tweede en, voor wat betreft Gebouw A,—  
derde verdieping;\_\_\_\_\_

- b) parkeervoorzieningen, en wel bestaande uit één honderd twee (102)—  
(overdekte) buitenparkeerplaatsen (zowel gemeenschappelijk als—  
privé) inclusief zes (6) garageboxen;\_\_\_\_\_

voorheen plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Thérèse\_\_\_\_\_  
Schwartzestraat 15, thans ook, in verband met de herontwikkeling, reeds—  
genummerd als Thérèse Schwartzestraat 99 tot en met 181 (oneven—  
nummers).\_\_\_\_\_

- 3) **Gemeente:**\_\_\_\_\_

De gemeente 's-Gravenhage.\_\_\_\_\_

- 4) **Openbare Registers:**\_\_\_\_\_

De openbare registers voor onroerende zaken en rechten.\_\_\_\_\_

- 5) **Registergoed:**\_\_\_\_\_

Het perceel grond met daarop de voormalige Juliana Kazerne (Complex—  
Julia's Park), kadastraal bekend gemeente '**s-Gravenhage**, sectie **X**,—  
nummer **4449**, groot twee hectaren, drie aren en tien centiaren, ten—  
aanzien van welk perceel grond met opstallen blijkt een kadastraal—  
uittreksel van heden de volgende kadastrale aantekening bestaat—  
luidende: "*Beschermd monument, Gemeentewet, ontleend aan: 2858—  
datum in werking 29-4-2009*", en welk perceel is belast met een recht—  
van opstal ten behoeve van Stedin Netten B.V.\_\_\_\_\_

- 6) **Tekening:**\_\_\_\_\_

De tekening, bestaande uit zes (6) bladen, waarop het Complex Julia's—  
Park en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die—  
bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn—  
aangegeven, en welke als bijlage aan deze akte wordt gehecht als—  
\_\_\_\_\_

**Bijlage-1.**\_\_\_\_\_

- 2 Hoofden van artikelen of onderdelen daarvan en de inhoudsopgave zijn—  
alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden en—  
inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.\_\_\_\_\_

## II. **Registergoed, opstal en verkrijging**\_\_\_\_\_

- 1 ZINC is eigenaar van het Registergoed.\_\_\_\_\_

ZINC is voornemens het Complex Julia's Park te realiseren.\_\_\_\_\_

- 2 Het Registergoed is door ZINC in eigendom aanvaard blijktens een op—  
veertien december tweeduizend zestien voor een waarnemer van Mr T.S. de—  
Lange, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering houdende kwijting—  
voor betaling van de koopprijs en overige betalingsverplichtingen, van welke—  
akte een afschrift op vijftien december tweeduizend zestien in de Openbare—  
Registers is ingeschreven, in register Hypotheken 4, deel 69634, nummer—  
151.\_\_\_\_\_

## III. **Voornemen tot splitsing**\_\_\_\_\_

ZINC heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van—  
\_\_\_\_\_

haar rechten op het Registergoed en het Complex Julia's Park en tot vaststelling van een reglement dat op de appartementsrechten van toepassing is.

#### **IV. Tekening**

- 1 Op de Tekening is het Complex Julia's Park en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, aangegeven.
- 2 Op de Tekening zijn binnen de begrenzing van de onderscheidene gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, nummers in Arabische cijfers aangegeven van de indices van de appartementsrechten waarin is begrepen het uitsluitend gebruik van de begrensde gedeelten waarin die nummers zijn vermeld.
- 3 Op grond van de Tekening heeft de bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers op drie september tweeduizend achttien verklaard dat de complexaanduiding is: 6100-A, en dat de Tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20180830000183.

#### **V. Splitsing in appartementsrechten**

- 1 ZINC splitst bij dezen het Registergoed (tevens het Complex Julia's Park) in de volgende drie (3) appartementsrechten, ieder kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 6100-A:
  - 1) Het appartementsrecht met index **1**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de twaalf (12) woningen en veertien (14) woonappartementen van Gebouw A, dit alles met bijbehorende voorzieningen, gelegen in het souterrain, op de begane grond en op de eerste, tweede en derde verdieping te 2597 XK 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Thérèse Schwartzestraat 99 tot en met 149 (oneven nummers); en
  - 2) Het appartementsrecht met index **2**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de twaalf (12) woningen en vier (4) woonappartementen van Gebouw B, dit alles met bijbehorende voorzieningen, gelegen in het souterrain, op de begane grond en op de eerste en tweede verdieping te 2597 XK 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Thérèse Schwartzestraat 151 tot en met 181 (oneven nummers);
  - 3) Het appartementsrecht met index **3**, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenentachtig (87) buitenparkeerplaatsen (waarvan zestien (16) overdekt ("carports") en zes (6) garageboxen), gelegen op de begane grond te 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Thérèse Schwartzestraat (ongenummerd).
- 2 ZINC is eigenaar van alle appartementsrechten.

#### **VI. Reglement**

- 1 ZINC stelt bij dezen vast het op de appartementsrechten toepasselijke reglement, welk reglement, met inachtneming van de te dezen noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen, is gebaseerd op het door de Koninklijke

Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in—  
 appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op zeventien januari—  
 tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam, bij—  
 afschrift ingeschreven op achttien januari tweeduizend zes in register—  
 Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166, van de Openbare Registers—  
 (destijds te Amsterdam).—

ZINC heeft om haar moverende redenen gekozen om als uitgangspunt—  
 voormeld modelreglement van toepassing te verklaren en niet het nieuwste—  
 modelreglement dat door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is—  
 vastgesteld en opgenomen in een akte verleden op negentien december—  
 tweeduizend zeventien voor Mr H.M. Kolster, notaris gevestigd te Rotterdam,—  
 bij afschrift ingeschreven op negentien december tweeduizend zeventien, in—  
 register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160. Het is aan de vereniging—  
 van eigenaars om desgewenst te zijner tijd te beslissen deze akte van—  
 splitsing te wijzigen en het vernieuwde reglement alsdan van toepassing te—  
 verklaren.—

Het reglement luidt mitsdien als in onderdeel VI.2 vermeld.—

## 2 Indeling Reglement

Het reglement is als volgt ingedeeld:—

- A. Definities en algemene bepalingen—  
 Artikelen 1 tot en met 7—
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting—  
 tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de—  
 gezamenlijke eigenaars zijn—  
 Artikel 8—
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars—  
 zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen,—  
 Reservefonds en onderhoudsplan—  
 Artikelen 9 en 10—
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen—  
 Artikelen 11 tot en met 14—
- E. Verzekeringen—  
 Artikel 15—
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en—  
 de gemeenschappelijke zaken—  
 Artikelen 16 tot en met 24—
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten—  
 Artikelen 25 tot en met 33—
- H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte—  
 Artikel 34—
- I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een—  
 gebruiker—  
 Artikelen 35 tot en met 38—

- J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte  
Artikel 39
- K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten  
Artikelen 40, 40A en 40B
- L. Overtredingen  
Artikel 41
- M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
  - (i) Algemene Bepalingen  
Artikelen 42 tot en met 44
  - (ii) De vergadering  
Artikelen 45 tot en met 52A
  - (iii) Het bestuur  
Artikelen 53 tot en met 56
  - (iv) Raad van commissarissen en commissies  
Artikelen 57 en 58
- N. Huishoudelijk Reglement  
Artikel 59
- O. Wijziging van de akte  
Artikel 60
- P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging  
Artikel 61
- Q. Geschillenbeslechting  
Artikel 62
- R. Index  
Artikel 63
- S. Slotbepalingen  
Artikel 64
- T. Overgangsbepalingen  
Artikel 65

## A. Definities en algemene bepalingen

### Artikel 1

1 In het reglement wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde) (en onverminderd de definities als bedoeld in artikel I.1):

a) **Akte:**

Deze akte van splitsing in appartementsrechten, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, van het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

b) **Gebouw A:**

De opstallen met zesentwintig (26) woningen en woonappartementen met bijbehorende algemene ruimtes, dit alles met bijbehorende voorzieningen, en gelegen in het souterrain, de begane grond, eerste, tweede en derde

verdieping, een en ander als omschreven in de omschrijving van het Privé—  
Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 (Gebouw A).\_\_\_\_\_

b) **Gebouw B:**\_\_\_\_\_

De opstallen met zestien (16) woningen en woonappartementen met—  
bijbehorende algemene ruimtes, dit alles met bijbehorende voorzieningen, en  
gelegen in het souterrain, de begane grond, eerste en tweede verdieping,—  
een en ander als omschreven in de omschrijving van het Privé Gedeelte van—  
het appartementsrecht met index 2 (Gebouw B).\_\_\_\_\_

b') **Artikel:**\_\_\_\_\_

Een artikel van het Reglement, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt.\_\_\_\_\_

c) **Beheerder:**\_\_\_\_\_

Een door de Vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen—  
taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer,—  
het technisch beheer of het bouwkundig beheer.\_\_\_\_\_

d) **Bestuur:**\_\_\_\_\_

Het bestuur van de Vereniging.\_\_\_\_\_

e) **Boekjaar:**\_\_\_\_\_

Het boekjaar van de Vereniging.\_\_\_\_\_

f) **Eigenaar:**\_\_\_\_\_

De gerechtigde(n) tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid—  
5 Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen (een) erfpachter(s), \_\_\_\_\_  
vruchtgebruiker(s) of gerechtigde(n) krachtens een beperkt recht van gebruik—  
en/of bewoning (beperkt recht in de zin van een beperkt recht als bedoeld in—  
het Burgerlijk Wetboek) op een Privé Gedeelte respectievelijk \_\_\_\_\_  
appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende—  
Artikel anders blijkt.\_\_\_\_\_

g) **Gebouw:**\_\_\_\_\_

De opstallen die in de onderhavige splitsing is betrokken, zijnde het Complex  
Julia's Park (Gebouw A en Gebouw B met bijbehorende \_\_\_\_\_  
parkeervoorzieningen).\_\_\_\_\_

h) **Gebruiker:**\_\_\_\_\_

Degene(n) die als huurder(s) of anderszins, anders dan krachtens een—  
beperkt recht, het gebruik van het Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel—  
5:120 Burgerlijk Wetboek.\_\_\_\_\_

i) **Gemeenschap:**\_\_\_\_\_

De in de splitsing betrokken goederen, zijnde hetgeen eerder in deze akte is—  
gedefinieerd als het "Registergoed" en "Complex Julia's Park".\_\_\_\_\_

j) **Gemeenschappelijke Gedeelten:**\_\_\_\_\_

Die gedeelten van het Gebouw en/of de Grond met toebehoren, die blijkens—  
het Reglement of de Tekening niet bestemd zijn of worden om als \_\_\_\_\_  
afzonderlijk geheel te worden gebruikt.\_\_\_\_\_

k) **Gemeenschappelijke Zaken:**\_\_\_\_\_

Alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaars of een \_\_\_\_\_

bepaalde groep van Eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i).

l) **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):**

Alle aan het Gebouw en de Grond met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte.

m) **Grond:**

(Het recht op) de grond (dat) die in de splitsing is betrokken.

n) **Hoofdtoegangspoort:**

De toegangspoort met slagbomen, hekken en ander bijbehorende voorzieningen welke zich bevindt aan de noord/westelijke zijde van het Complex Julia's Park (aan de zijde van Landgoed Clingendael).

o) **Huishoudelijk Reglement:**

Het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 59 zoals dit na vaststelling of na eventuele wijziging luidt.

p) **Jaarrekening:**

De jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting.

q) **Jaarverslag:**

Het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid.

r) **Onderappartementsrecht:**

Een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing.

s) **Ondereigenaar:**

De eigenaar van een Onderappartementsrecht.

t) **Onderreglement:**

Het voor de Ondersplitsing geldende reglement van splitsing.

u) **Ondersplitsing:**

De splitsing in appartementsrechten van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

v) **Ondervereniging:**

De vereniging van eigenaars ontstaan bij de Ondersplitsing.

w) **Onder Privé Gedeelte:**

Een gedeelte of gedeelten van een Privé Gedeelte, dat/die blijkens de Ondersplitsing van het desbetreffende appartementsrecht bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

x) **Parkeerplaatsen:**

De één honderd twee (102) (overdekte) gemeenschappelijke en privé buitenparkeerplaatsen, carports respectievelijk zes (6) garageboxen), dit alles met bijbehorende voorzieningen, een en ander als onder meer omschreven in de omschrijving van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3.

y) **Privé Gedeelte:**

Een gedeelte of gedeelten van het Gebouw en/of de Grond met toebehoren, – dat/die blijktens het Reglement of de Tekening of deze Akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als één afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

z) **Privétoegangspoort:**

De toegangspoort met slagbomen, hekken en ander bijbehorende voorzieningen welke zich bevindt aan de zuid/westelijke zijde van het Complex Julia's Park (aan de zijde van de Breitnerlaan) en waarvan alléén de gerechtigde(n) tot de appartementsrechten met indices 8 en 17 (thans bouwnummers A4 en A13) of vanwege hen aanwezige derde(n) gebruik mogen maken.

aa) **Raad van Commissarissen:**

De raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek.

bb) **Reglement:**

Het onderhavige reglement zoals dit ten tijde van de splitsing of na eventuele wijziging luidt.

cc) **Reservefonds:**

Het reservefonds van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

dd) **Tekening:**

De tekening op grond waarvan door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de complexaanduiding is vastgesteld, op welke tekening het Gebouw en/of de Grond en de Privé Gedeelten zijn weergegeven, zoals die tekening ten tijde van de splitsing luidt (zijnde derhalve de tekening die in artikel I.1 is gedefinieerd als "Tekening") of de tekening zoals die na eventuele wettelijk toegestane wijziging luidt.

ee) **Vereniging:**

De vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 42.

ff) **Vergadering:**

De vergadering van eigenaars van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:112-lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

gg) **Voorzitter:**

De voorzitter van de Vergadering.

hh) **Woningen:**

De tweeënveertig (42) woningen en appartementen met onder meer tevens de gemeenschappelijke entrees, buitenruimten, trappenhuisen, gangen, liften, dit alles met bijbehorende voorzieningen, een en ander als omschreven in de omschrijving van het Privé Gedeelte van de appartementsrechten met indices 1 en 2.

- 2 Waar in het Reglement het meervoud of het enkelvoud van een in Artikel 1.1- vermeldde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.



- 3** Waar in het Reglement achter de volgende appartementsrechten de volgende teksten zijn vermeld, dient zulks uitsluitend ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die teksten kan geen enkel recht worden ontleend. Het gaat om:
- 1) de appartementsrechten met indices 1 en 2: de tekst luidende: woningen; *en*
  - 2) het appartementsrecht met index 3: de tekst luidende: parkeerplaatsen.
- 3** Aan de benaming van ruimten op de Tekening kunnen geen rechten worden ontleend (zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de term "buitenruimte" hetwelk bijvoorbeeld ook een balkon of terras kan zijn). Aan een indeling binnen in een Privé Gedeelte kunnen ook geen rechten worden ontleend.

## **Artikel 2**

- 1** Iedere Eigenaar en Gebruiker moet zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens andere Eigenaars en Gebruikers 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 Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2** Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Het is voorts niet toegestaan in de Privé Gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van verdovende middelen uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de Privé Gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf hoe genaamd ook, bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, het tijdelijk (korter dan één maand) verhuren aan derden hetwelk ook wel wordt aangeduid met de Engelse term "shortstay" (en thans beter bekend als "AirBNB" of iets dergelijks waarbij woningen voor slechts enkele dagen aan derden/vakantiegangers in gebruik worden gegeven). Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is eveneens niet toegestaan.
- Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld. In ieder geval worden geuren, muziek en geluiden die voortvloeien uit een normaal gebruik van het Privé Gedeelte van:
- 1) het appartementsrecht met index 1 als woningen;
  - 2) het appartementsrecht met index 2 als woningen; en
  - 3) het appartementsrecht met index 3 als parkeerplaatsen, niet beschouwd als onredelijke hinder.
- Voor zover in het Huishoudelijk Reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt in elk geval voor wat betreft de

Privé Gedeelten waar het appartementsrecht met indices 1 en 2 (woningen) — of het appartementsrecht met index 3 (parkeerplaatsen) dat tussen — tweeëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander — geluid mag worden voortgebracht dat buiten dat betreffende Privé Gedeelte — hoorbaar is. —

- 3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten — waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere — Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt — gerechtigden of aan de belangen van de Vereniging. Hij is verplicht alles te — doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht — voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben — bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. —
- 4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten — en zijn personeel en van zijnentwege aanwezige derden de in de Artikelen — 2.1 tot en met 2.3 bedoelde bepalingen en regels naleven. —

### **Artikel 3**

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het — Gebouw, de Grond of de Gemeenschappelijke Zaken toegebrachte schade — en voor onredelijke hinder als bedoeld in Artikel 2.2 voor zover deze schade — of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel of aan van — zijnentwege aanwezige derden kan worden toegerekend. —
- 2 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht voor zover dit redelijk is — maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben de schade of — hinder als bedoeld in Artikel 3.1 te voorkomen of te beperken. —

### **Artikel 4**

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het — nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de — Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken — onmiddellijk dreigend gevaar. —
- 2 Indien het bepaalde in Artikel 4.1 zich voordoet is die Eigenaar en/of — Gebruiker verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen. —

### **Artikel 5**

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

### **Artikel 6**

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

uitgezonderd situaties welke ontstaan zijn als gevolg van het feit dat niet overeenkomstig de omgevingsvergunning of zonder vereiste omgevingsvergunning is gebouwd.

- 2 Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld dienen te worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken in een Privé Gedeelte ten behoeve van een ander Privé Gedeelte.

#### **Artikel 7**

- 1 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.
- 2 Een krachtens (Huishoudelijk) Reglement of besluit van de Vergadering toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke en/of Privé Gedeelten mag eerst worden uitgeoefend, en elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond mag eerst worden verricht, nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.
- 3 De rechten voortvloeiende uit een in de Artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in deze Akte bepaalde.
- 4 Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de Artikelen 7.1 en 7.2 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

#### **Artikel 8**

- 1 De Eigenaars zijn in de Gemeenschap gerechtigd als volgt:
- 1) de Eigenaar van het appartementsrecht met index **1** (woningen) voor het achtduizend achtentwintig / elfduizend zeshonderd drieënzestigste (8.028/11.663<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel;
  - 2) de Eigenaar van het appartementsrecht met index **2** (woningen) voor het drieduizend vijfhonderd achtenveertig / elfduizend zeshonderd drieënzestigste (3.548/11.663<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel;
  - 3) de Eigenaar van het appartementsrecht met index **3** (parkeerplaatsen) voor het zevenentachtig / elfduizend zeshonderd drieënzestigste (87/11.663<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel.

Deze gerechtigdheid berust op de door ZINC opgegeven oppervlakten van de Privé Gedeelten van Gebouw A en Gebouw B en de daaruit voortvloeiende noemers van de breukdelen zoals deze uit de ondersplitsingsakten zijn opgenomen en de aantallen parkeerplaatsen, deeluitmakende van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3

(parkeerplaatsen), die tevens de noemer vormt van het in die akte van ondersplitsing, een en ander waarvan blijkt uit de aan deze akte als **Bijlage 2** te hechten bijlagen, getiteld "Opgaaf GBO Gebouw A" en "Opgaaf GBO Gebouw B".

- 2 De Eigenaars zijn voor de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1 gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen en zijn, met uitzondering van het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn.
- 3 Indien er erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, geldt voor de verdeling van de canon/retributie over de Eigenaars hetgeen met de eigenaar van de Grond daarover is overeengekomen.
- 4 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de gerechtigden tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die zijn vastgesteld bij het Onderreglement.
- 5 In afwijking van het bepaalde in Artikel 8.2 geldt wat betreft de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn het volgende:
  - 1) De in Artikel 9.1 onder 6) bedoelde premies zijn voor rekening van de Eigenaars van de appartementsrechten voor de bedragen zoals deze door de betreffende verzekeringsmaatschappij of -deskundige voor elk van deze appartementsrechten bindend zullen worden vastgesteld.
  - 2) Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder 6) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2 een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van het appartementsrecht waarvan dit Privé Gedeelte deel uitmaakt verplicht het meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor dit Privé Gedeelte of voor een ander Privé Gedeelte.
  - 3) De schulden en kosten terzake de verlichting van de algemene ruimten en plaatsen, welke geheel voor rekening zijn van de Eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 en 2 (woningen), en wel in de verhouding en wel op de wijze als in de op heden voor Mr M. Tacken, notaris te Wassenaar, te verlijden en daarop betrekking hebbende akten van (onder)splitsing zal worden vastgelegd (zoals eerder gedefinieerd: de (afzonderlijke) "**Ondersplitsing**").
  - 4) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 en 2 (woningen) zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten terzake van onderhoud, gebruik, behoud, herstel, vernieuwing en vervanging van Gebouw A en Gebouw B, en wel overeenkomstig de

- bepalingen daaromtrent in de betreffende Ondersplitsing.
- 5) Uitsluitend de Eigenaar van het appartementsrecht met index 3 (parkeerplaatsen) is verplicht alle schulden en kosten te dragen verbandhoudende met het onderhoud van de parkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals overkappingen, belijning, verlichting en overige elektriciteitsvoorzieningen (ten behoeve van het opladen van motorvoertuigen), en wel overeenkomstig de bepalingen daaromtrent in de betreffende Ondersplitsing.
  - 6) Uitsluitend de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2 (woningen) zijn verplicht alle schulden en kosten te dragen verbandhoudende met het onderhoud en/of vervanging van de tot Complex Julia's Park behorende tuinen, gazons, perken, hekken, (toegangs-) wegen, beveiligingsinstallaties, traforuimte(s), vuilcontainers, fietsenstallingen, buitenterreinen, verlichting daarvan, straatmeubilair en alle overige gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, en wel overeenkomstig de volgende breukdelen:
    - (i) de Eigenaar van het appartementsrecht met index **1**: zesentwintig / tweeënveertigste (26/42);
    - (ii) de Eigenaar van het appartementsrecht met index **2**: zestien / tweeënveertigste (16/42).
  - 7) De Eigenaars van de appartementsrechten met indices 8 en 17 die zullen ontstaan in de Ondersplitsing (thans met bouwnummers A4 en A13), en die het exclusieve gebruiksrecht hebben (derhalve met uitsluiting van iedere andere Eigenaar of Gebruiker) van de Privétoegangspoort, zijn verplicht gelijkelijk alle schulden en kosten te dragen verband houdende met het onderhoud en/of vervanging van de Privétoegangspoort.
- 6** Uitsluitend de desbetreffende Eigenaar is verplicht alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op zijn Privé Gedeelte en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, te dragen.
- Uitsluitend de desbetreffende Eigenaars zijn verplicht in alle schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1, welke uitsluitend betrekking hebben op hun Privé Gedeelten en niet op alle Privé Gedeelten en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in Artikel 8.5, bij te dragen en wel ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

#### **Artikel 9**

- 1** Tot de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars-

komen als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- 1) die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan;
  - 2) die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge dit Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voor zover die niet vallen onder service als hierna onder 7) bedoeld;
  - 3) het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - 4) de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke Eigenaars, onverminderd het bepaalde in Artikel 13.3;
  - 5) de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 15 door de Vergadering is besloten;
  - 6) de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - 7) de kosten uit hoofde van de service (leveringen en diensten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek) waaronder begrepen de kosten van het waterverbruik door de Eigenaar van een appartementsrecht, voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - 8) 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;
  - 9) die welke verband houden met het reguliere onderhoud en noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de tot Complex Julia's Park behorende tuinen, perken, hekken, (toegangs-) wegen, vuilcontainers, buitenterreinen, verlichting daarvan, straatmeubilair en alle overige gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen.
- 2** Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten als bedoeld in Artikel 41. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in de slotzin van Artikel 8.5.

#### **Artikel 10**

- 1** Er wordt een Reservefonds gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 en ter voldoening

van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het Reservefonds wordt geen andere bestemming gegeven, tenzij krachtens besluit van de Vergadering dan wel na opheffing van de splitsing.

- 2 Het Bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit onderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) jaren. Is die periode langer dan vijf (5) jaren dan moet het plan elke vijf (5) jaar worden herzien.
- 3 Het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 10.2 wordt vastgesteld door de Vergadering. In het kader van dit onderhoudsplan kunnen binnen het Reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
- 4 Over gelden van het Reservefonds kan slechts door het Bestuur tezamen met de Voorzitter, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.
- 5 Voor de periode dat ZINC eigenaar is van één of meer appartementsrechten, dan wel na ondersplitsing de enig eigenaar is van alle ten gevolge van die Ondersplitsing ontstane Onderappartementsrechten, is ZINC bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop:
  - A. voor wat betreft (een) aan ZINC toebehorend(e) appartementsrecht(en):
    - (i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, dan wel
    - (ii) ZINC over gaat tot vervreemding van het (de) betreffende appartementsrecht(en).
  - B. voor wat betreft een appartementsrecht dat is ondergesplitst en waarvan ZINC de enig eigenaar is van alle ten gevolge van die Ondersplitsing ontstane Onderappartementsrechten:
    - (i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, dan wel
    - (ii) ZINC over gaat tot vervreemding van een ten gevolge van die Ondersplitsing ontstane Onderappartementsrecht.

Indien en zodra (a) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, of (b) het opschorten van de stortingsplicht in strijd blijkt te zijn met het wettelijk systeem, is ZINC verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, aan de Vereniging te voldoen.

Zodra ZINC over gaat tot vervreemding als bedoeld onder A.(ii) en/of B.(ii), is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds met betrekking tot (a.) dat betreffende appartementsrecht, respectievelijk (b.) dat betreffende ondergesplitste appartementsrecht, aan

de Vereniging te voldoen en wel zodanig, dat die verschuldigde bijdragen op het moment van vervreemding door de Vereniging zijn ontvangen. ZINC is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en welgelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit Artikellid bepaalde.

Onder vervreemding door ZINC als in dit Artikellid bedoeld, valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

Onder ZINC wordt in dit Artikellid ook verstaan rechtspersonen en vennootschappen, die met ZINC in één groep zijn verbonden als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek.

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

##### **Artikel 11**

- 1 Voor de aanvang van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf de datum waarop de Vereniging in werking treedt tot en met de éénendertigste december daaropvolgend, legt het Bestuur aan de Vergadering over een begroting voor dat Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - 1) de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 9.1;
  - 2) de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in de Artikelen 10.2 en 10.3;
  - 3) toevoegingen aan het Reservefonds; *en*
  - 4) de baten als bedoeld in Artikel 9.2.
- 2 De begroting als bedoeld in Artikel 11.1 wordt vastgesteld door de Vergadering.
 

Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens:

  - 1) het totaalbedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede
  - 2) voor iedere Eigenaar het bedrag dat hij bij wijze van voorschotbijdrage verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.
- 3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde ( $1/12^e$ ) van de in Artikel 11.2 bedoelde voorschotbijdrage aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
- 4 Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdragen voor een Boekjaar zijn vastgesteld, moet elke Eigenaar de overeenkomstig Artikel 11.2



laatstelijk voor hem vastgestelde voorschotbijdrage voldoen.  
Deze voorschotbijdrage wordt verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 11.2 voor het betreffende Boekjaar vastgestelde voorschotbijdrage.

Een overschot wordt binnen één (1) maand aan de Eigenaar gerestitueerd, tenzij de Vergadering anders besluit. Een tekort dient binnen één (1) maand door de Eigenaar te worden aangezuiverd, tenzij de Vergadering anders besluit.

### **Artikel 12**

- 1 Na afloop van elk Boekjaar – voor het eerst na het Boekjaar tweeduizend negentien, zover het rechtens is toegestaan de enkele dagen die in tweeduizend achttien nog niet zijn verstreken mee te nemen bij het Boekjaar tweeduizend negentien - maakt het Bestuur de Jaarrekening en het Jaarverslag op. Uit de tot de Jaarrekening behorende balans moet de grootte van het Reservefonds blijken en de grootte van de nog niet door ZINC betaalde bijdragen zoals bedoeld in Artikel 10.5. De tot de Jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112-lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in Artikel 11.1.
- 2 In de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 45.2 legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling 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 als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie als bedoeld in Artikel 58.2-ter vergadering verslag uit van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening.
- 3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6.
- 4 Bij de toepassing van het bepaalde in Artikel 12.3 treedt de definitieve bijdrage in de plaats van de in Artikel 11.2 bedoelde voorschotbijdrage. Indien deze voorschotbijdrage de definitieve bijdrage te boven gaat, zal het verschil binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit, zulks met uitzondering van een overschot op de in Artikel 9.1 onder 8) bedoelde kosten hetwelk steeds aan de Eigenaars zal worden terugbetaald. Indien de definitieve bijdrage de voorschotbijdrage te boven gaat, moet de Eigenaar het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

### **Artikel 13**

- 1 Indien een Eigenaar het ingevolge Artikel 11 en/of Artikel 12 door hem aan de Vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één (1) 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering elk jaar mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.

- 2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 12.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars, ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn appartementsrecht vermeld in Artikel 8.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incasso-kosten, schaden en interessen van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.
- 3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die Eigenaar aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.  
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur van de Vereniging.

#### **Artikel 13A**

- 1 Het Bestuur verstrekt op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, maandelijks aan die Eigenaar:
  - 1) een kopie van de facturen betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening is gebracht;
  - 2) een overzicht van de facturen waarop uiteindelijk ook het totaal van de door de Vereniging verschuldigde vergoedingen exclusief omzetbelasting en het totaal van de door de Vereniging aan derden verschuldigde omzetbelasting is vermeld, alsmede
  - 3) een schriftelijk opgave van het aandeelpercentage in die facturen dat op grond van het bepaalde in de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6 voor rekening van die Eigenaar komt.
- 2 Het Bestuur zal op verzoek van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan die Eigenaar, althans voor dat gedeelte

van de schulden en kosten dat ingevolge het in dit Reglement bepaalde te zijnen laste komt.

- 3 Indien een Eigenaar een factuur op zijn naam heeft ontvangen als bedoeld in Artikel 13A.2 en de Vereniging desondanks vervolgens voor de betaling van de desbetreffende schulden en kosten, al dan niet verhoogd met boeten, schaden en interessen, wordt aangesproken, is die Eigenaar verplicht hetgeen de Vereniging alsdan dient te betalen op eerste vordering van het Bestuur aan de Vereniging te voldoen. Artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 14**

- 1 Voor het geval een appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een Ondersplitsing.
- 2 In geval van Ondersplitsing zijn de Ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit Reglement niet anders is bepaald.
- 3 Indien een recht van vruchtgebruik of een beperkt recht van gebruik en/of bewoning (beperkt recht in de zin van het Burgerlijk Wetboek) op een appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van:
  - 1) de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten;
  - 2) de aan de gezamenlijke Eigenaars en de Vereniging verschuldigde bedragen; *en*
  - 3) de overige verplichtingen van de Eigenaar als zodanig, waaronder begrepen de verplichtingen van een Eigenaar op basis van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering,
 tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

#### **E. Verzekeringen**

##### **Artikel 15**

- 1 Het Bestuur zal het Gebouw verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. Voorts zal de Vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Voorgaande geldt rekening houdend met de bepalingen aangehaald in Artikel 64.
- 2 Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de Vergadering.

Het verzekerd bedrag van de opstalverzekering moet overeenstemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, vermeerderd met sloop- en opruimkosten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

- 3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het Bestuur afgesloten ten name van de Vereniging en de gezamenlijke Eigenaars als de verzekerden. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 15.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 15.5 wordt nageleefd.
- 4 De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 15.1 de eerste zin uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ad tienduizend euro (EUR 10.000,00) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars. Deze gelden blijven steeds bestemd voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek dient de uitkering van het aandeel van de Eigenaar die zich schuldig heeft gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, te geschieden aan de verzekeraar.
- 5 Het Bestuur dient er voor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 15.1 de volgende clausule bevatten: *"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van*

*de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.", dan wel een clause met een gelijke strekking of voormelde clause waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfveertig euro (EUR. 11.345,00) is aangepast.*

- 6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat, voor zover het bepaalde in Artikel 15.4 niet van toepassing is, uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, slechts kan geschieden met toestemming van degene die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek heeft.
- 7 Indien de schadepeningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding waarin hij op grond van de Artikelen 8.2, 8.5 en 8.6 verplicht is bij te dragen in de premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder 6) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 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 Burgerlijk Wetboek is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.  
Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het Privé Gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de premies uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 9.1 onder 6) juncto de Artikelen 15.1 en 15.2, dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 9 Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé Gedeelte door een Eigenaar van een ander Privé Gedeelte, uit hoofde van een door hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd dan de normale premie, is de Eigenaar van het eerstbedoelde Privé Gedeelte verplicht aan de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte het meerdere boven de normale premie te vergoeden.

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

##### **Artikel 16**

- 1 De Vereniging voert het beheer over de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen. Voorts draagt de Vereniging zorg voor het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en –voor zover mogelijk- voor de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.
- 2 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud

van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken—  
 en - voor zover mogelijk - van de Gemeenschappelijke Rechten en—  
 Verplichtingen nader worden geregeld. \_\_\_\_\_

### **Artikel 17** \_\_\_\_\_

- 1** Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken—  
 worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig: \_\_\_\_\_
- 1) De grond, voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte. \_\_\_\_\_
  - 2) De installaties en voorzieningen ten behoeve van (huis-)afvalinzameling—  
 en het ophalen daarvan door de daartoe bevoegde derden. \_\_\_\_\_
  - 3) Het buitenterrein, omvattende onder meer de buitenmuur met hekwerk—  
 en andere erfafscheidingen, slagbomen en Hoofd- en—  
 Privétoegangspoort, waterpartijen, de tuinen met perken, gazons, paden—  
 met bijbehorende (groen)voorzieningen, voor zover dat niet volgens de—  
 Tekening tot een Privé Gedeelte behoort; \_\_\_\_\_
  - 4) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en—  
 overige werken, van de elektriciteit (inclusief verlichting), het water, de—  
 telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening, bliksemafleiding, die—  
 niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of—  
 Gebruiker van, respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een—  
 Privé Gedeelte. \_\_\_\_\_
  - 5) De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, voor zover—  
 niet uitsluitend dienstbaar aan een Privé Gedeelte. \_\_\_\_\_
  - 6) De ruimten en installaties met de daarbij behorende leidingen, \_\_\_\_\_  
 voorzieningen en overige werken, voor zover niet uitsluitend dienstbaar—  
 aan een Privé Gedeelte; \_\_\_\_\_
  - 7) De fietsenopstelplaatsen/fietsenrekken en twaalf (12) \_\_\_\_\_  
 bezoekersparkeerplaatsen op het Complex Julia's Park. \_\_\_\_\_
  - 8) De trafo op het gemeenschappelijke buitenterrein voor zover deze niet—  
 op basis van een opstalrecht in eigendom toebehoort aan een derde. \_\_\_\_\_
- 2** Voor zover op de Tekening gedeelten/zaken zijn aangegeven die: \_\_\_\_\_
- 1) niet met een dikke lijn zijn begrensd; of \_\_\_\_\_
  - 2) wel met een dikke lijn zijn begrensd, maar binnen die begrenzing geen—  
 cijfer is vermeld, \_\_\_\_\_  
 zijn die gedeelten/zaken gemeenschappelijk. \_\_\_\_\_
- Voor zover op de Tekening gedeelten/zaken zijn aangegeven die met een—  
 dikke lijn zijn begrensd, maken die gedeelten/zaken deel uit van: \_\_\_\_\_
- 1) het appartementsrecht met index 1 (woningen) voor zover binnen die—  
 begrenzing het cijfer 1 is vermeld; \_\_\_\_\_
  - 2) het appartementsrecht met index 2 (woningen) voor zover binnen die—  
 begrenzing het cijfer 2 is vermeld; \_\_\_\_\_
  - 3) het appartementsrecht met index 3 (parkeerplaatsen) voor zover binnen—  
 die begrenzing het cijfer 3 is vermeld. \_\_\_\_\_
- 3** Op nieuwe Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, —

zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het bepaalde in Artikel 17.1—  
van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.\_\_\_\_\_

- 4 Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer—  
de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de bepalingen als aangehaald—  
in Artikel 64.\_\_\_\_\_

#### **Artikel 18**

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het Gebouw of de Grond dan—  
wel een zaak al dan niet tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de—  
Gemeenschappelijke Zaken behoort, wordt hierover beslist door de—  
Vergadering.\_\_\_\_\_

#### **Artikel 19**

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

#### **Artikel 20**

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het gebruik van de Gemeenschappelijke—  
Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming—  
daarvan.\_\_\_\_\_

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te—  
nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de—  
Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé Gedeelte—  
bevinden.\_\_\_\_\_

Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere—  
Eigenaars en Gebruikers.\_\_\_\_\_

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar—  
het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door—  
bepaalde Eigenaars of Gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor—  
rekening van de Vereniging.\_\_\_\_\_

- 2 In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van Artikel 20.1 is de—  
Vergadering bevoegd te besluiten dat de Vereniging een overeenkomst sluit—  
met een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde waarbij—  
een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde—  
Gemeenschappelijke Zaak uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede—  
aan hem in gebruik wordt gegeven.\_\_\_\_\_

Ten aanzien van dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 van—  
overeenkomstige toepassing.\_\_\_\_\_

#### **Artikel 21**

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

- 2 De Gemeenschappelijke Gedeelten mogen niet anders dan hun bestemming worden gebruikt.
- 3 De Vergadering kan tot de handelingen als bedoeld in de Artikelen 21.1 en 21.2 toestemming verlenen.
- 4 Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen te belemmeren, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen).
- 5 De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de (eventueel aanwezige ondergrondse) vuilcontainers en/of containerruimten of andere voorzieningen binnen (zover aanwezig) dan wel buiten het Gebouw, en overigens overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

#### **Artikel 22**

- 1 Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering is verboden. In het bijzonder wordt hiermee bedoeld het plaatsen van tuinhuisjes, schuttingen, speeltoestellen en dergelijke (kleine) opstallen in de tuinen welke onderdeel uitmaken van de Privégedeelten van de Woningen.
- 2 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw of een Privé Gedeelte van reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.
- 3 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten of aan de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in een Privé Gedeelte bevinden.

#### **Artikel 23**

- 1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie van het Gebouw en het omliggende terrein gewijzigd of aangetast zou worden. In het bijzonder wordt hiermee bedoeld het uiterlijk en de inrichting van de tuinen welke onderdeel uitmaken van de Privégedeelten van de Woningen, zoals deze door ZINC aan de Eigenaars bij oplevering in bezit worden gesteld.  
De toestemming van de Vergadering kan niet worden verleend indien de



hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.—  
Evenmin zijn zonder toestemming van de Vergadering wijzigingen in het—  
Gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de—  
breukdelen in de Gemeenschap, de werking van de installaties en/of de—  
verdeling van de servicekosten. De Eigenaars en Gebruikers mogen voorts—  
geen wijziging aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten en de—  
Gemeenschappelijke Zaken.—

Voormelde toestemming van de Vergadering is niet vereist voor de thans—  
door ZINC beoogde renovatie/transformatie van het Gebouw.—

- 2** In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 22.3 is de Eigenaar—  
en/of de Ondereigenaar die gerechtigd is tot een Privé Gedeelte of een—  
Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een—  
(Onder) Privé Gedeelte van een ander (ondergesplitst) appartementsrecht—  
waartoe hij als Eigenaar of Ondereigenaar gerechtigd is, na verkregen—  
toestemming van het Bestuur en raadpleging van een akoestisch deskundige  
bevoegd de tussen die (Onder) Privé Gedeelten aanwezige—  
(gemeenschappelijke) scheidingswanden of (gemeenschappelijke) vloeren—  
geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of –indien zodanige wanden of—  
vloeren (nog) niet zijn aangebracht of eerder verwijderd zijn– verwijderd te—  
houden.—

Indien deze scheidingswanden of vloeren een dragende en/of—  
geluidwerende- en isolerende functie hebben in de constructie van het—  
Gebouw, behoeft de technische uitvoering de voorafgaande toestemming—  
van de Vergadering.—

Voormelde toestemming van het Bestuur en/of de Vergadering is niet vereist—  
voor de reeds (of tijdens de) thans door ZINC beoogde—  
renovatie/transformatie van het Gebouw, derhalve ook niet voor de in dat—  
kader samen te voegen (Onder-) Privé Gedeelten.—

- 3** Een aan een Eigenaar of Ondereigenaar overeenkomstig het bepaalde in—  
Artikel 23.2 verleende bevoegdheid eindigt zodra die Eigenaar of—  
Ondereigenaar of diens rechtsopvolger geen Eigenaar of Ondereigenaar—  
meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende (Onder) Privé—  
Gedeelten.—

Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar of Ondereigenaar en—  
zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende (Onder)—  
Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de Tekening door het—  
(her)plaatsen van de scheidingswanden of vloeren in een zoveel mogelijk—  
gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden of—  
vloeren van de Privé Gedeelten, tenzij het Bestuur toestemming heeft—  
verleend op grond van het bepaalde in Artikel 23.6, welke toestemming geen—  
voortzetting is van de eerder door het Bestuur verleende toestemming.—

- 4** Van het voornemen tot en het tijdstip van het verwijderen van de—  
scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan dient het Bestuur—

vooraf door de desbetreffende Eigenaar of Ondereigenaar schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswanden of vloeren en het (her)plaatsen daarvan wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

Voormelde toestemming van het Bestuur is niet vereist voor de reeds (of tijdens de) thans door ZINC beoogde renovatie/transformatie van het Gebouw, derhalve ook niet voor de in dat kader samen te voegen (Onder) Privé Gedeelten.

- 5 Zowel de Eigenaar of Ondereigenaar aan wie de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 23.2 is verleend als zijn rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in dit artikel.
- 6 Indien twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Onder Privé Gedeelten van verschillende ondergesplitste appartementsrechten bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende Ondereigenaars toebehoren, is het bepaalde in de Artikelen 23.2, 23.3, 23.4 en 23.5 van overeenkomstige toepassing.
- 7 Zowel de Ondereigenaars aan wie de toestemming op grond van het bepaalde in Artikel 23.6 is verleend als hun rechtsopvolgers als de Gebruiker zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in Artikel 23.6.
- 8 Indien een Ondereigenaar gerechtigd is tot een Onder Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een ander Onder Privé Gedeelte waartoe hij als Eigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de Artikelen 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.
- 9 Indien een (gedeelte van een) Privé Gedeelte en een direct horizontaal en/of verticaal daaraan grenzend Onder Privé Gedeelte bij één Gebruiker in gebruik zijn, maar niet toebehoren aan dezelfde (Onder)Eigenaar, is het bepaalde in de Artikelen 23.6 en 23.7 van overeenkomstige toepassing.
- 10 Indien een (Onder)Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 20 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een (Onder) Privé Gedeelte van die (Onder)Eigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in de Artikelen 23.2 tot en met 23.5 van overeenkomstige toepassing.
- 11 Indien sprake zal zijn van de situatie als bedoeld in artikel 22.6 geldt alsdan ook de uitzondering op artikel 23.1 een en ander als nader omschreven in artikel 22.6.

#### **Artikel 24**

- 1 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
  - 2 De in de Artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten**

**Artikel 25**

- 1** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
- 1) voor het Privé Gedeelte deel uitmakende van het appartementsrecht met index 1: wonen;
  - 2) voor het Privé Gedeelte deel uitmakende van het appartementsrecht met index 2: wonen;
  - 3) voor het Privé Gedeelte deel uitmakende van het appartementsrecht met index 3: parkeren/stallen van motorvoertuigen,
- zulks indien en voor zover zulks ook publiekrechtelijk is toegestaan. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een gebruik dat afwijkt van de hiervoor bedoelde bestemming, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. Het bepaalde in de Artikelen 2 en 7 dient te allen tijde in acht genomen te worden.
- 2** Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten nader geregeld worden.
- 3** In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de Ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de Ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit Reglement.

**Artikel 26**

- 1** De vloerbedekking van die Privé Gedeelten van de appartementsrechten met indices 1 en 2 (woningen) dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen in die Privé Gedeelten, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder als bedoeld in Artikel 2.2 kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. Voorts geldt (mede gezien vloerverwarming en dergelijke voorzieningen) dat de vloerbedekking (zachte vloerbedekking of, indien passend in het voorgaande, harde vloerbedekking) van de Privé Gedeelten van de appartementsrechten die woningen betreffen, een isolatiewaarde mogen hebben die niet ongebruikelijk is voor isolatie van vloerbedekkingen - met dien verstande dat eventueel tijdens de thans door ZINC beoogde renovatie/transformatie van het Gebouw in bepaalde ruimten van woningen door:
- (1) ZINC; en/of
  - (2) Eigenaar van het betreffende appartementsrecht na voorafgaande

- toestemming van ZINC en/of de hoofdaannemer (Heerkens van Bavel—  
Bouw B.V. en/of aan haar gelieerde vennootschap), aangebrachte—  
vloerbedekkingen die een andere maximale isolatiewaarde hebben zulks—  
ook is toegestaan en alsdan geen nadere toestemming vereist is.—  
Hogere isolatiewaarden zijn niet toegestaan voor vloeren die nadien zijn—  
aangelegd, zulks tenzij het Bestuur hiervoor voorafgaand schriftelijke—  
toestemming heeft gegeven.—
- 2** In het Huishoudelijk Reglement kunnen regels worden vastgesteld ter zake—  
van: —
- 1) het aanbrengen en aangebracht houden van voorzieningen die—  
noodzakelijk zijn in het kader van:—
    - a) het beperken of voorkomen van geluidsoverlast tussen Privé—  
Gedeelten;—
    - b) het beperken of voorkomen van branddoorslag of brandoverslag—  
tussen Privé Gedeelten of tussen een Privé Gedeelte en in de—  
nabijheid gelegen gebouwen, en—
  - 2) de maximale geluidsproductie in een Privé Gedeelte, tenzij naar het—  
oordeel van een onafhankelijk deskundige voldoende extra—  
voorzieningen zijn aangebracht teneinde onredelijke geluidshinder te—  
voorkomen, waarbij de geluidsisolatie ter zake de Privé Gedeelten van—  
de appartementsrechten met indices 1 en 2 (woningen) die reeds bij de—  
oplevering van het Complex Julia's Park aanwezig is geacht wordt —  
zonder dat tegenbewijs mogelijk is – hier aan te voldoen; en—
  - 3) de mogelijkheid dat het Bestuur schriftelijke ontheffing kan verlenen ten—  
aanzien van het bepaalde onder 1) en 2) van Artikel 26.2.—
- 3** De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de—  
Vergadering geen open en/of gesloten vuur-/haardinstallaties aanleggen. De—  
toestemming kan niet eerder gegeven worden dan nadat een onafhankelijk—  
deskundige op dit gebied de wijze waarop de Eigenaar en/of Gebruiker deze—  
installaties wenst aan te leggen heeft goedgekeurd.—
- 4** Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen, wasdrogers en—  
andere apparaten aan te sluiten op kanalen of afvoeren die daartoe niet—  
bestemd zijn.—  
De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde—  
luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen—  
overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.—
- 5** Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden om zonder toestemming van de—  
Vergadering in de (akoestische) plafonds en wanden van de Privé—  
Gedeelten, in verband met de aanwezigheid van kanalen en leidingwerk, —  
gaten en/of openingen te maken, en een onafhankelijk deskundige—  
(akoestisch adviseur) dit heeft goedgekeurd.—  
Kabels en leidingen die in de (akoestische) wanden en plafonds zijn verwerkt—  
dienen lucht- en kierdicht te zijn gemaakt (met flexibel blijvende kit en al dan—

niet voorzien van een rugvulling), voor zover dit overigens niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige Eigenaars en Gebruikers geeft.

Voorts geldt dat indien tijdens de thans door ZINC beoogde renovatie en/of transformatie van het Gebouw door:

(1) ZINC; en/of

(2) de Eigenaar van het betreffende appartementsrecht na voorafgaande toestemming van ZINC en/of de hoofdaannemer (Heerkens van Bavel Bouw B.V. en/of een haar gelieerde vennootschap),

aangebrachte voorzieningen zijn toegestaan en alsdan geen nadere toestemming of goedkeuring vereist is.

**6** Met betrekking tot de bergingen die deel uit maken van het van de appartementsrechten met indices 1 en 2 (woningen) deel uitmakende Privé Gedeelte, geldt tevens dat:

a) het niet is toegestaan om in die bergingen apparaten te hebben en te gebruiken welke langdurig continue elektriciteit verbruiken zoals bijvoorbeeld elektrische kachels, koelkasten en vrieskasten. Het opladen in een eigen berging van elektrische apparaten met een accu, zoals bijvoorbeeld een elektrische fiets wel toegestaan;

b) het niet is toegestaan om van de verlichting in die bergingen of van gemeenschappelijke delen stroom af te tappen of stroomdraden daarop aan te sluiten.

#### **Artikel 27**

**1** Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare, verontreinigde dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd:

1) na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar;

2) nadat de van overheidswege voorgeschreven vergunningen voor die opslag zijn verleend;

3) nadat voldaan is aan de voorschriften die ter zake van de verleende vergunningen zijn gesteld met betrekking tot de inrichting van de ruimte(n), waarin de opslag geschiedt.

**2** Voor zover ten gevolge van de opslag of de inrichting van een Privé Gedeelte door de Vereniging of door een Eigenaar van een ander Privé Gedeelte, uit hoofde van een door haar/hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd, is de Eigenaar van het Privé Gedeelte waarin de opslag geschiedt verplicht aan de Vereniging dan wel aan de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte het meerdere te vergoeden.

#### **Artikel 28**

**1** Iedere (groep van) Eigenaar(s) en Gebruiker(s) is verplicht voor zijn eigen

rekening zijn Privé Gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort onder meer:

- 1) herstel, vernieuwing en vervanging;
- 2) schilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, daaronder uitdrukkelijk begrepen het buitenschilderwerk;
- 3) het onderhoud van de (akoestische) plafonds en overige afwerkklagen van de vloeren en wanden;
- 4) het onderhoud van de boven de Woningen gelegen daken, dakconstructie en afwerkklagen van Gebouw A en Gebouw B;
- 5) het onderhoud van de (buitenzijde van de) privé kozijnen met de deuren en de ramen (waaronder begrepen hang- en sluitwerk);
- 6) het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 17.1.

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van de kozijnen met de deuren en de ramen en het glas als bedoeld in Artikel 17.1 die zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden.

Indien een Eigenaar van een appartementsrecht wenst over te gaan tot het doen uitvoeren van dakwerkzaamheden, het buitenschilderwerk van raamkozijnen, deuren/deurkozijnen en van buitenruimte- en/of balkon- en/of terrashekken of tot het doen vervangen/vernieuwen van raamkozijnen met glas en/of van deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan en van buitenruimte- balkon-, terrashekken, dient hij voor wat betreft de keuze van de te gebruiken materialen, het model en de kleur van bedoelde kozijnen en deuren/deurkozijnen en buitenruimte- en/of balkon- en/of terras- en/of galerijhekken de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Vergadering te hebben verkregen. Bij huishoudelijk reglement kunnen deze materialen en kleurcodes (vooraf) worden vastgesteld. Zolang de betreffende Eigenaar die (vastgestelde en voorgeschreven) materialen voor vervanging en regulier onderhoud gebruikt, hoeft geen afzonderlijke toestemming te worden gevraagd.

Elk van de Eigenaars van een appartementsrecht met een buitenruimte/tuin is verplicht te dulden dat ten minste twee keer per jaar de heggen die de erf(af)scheidingen vormen tussen de verschillende Privé Gedeelten van de Woningen door en voor rekening van de Vereniging worden gesnoeid en onderhouden.

- 2** Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn Privé Gedeelte bevinden. Hij dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 3** Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander

Privé Gedeelte of met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken de toegang tot of het gebruik van een Privé Gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere appartementsrecht vergoed dan wel met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten of de Gemeenschappelijke Zaken via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.

- 4 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder een privé buitenruimte en/of terras en/of balkon dient de Eigenaar van het appartementsrecht waarvan die privé buitenruimte en/of terras en/of balkon deel uitmaken, het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in Artikel 28.3 is bepaald.
- 5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot de Privé Gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 6 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 15 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt.  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

#### **Artikel 29**

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken als bedoeld in Artikel 17 te gedogen, ook voor zover deze zich binnen zijn Privé Gedeelte bevinden, en al die handelingen na te laten die er toe kunnen leiden dat de werking van die installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken wordt beperkt of belemmerd.
- 2 In aanvulling op het bepaalde in Artikel 6 zijn onverminderd het in andere artikelen bepaalde tevens de hierna in dit Artikel 29 vermelde gedoogsituaties van toepassing.

#### **Artikel 30**

- 1 Een Privé Gedeelte, met inbegrip van de gedeelten en zaken die daarvan deel uitmaken op grond van Artikel 17, met uitzondering van de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 2 Het bepaalde in Artikel 30.1 geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten het betrokken Privé Gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat Privé Gedeelte voor de Eigenaars

gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

- 3 Alle zich in de Privé Gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken zijn voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 4 Alle zaken die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte, maken deel uit van het andere Privé Gedeelte en zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé Gedeelte.

### **Artikel 31**

- 1 De Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte, voor zover bestemd tot buitenruimte (tuin) en/of (dak)terras/loggia te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement.
- 2 Een buitenruimte (niet zijnde een tuin waaronder geen ruimte of constructie is gelegen), terras en/of balkon mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke worden aangebracht welke het draagvermogen van die buitenruimte, dat terras en/of balkon, het onderliggende dak of de onderliggende draagconstructie overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan die buitenruimte, dat terras en/of balkon, het onderliggende dak of de onderliggende draagconstructie.  
Tevens mag op een buitenruimte (niet zijnde een tuin waaronder geen ruimte of constructie is gelegen), tuin en/of terras en/of balkon geen beplanting worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de Privé Gedeelten en de Gemeenschappelijke Gedeelten niet meer optimaal is.  
Schaden of vervolgschaden aan de afwerklaag en/of aan de daaronder gelegen waterkerende laag of lagen en/of schaden en/of vervolgschaden aan een of meer andere bouwdelen welke veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik door een Gebruiker van een buitenruimte (niet zijnde een tuin waaronder geen ruimte of constructie is gelegen), tuin en/of terras en/of balkon, komen voor rekening van de Eigenaar van het Privé Gedeelte waartoe de buitenruimte (niet zijnde een tuin waaronder geen ruimte of constructie is gelegen), tuin en/of terras en/of balkon behoort.  
Evenmin mogen in een buitenruimte/tuin auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, fietsenstallingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke worden geplaatst of gehouden, behoudens toestemming van de Vergadering.
- 3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op een buitenruimte (niet zijnde een tuin waaronder geen ruimte of



constructie is gelegen), maar ook tuin en/of terras en/of balkon te hebben, —  
 waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het —  
 ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van —  
 Gemeenschappelijke Gedeelten en overige (naburige) Privé Gedeelten —  
 wordt belemmerd (zoals muurplanten en heesters die tegen de muren op- of-  
 zijwaarts groeien). —

#### **Artikel 32**

- 1 Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. —  
 Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. —
- 2 De in de Artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op-  
 onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. —

#### **Artikel 33**

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

#### **H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte**

##### **Artikel 34**

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn —  
 Privé Gedeelte. —
  - 2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn Privé-  
 Gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten-  
 behorend persoon bij zich te doen inwonen. —
  - 3 Ten aanzien van het in gebruik geven van een Privé Gedeelte aan een —  
 Gebruiker is het bepaalde in de Artikelen 35 tot en met 38 van toepassing. —
- I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een-  
 gebruiker**

##### **Artikel 35**

- 1 Een Eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten-  
 door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat —  
 deze er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na —  
 ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in tweevoud —  
 opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het —  
 Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele —  
 regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op-  
 een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven. —  
 Een Eigenaar wordt geacht aan het bepaalde in de vorige zin te hebben —  
 voldaan, indien de tekst van de verklaring als bedoeld in de vorige zin is —  
 opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé Gedeelte met inbegrip van-  
 het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de —  
 Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten aan een —  
 ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een —  
 kopie of uittreksel van deze overeenkomst aan het Bestuur ter hand is —  
 gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is —  
 ondertekend. —

- De duur van het gebruik door een ander moet, in verband met het verbod op "AirBNB-verhuur", minimaal één maand bedragen.
- 2 Van de verklaring als bedoeld in Artikel 35.1 eerste zin behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.  
Indien het bepaalde in de laatste zin van Artikel 35.1 toepassing heeft gevonden, is de Eigenaar verplicht op eerste verzoek van het Bestuur een kopie of uittreksel van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het Bestuur ter hand te stellen.
  - 3 De Gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na zijn ingebruikneming 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 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
  - 4 Het bepaalde in de Artikelen 35.1, 35.2 en 35.3 is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij zij daarin hebben toegestemd, of op huurovereenkomst(en) die reeds was (waren) gesloten voorafgaande aan de totstandkoming van de splitsing of op (een) toekomstige Gebruiker(s) die een gebruiksrecht heeft (hebben) uit hoofde van een huurovereenkomst die reeds was gesloten voorafgaande aan de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek anders beslist.
  - 5 Het Bestuur - dan wel, indien het bepaalde in de laatste zin van Artikel 35.1 toepassing heeft gevonden, de Eigenaar - zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
  - 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.
  - 7 De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdrage door de Gebruiker worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

#### **Artikel 36**

- 1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker van een Privé Gedeelte dat niet in een Ondersplitsing is betrokken, zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen de Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een Gebruiker van een dergelijk Privé Gedeelte worden verlangd indien de Eigenaar van dat appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging.

- 2 De borgtocht als bedoeld in Artikel 36.1 zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de bevoegdheid als bedoeld in Artikel 36.1 gebruik wenst te maken. Bovendien zal de Gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende gedeelte van het Privé Gedeelte.

#### **Artikel 37**

- 1 De Gebruiker die een Privé Gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, zonder dat hij de verplichting als bedoeld in Artikel 35.1 aanvaard heeft of opgelegd heeft gekregen of zonder de in Artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen, kan door het Bestuur hieruit op kosten van de Eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 2 Indien iemand zonder enige titel een Privé Gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte 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 medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten worden ontzegd.

#### **Artikel 38**

De Artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte**

#### **Artikel 39**

- 1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- 1) de bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - 2) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - 3) door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - 4) zijn financiële verplichten jegens de Vereniging niet nakomt,
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing andermaal een of meer van de voormelde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de

- maatregel als bedoeld in Artikel 39.2.
- 2 Worden een of meer van de gedragingen als bedoeld in Artikel 39.1 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 Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten.
  - 3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
  - 4 De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 52.5 en 52.6. De besluiten als bedoeld in dit Artikel 39 worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de houders van een op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheek gebracht. De besluiten dienen de gronden te vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
  - 5 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 39.4. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
  - 6 Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.5 op de Gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht als bedoeld in Artikel 36.1.
  - 7 Een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar of Gebruiker voortvloeiend uit de wet, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement.
  - 8 Indien een Ondereigenaar of een Gebruiker van diens Onder Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 39.1, kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft, een besluit tot het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 39.1 respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als bedoeld in Artikel 39.2 moet nemen, in welk geval die vergadering van Ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het bepaalde in Artikel 39.
  - 9 Het bepaalde in de Artikelen 39.1 tot en met 39.8 geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere

Gebruiker.

**K. Overdracht van een appartementsrecht. Vestiging en overdracht van beperkte rechten**

**Artikel 40**

- 1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede de vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van het beperkte recht van vruchtgebruik en de vestiging of beëindiging van het beperkte recht van gebruik en/of bewoning (beperkt recht in de zin van een beperkt recht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek).
- 2 Een overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 omvat tevens de als Eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een Eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, bij het vruchtgebruik en bij het zakelijk beperkt recht van gebruik en/of bewoning (beperkt recht in de zin van een beperkt recht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek) voor zover deze rechten de vruchtgebruiker/gebruiker en/of bewoner aangaan.
- 3 Na een overdracht als bedoeld in Artikel 40.1 moet de nieuwe Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval deze overdracht een vestiging inhoudt van een vruchtgebruik of een beperkt recht van gebruik en/of bewoning:
  - 1) houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt;
  - 2) kan deze mededeling ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de Openbare Registersingeschreven akte van vestiging.
- 4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 zijn voor de ter zake van het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
- 5 Onverminderd het bepaalde in Artikel 40.1 is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen gebaseerd op het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.7 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 52.5, 52.6 of 52.7 die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- 6 Het Bestuur zorgt dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe Eigenaar gesteld worden.
- 7 Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de Artikelen 40.4, 40.5 en 40.10 voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
- 8 Indien de Vereniging ter zake van de overdracht een financiële bijdrage

verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

- 9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.
- 10 Het Bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken Eigenaar op de dag van de overdracht aan de Vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de Vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar.

#### **Artikel 40A**

- 1 Op een appartementsrecht kan het beperkte recht van erfpacht worden gevestigd. Op het Privé Gedeelte deel uitmakende van een appartementsrecht kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek de beperkte rechten van erfpacht en opstal worden gevestigd.
- 2 Ingeval van vestiging van erfpacht:
  - 1) worden de krachtens de wet, het Reglement, een eventueel Huishoudelijk Reglement en besluiten van de Vergadering aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter;
  - 2) is de erfpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de voor rekening van de Eigenaar komende verplichtingen en komen deze in de onderlinge verhouding tussen de erfpachter en de Eigenaar voor rekening van de erfpachter; *en*
  - 3) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de erfpachter, tenzij in de erfpachtbepalingen anders is bepaald.
- 3 Ingeval van vestiging van een recht van opstal:
  - 1) laat dit onverlet al hetgeen in het Reglement is bepaald, onder meer het bepaalde in de Artikelen 22 tot en met 28;
  - 2) komt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht toe aan de Eigenaar, tenzij in de opstalbepalingen anders is bepaald.
- 4 Bij vestiging, overdracht, toedeling of beëindiging van de erfpacht en het recht van opstal is:
  - 1) het bepaalde in de Artikelen 40.2 en 40.3 van overeenkomstige toepassing; *en*
  - 2) het bepaalde in de Artikelen 40.1 en 40.4 tot en met 40.9 van overeenkomstige toepassing indien in de bepalingen van de erfpacht of van het recht van opstal is bepaald dat de erfpachter/opstaller niet hoofdelijk aansprakelijk is naast de Eigenaar voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

**Artikel 40B**

Undersplitsing is toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de Vergadering of het Bestuur.

**L. Overtredingen****Artikel 41**

- 1 Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, van het Reglement, van het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 2 Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het Bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.  
Indien de Vergadering geen bedrag heeft vastgesteld als in de vorige zin bedoeld, is het Bestuur niettemin bevoegd tot het opleggen van een boete.
- 3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden gestort in het Reservefonds, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 4 Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, is Artikel 13.1 eerste en tweede zin van overeenkomstige toepassing.
- 5 Voor de toepassing van Artikel 41 wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

**M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging****(i) Algemene Bepalingen****Artikel 42**

- 1 Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek. De statuten maken deel uit van het Reglement.
- 2 De naam van de Vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars "Julia's Park" aan de Thérèse Schwartzestraat te Den Haag**.  
De Vereniging is gevestigd te Den Haag en mitsdien is de gemeente waar de Vereniging haar zetel heeft de gemeente 's-Gravenhage (ook wel Den Haag genoemd).  
De Vereniging kan handelen onder de naam: **V.v.E. Julia's Park te Den Haag**.
- 3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een appartementsrecht of een

ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de Eigenaars of anderen van dat appartementsrecht/registergoed.

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

#### **Artikel 43**

- 1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de Vereniging.
- 3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.
- 4 De Vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

#### **Artikel 44**

- 1 Het Boekjaar is het kalenderjaar. De Vergadering kan besluiten dat het Boekjaar op een ander moment eindigt.
- 2 Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Ondervereniging gelijk te zijn aan dit Boekjaar.

#### **(ii) De vergadering**

#### **Artikel 45**

- 1 De vergaderingen van de Vergadering worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats.
- 2 Jaarlijks wordt, binnen vijf (5) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het Bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12.2, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering zijn Jaarverslag uit.
- 3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal Eigenaars dat tenminste vijftwintig procent (25%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen.
- 4 Indien een door een Eigenaar verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie (3) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.



- 5 De Vergadering benoemt al dan niet uit de Eigenaars de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 6 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 7 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter (van de Vergadering) in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement welke een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven, voor niet geschreven gehouden.
- 8 De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke Eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige Eigenaars hiervan in kennis te stellen.
- 9 In geval van Ondersplitsing, direct of indirect, van een appartementsrecht is het Bestuur verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en agenda van deze vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk mede te delen aan het Bestuur.
- 10 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### **Artikel 46**

- 1 Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter van die vergadering en het Bestuur worden ondertekend.
- 2 Het Bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
- 3 Iedere Eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

#### **Artikel 47**

- 1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of beperkt recht van gebruik en/of bewoning (beperkt recht in de zin van een beperkt recht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek) komt het stemrecht toe aan de

beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het beperkte recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij in de bepalingen van dat recht anders is bepaald.

- 2 Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: drie (3).  
Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.
- 3 Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholdenaan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, tenzij die natuurlijke- of rechtspersoon handelt in hoedanigheid van Eigenaar.
- 3 In afwijking van het in Artikel 47.2 bepaalde is, indien één Eigenaar -anders dan op basis van aan hem verstrekte volmacht(en)- in de Vergadering meer stemmen kan uitbrengen dan het totaal van de overige Eigenaars, die Eigenaar slechts bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen, dat gelijk is aan het aantal stemmen dat de overige Eigenaars zouden kunnen uitbrengen, ook al zijn laatstbedoelde Eigenaars niet ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd.

#### **Artikel 48**

- 1 Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars toekomt, kunnen dezen hun stemrecht in de Vergadering slechts uitoefenen door middel van één van hen of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.
- 2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 49**

- 1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de Artikelen 48.1 en 49A.
- 2 Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

#### **Artikel 49A**

- 1 In geval van Ondersplitsing wordt het stemrecht dat aan het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, uitgebracht door het bestuur van de Ondervereniging.
- 2 Uitsluitend het bestuur van de Ondervereniging is bevoegd om in de vergaderingen van de Vergadering het woord te voeren.
- 3 De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen in de vergadering van de Vergadering niet te worden uitgebracht in de verhouding waarin in de vergadering van de vergadering van

Ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluitend—  
overeenkomstig het besluit dat door de vergadering van Ondereigenaars—  
over hetzelfde onderwerp is genomen.\_\_\_\_\_

#### **Artikel 50**

- 1 Alle besluiten waarvoor in het Reglement of krachtens de wet geen—  
afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte—  
meerderheid van de uitgebrachte stemmen.\_\_\_\_\_

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan—  
de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht.—  
Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding—  
worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.\_\_\_\_\_

- 2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn—  
verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte—  
meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen—  
de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.\_\_\_\_\_

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben,—  
wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in—  
aanmerking komen.\_\_\_\_\_

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen,—  
zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal—  
stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen—  
ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot—  
worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt.\_\_\_\_\_

Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op—  
zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen—  
staken het lot beslist.\_\_\_\_\_

- 3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle—  
Eigenaars respectievelijk de Eigenaars als bedoeld in Artikel 52A.1 \_\_\_\_\_  
schriftelijk hun instemming hebben betuigd, instemming per fax en per e-mail—  
daaronder begrepen.\_\_\_\_\_
- 4 In een vergadering, waarin minder dan de helft van het totaal aantal—  
stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen,—  
tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de Vergadering—  
overeenkomstig de Artikelen 11.1 en 45.2 op de jaarlijkse begroting zijn—  
geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%)—  
worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale—  
reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de Eigenaars bij de uitnodiging—  
voor de vergadering nader zijn geïnformeerd.\_\_\_\_\_
- 5 Kan op grond van het bepaalde in Artikel 50.4 geen geldig besluit worden—  
genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven, te houden niet—  
vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de—  
oproep tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende—  
vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in Artikel 50.5. In deze—

vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met volstrektere meerderheid van de uitgebrachte stemmen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

#### **Artikel 51**

- 1 Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) 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.
- 2 Het bepaalde in Artikel 51.1 is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 60.

#### **Artikel 52**

- 1 De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken en de Gemeenschappelijke Rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt. De Vergadering stelt het in Artikel 52.5 bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
- 2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 56.2. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het Gemeenschappelijke Gedeelte. De Vergadering beslist ook over de kleur en materialen van de daken welke zijn gelegen boven de Privé Gedeelten, alsmede over de kleur, materialen en type zonweringen en rolluiken welke zich aan de buitenzijden van de Privé Gedeelten mogelijkwijs bevinden. De wijze van bestrating van het Gemeenschappelijke Gedeelte, de daartoe behorende hekwerken, poortjes en groenvoorzieningen wordt besloten door de Vergadering.
- 4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem via de Vereniging door de Eigenaars vergoed.
- 5 Besluiten door de Vergadering tot:
  - 1) het doen van buiten het in Artikel 9.1 onder 1) en 2) bedoelde onderhoud

- vallende uitgaven;
- 2) het vormen van bestemmingsreserves betreffende het Reservefonds als bedoeld in Artikel 10.3 en het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
  - 3) het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde ( $2/3^e$ ) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde ( $2/3^e$ ) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van Artikel 50.1 is van overeenkomstige toepassing. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde ( $2/3^e$ ) van het hiervoor bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld onder 3) van Artikel 52.5 niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
- 6 In het geval als bedoeld in de tweede zin van Artikel 52.5 wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee (2) en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in Artikel 52.6. In deze vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde ( $2/3^e$ ) meerderheid worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
  - 7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in Artikel 52.5 of 52.6 tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald en het aandeel daarin dat door het Bestuur te dier zake van de Eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de Vereniging gereserveerd zijn.
  - 8 Het bepaalde in de Artikelen 52.5 en 52.6 juncto 52.7 geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
  - 9 Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke Eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in de Artikelen 8.2 en 8.5. Een afwijkende verdeling van de bijdragen in de kosten dient te worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

#### **Artikel 52A**

- 1 De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer, doch niet alle

Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verband houdende—  
kosten ingevolge het bepaalde in de Artikelen 8.5 en 8.6, voor rekening—  
komen van één Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend—  
kunnen worden genomen door de Eigenaar(s) van dat(die)—  
appartement(s)recht(en).

- 2 Bij het nemen van een besluit als bedoeld in Artikel 52A.1 dient de—  
Vergadering tevens in het Huishoudelijk Reglement te bepalen over welke—  
zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten én tot—  
welke bedragen de desbetreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke—  
bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige—  
toepassing zijn.
- 3 Een besluit genomen door één Eigenaar of door een bepaalde groep—  
Eigenaars op grond van en overeenkomstig het bepaalde in de Artikelen—  
52A.1 en 52A.2 staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

**(iii) Het bestuur**

**Artikel 53**

- 1 Het Bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. De Vergadering—  
bepaalt het aantal bestuurders.  
Indien het Bestuur uit meerdere bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn—  
midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies—  
secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.
- 2 Het Bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te doen—  
inschrijven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en—  
Fabrieken.
- 3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd—  
en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens—  
vervangning voorzien.
- 4 Het Bestuur is belast met het bestuur van de Vereniging, met inachtneming—  
van het bepaalde in het Reglement. Onder dit bestuur is begrepen het—  
beheer van de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het—  
bepaalde in Artikel 43. De Vergadering kan nadere regels met betrekking tot—  
dit beheer vaststellen.
- 5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van  
en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan—  
van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van—  
rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader—  
door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang de—  
Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is  
dit bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totaal van de voor het—  
lopende Boekjaar vastgestelde begroting.  
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren,—  
voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van

incassoprocedures.

- 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, een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. Zolang de Vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige zin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
- 7** Het Bestuur vergadert ten minste vier (4) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 8** Indien het Bestuur uit meerdere bestuurders bestaat, geldt het volgende:
- 1) De oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
  - 2) In de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe.
  - 3) In een vergadering van het Bestuur waarin niet alle bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen.  
In dat geval wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één (1) week en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in Artikel 53.8. In deze vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen, ongeacht het aantal bestuurders dat ter vergadering aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is.
  - 4) Indien het Bestuur uit twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur met unanimitéit. Onder unaniem wordt hier verstaan: alle ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Indien het Bestuur niet tot een unaniem besluit komt en een bestuurslid dit als een geschil aanmerkt, dan beslist de Vergadering.
  - 5) Indien het Bestuur uit meer dan twee bestuursleden bestaat, besluit het Bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
  - 6) Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het te nemen besluit.
- 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, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, tenzij die natuurlijke- of rechtspersoon handelt in hoedanigheid van Eigenaar.

- 10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 11 Het Bestuur is bevoegd de Vereniging te vertegenwoordigen. Indien meer dan twee bestuurders in functie zijn, wordt de Vereniging slechts vertegenwoordigd door het Bestuur of door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- 12 Het Bestuur is slechts bevoegd te besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten als bedoeld in Artikel 42.4 na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering.

#### **Artikel 54**

- 1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.
- 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.
- 3 Na kennisgeving als bedoeld in Artikel 40.3 en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in Artikel 35.1, dan wel de kopie of het uittreksel als bedoeld in Artikel 35.2, wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 4 Het Bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### **Artikel 55**

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

#### **Artikel 56**

- 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.
- 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 worden overeengekomen.

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

#### **Artikel 57**

- 1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in



- welk geval het bepaalde in de Artikelen 57.2 tot en met 57.9 geldt.
- 2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.  
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de Raad van Commissarissen uit meerdere commissarissen bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
  - 3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
  - 4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een commissie van de Vereniging.
  - 5 De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen.  
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
  - 6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
  - 7 De Raad van Commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.  
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
  - 8 Indien de Raad van Commissarissen uit meerdere commissarissen bestaat geldt het volgende:
    - 1) De oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf (5) dagen.
    - 2) In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) stem toe.
    - 3) De Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen zijn vóór uitgebracht. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte

- stemmen gerekend.
- 4) In afwijking van het bepaalde onder 3) is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden.
  - 5) De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of per e-mail, instemmen met het te nemen besluit.
- 9** Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58**

- 1** De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 2** Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de Jaarrekening en het Jaarverslag aan de Vergadering niet overlegd een verklaring afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan benoemt de Vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en met 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 commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

### **N. Huishoudelijk reglement**

#### **Artikel 59**

- 1** De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - 1) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - 2) het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé Gedeelten;
  - 3) de orde van de vergaderingen van de Vergadering;
  - 4) de instructie aan het Bestuur;
  - 5) de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en commissies;
  - 6) het behandelen van klachten;
  - 7) regels ter voorkoming van onredelijke hinder als bedoeld in Artikel 2.2;
  - 8) een afwijkende verdeling van de bijdrage in de kosten als bedoeld in Artikel 52.9;
  - 9) besluiten als bedoeld in Artikel 52A.1 en de uitwerking daarvan;
  - 10) al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft,

- alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de Hoofdsplitsing voor zover deze van belang zijn, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
  - 3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
  - 4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid en een quorum als bedoeld in Artikel 52.5.  
Kan op grond van het bepaalde in de vorige zin geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven. Artikel 52.6 is van overeenkomstige toepassing.
  - 5 Het bepaalde in Artikel 59.4 is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement.
  - 6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de Openbare Registers.

#### **O. Wijziging van de akte**

##### **Artikel 60**

- 1 De Akte kan uitsluitend worden gewijzigd met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 Burgerlijk Wetboek.
- 2 In afwijking van het bepaalde in Artikel 60.1 kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:139 leden 2, 3, 4 en 5 Burgerlijk Wetboek een wijziging van de Akte ook plaatsvinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde ( $4/5^e$ ) van het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht.
- 3 In de oproeping tot de in Artikel 60.2 bedoelde vergadering van de Vergadering wordt vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte wordt voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 4 Het bepaalde in Artikel 50.3 is op zo'n besluit niet van toepassing.
- 5 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
- 6 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 7 Een wijziging van de Akte behoeft in ieder geval 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). Voorts is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien het belang van die gerechtigden door de wijziging wordt verminderd.

- 8 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 60.2, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
- 9 Indien een Eigenaar die meer dan één (hoofd)appartementsrecht bezit voor zijn of haar rekening en risico - een wijziging van de appartementensplitsing wenst die uitsluitend die appartementsrechten betreft die de betreffende Eigenaar bezit en niet de belangen schaadt van de overige Eigenaars, zijn de overige Eigenaars verplicht hun medewerking te verlenen aan de betreffende wijziging van de appartementensplitsing. Het voorgaande laat onverlet het wettelijk systeem ten aanzien van het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de eerst zin van dit Artikel en het wettelijk systeem, prevaleert het wettelijk systeem.

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

##### **Artikel 61**

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

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### **Artikel 62**

- 1 Geschillen tussen één of meer Eigenaars onderling of tussen één of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan één of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.
- 2 Het bepaalde in Artikel 62.1 geldt niet voor zover op grond van het Reglement een geschillenregeling van toepassing is.

#### **R. Index**

##### **Artikel 63**

- 1 Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het bedrag als bedoeld in Artikel 15.5, en de door de Vergadering vastgestelde bedragen wijzigen telkens jaarlijks zodanig als overeenkomt met de wijziging gedurende deze periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis tweeduizend zes is honderd (2006=100).
- 2 De wijziging als bedoeld in Artikel 63.1 wordt bereikt door de bedragen, zoals

die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een—  
breuk, waarvan:\_\_\_\_\_

- 1) de teller gelijk is aan bedoelde consumentenprijsindex van de\_\_\_\_\_  
kalendermaand vóór de maand waarin de periode van één (1) jaar\_\_\_\_\_  
eindigt of - bij het ontbreken van de publicatie daarvan - van de\_\_\_\_\_  
voorlopige consumentenprijsindex van die maand of - bij het ontbreken—  
van de publicatie daarvan - van de consumentenprijsindex van de laatst—  
daaraan voorafgaande kalendermaand ten aanzien waarvan de\_\_\_\_\_  
publicatie wel is geschied; *en*\_\_\_\_\_
  - 2) de noemer gelijk is aan bedoelde definitieve consumentenprijsindex van—  
de kalendermaand vóór de maand waarin de onder 1) bedoelde periode—  
van één (1) jaar aanvangt.\_\_\_\_\_
- 3** Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot—  
publicatie van consumentenprijsindices - alle huishoudens op een meer\_\_\_\_\_  
recente tijdbasis, dan worden de prijsindices van de nieuwe reeks in\_\_\_\_\_  
aanmerking genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van\_\_\_\_\_  
voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling geschiedt in overleg met het—  
Centraal Bureau voor de Statistiek.\_\_\_\_\_
- 4** Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan worden—  
de bedragen als bedoeld in Artikel 63.1 gewijzigd aan de hand van andere—  
vergelijkbare prijsindices.\_\_\_\_\_

## **S. Slotbepalingen**\_\_\_\_\_

### **Artikel 64**\_\_\_\_\_

- 1** Op de Appartementsrechten zijn van toepassing de voorwaarden en\_\_\_\_\_  
bepalingen opgenomen in:\_\_\_\_\_
- 1) voormelde akte van levering (deel 69634, nummer 151), voor zover\_\_\_\_\_  
luidende:\_\_\_\_\_
- "6.2 Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten—  
uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve—  
verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan—  
niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk—  
Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:\_\_\_\_\_*
- i. de akte van zevenentwintig mei negentienhonderd eenenveertig verleden—  
voor notaris J.C.J. Waldorp te 's-Gravenhage, diezelfde bij afschrift\_\_\_\_\_  
ingeschreven in de daartoe bestemde registers van de dienst van het\_\_\_\_\_  
kadaster en de openbare registers (destijds te 's-Gravenhage), in register\_\_\_\_\_  
Hypothecken 4, deel 2710, nummer 38, waarin onder meer woordelijk staat—  
vermeld:\_\_\_\_\_*
- "4. indien terrein tusschen de bebouwing en de grens van den weg lager\_\_\_\_\_  
wordt aangelegd dan de bovenkant van het trottoir in die grens en daarbij\_\_\_\_\_  
geen grond behorende maar op die grens wordt gebouwd moet bedoeld\_\_\_\_\_  
terrein of de geheele lengte en over de breedte van ten minste een meter\_\_\_\_\_  
gerekend van die grens af worden opgehoogd tot aan den bovenkant van\_\_\_\_\_*

het trottoir. Deze ophooging moet worden afgewerkt met een talud niet steiler dan één op één en tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage in behoorlijken staat onderhouden worden. enzovoorts.

9. Indien bij de verkaveling der bouwgronden op of naast de grens van twee kavels muren worden opgetrokken, zal de rechthebbende op den aangrenzende grond moeten gedoogen dat aan deze muren Constructiedeelen over de grens van den kavel worden aangebracht welke naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van 's Gravenhage voor een goede technische verzorging van deze muren noodig zijn welke constructiedeelen op de eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders vernoemd tot hun genoegen ten behoeve van de aangrenzende bebouwing moeten worden verwijderd. Bij geschil over eenige hieruit voortvloeiende schadeloosstelling beslist de Directeur van het gemeentelijk bouw en woningtoezicht van 's Gravenhage. Enzovoorts.

12. De aanvraagster en haar rechtsverkrijgenden een der onder 4, 9 of 13 genoemde bepalingen overtredende, verbeuren ten behoeve van de gemeente 's Gravenhage een boete tot en telkens door Burgemeester en Wethouders van 's Gravenhage te bepalen bedrag van ten hoogste vijf duizend gulden, voor elke overtreding tenzij de gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

13. De aanvraagster en rechtsverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van terrein deelsluitmakende van de op de aangehechte kaart groen ombiesde oppervlakten de onder 4, 9, 12, 13 en 14 genoemde bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.

14. Onder opvolgers in den eigendom worden in deze akte begrepen alle latere eigenaren van de om de aangehechte kaart groen ombiesde terreinen voor zoover deze niet aan de gemeente 's Gravenhage in eigendom toebehooren of bij deze akte aan haar zijn of worden overgedragen. Onder rechtverkrijgenden worden in deze akte begrepen allen die enig recht welk insluit de bevoegdheid tot bouwen op de in de vorig lid bedoelde terreinen aan de aanvraagster of haar opvolgers in den eigendom ontleenen. Hetgeen onder 13 is bepaald omtrent overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling als gevolg waarvan een recht als in het vorige lid bedoeld kan ontstaan."

ii. de hiervoor genoemde onderhandse akte van drieëntwintig oktober negentienhonderd drieënvijftig (deel 3114, nummer 67), waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 7.

Binnen twee jaren na de overschrijving van deze akte in de openbare registers moet het gedeelte van de grond, dat onbebouwd is, van de openbare straat zijn afgescheiden. Deze termijn kan door Burgemeester en

*Wethouders van de gemeente worden verlengd.*

*Artikel 8.*

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

*Artikel 9.*

*De Staat en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht langs de zuidoostelijke grens van de verkochte grond en op deze grond voor hun rekening een opgaande beplanting aan te brengen in aansluiting aan en overeenkomstig de beplanting, welke langs de zuid-oostelijke grens van het aan de noord-oostelijke zijde gelegen landgoed aanwezig is.*

*Artikel 10. De Staat en zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen, in verband met geleidingen voor elektrische tram of openbare bedrijven worden aangebracht en onderhouden, als Burgemeester en wethouders van de gemeente nodig achten. Omtrent de plaats waar en de wijze, waarop die zaken worden aangebracht, zal overleg met de Staat of zijn rechtverkrijgende(n) plaats hebben.*

*Artikel 11.*

*1. De Staat en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen zeven tot en met dertien in de akte van overdracht op te nemen.*

*2. Hetgeen in het eerste lid van dit artikel is bepaald omtrent de overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling, als gevolg waarvan een recht, als in artikel twaalf bedoeld, kan ontstaan.*

*Artikel 12. Onder rechtverkrijgenden worden in deze voorwaarden begrepen allen, die enig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid te bouwen, op de grond of op gedeelten daarvan aan de Staat of zijn opvolgers in de eigendom ontlenen.*

*Artikel 13. Indien niet wordt voldaan aan enige verplichting bij of krachtens de artikelen zeven tot en met twaalf opgelegd, zijn Burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd aan de nalatige Staat of aan diens nalatige rechtverkrijgende(n) een boete ten behoeve van de gemeente op te leggen van ten hoogste VIJFDUIZEND GULDEN voor elke overtreding, te betalen binnen de daarbij door dat College gestelde termijn, tenzij de gemeente de nakoming van de overtreden bepaling in rechten vordert.*

*Artikel 14.*

*Ter verzekering van de nakoming van de in de artikelen zeven tot en met dertien bedoelde bepalingen worden deze, voorzover de burgerlijke wet het toelaat, ten laste van de overgedragen grond als een erfdiensbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nos 4451, 4450 en 4202, en gemeente Wassenaar, sectie E, nos 1820 en 1762, met dien verstande, dat, indien de*

*gemeente 's-Gravenhage een of meer gedeelten van die grond, als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft -in het laatste geval gedurende het tijdvak er uitgifte- ten opzichte van dat gedeelte of die gedeelten de erfdienstbaarheid te niet gaat."*

**6.3** *Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:*

*Beschermd monument, Gemeentewet*

*Ontleend aan: 2858 datum in werking 29-4-2009*

*(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: 's-Gravenhage";*

*enzovoorts;*

## **MILIEU. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

### **ARTIKEL 12.**

**12.1** *In de Koopovereenkomst is ter zake de milieukundige situatie als volgt bepaald:*

*"Artikel 14 Bodemverontreiniging.*

*Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het hierna in artikel 16 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen.*

**14.1** *Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*

**14.2** *Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van Koenders & Partners te Lopik van 14 januari 2014, projectnummer 130982, en van 20 maart 2014, projectnummer 131177-A. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.*

**14.3** *Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat het Verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruikbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruikbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de Koopprijs te verlagen.*



14.4 Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt.

Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

14.5 De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

14.6 Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

14.7 Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van

eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

**Artikel 15 Asbest.**

15.1 Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van JABOR Advies B.V te Den Haag, d.d. 15 april 2014, rapportnummer 1401025A. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

15.2 In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.

15.3 Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de Koopprijs te verlagen.

15.4 Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.

15.5 Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.”.

Enzovoorts.

**“Artikel 25 Archeologische waarde.**

25.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor het Verkochte een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport “Quickscan Archeologie Plangebied Thérèse Schwartzestraat 15 te Den Haag” van Hamaland Advies gevestigd te Zelhem, van 26 februari 2014, kenmerk EKU/DIR/HAMA/20130642.

25.2 Uit het in het eerste lid van dit artikel bedoelde onderzoek blijkt dat op grond van de archeologische beleidsadvieskaart van gemeente Den Haag (2011) kan worden herleid dat de het Verkochte ligt in een zone waar archeologie wordt verwacht (Waarde-Archeologie 2). Hiervoor geldt de eis van archeologisch vooronderzoek om risico's in kaart te brengen voor bodemingrepen groter dan 50m2 en dieper dan 50 cm – mv.

25.3 Koper verklaart in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.”  
enzovoorts;

**“Artikel 27 Flora en fauna.**

27.1 Met betrekking tot de aanwezigheid van flora en fauna op het Verkochte is een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport “Ecologische Quicksan” van Koenders & Partners te Lopik van 14 april 2014, projectnummer 140173-1.

27.2 Het plangebied is opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur, tesamen met het naastgelegen Landgoed Clingendael. Het plangebied maakt echter geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De verkoop van het plangebied heeft geen negatief effect op de EHS.

Eventuele herontwikkeloingsoptie(s) dienen beoordeeld te worden op hun effect op de EHS, indien duidelijk is wat de opties inhouden. Dan pas kan een goede afweging gemaakt worden van de effecten.

27.3 Koper verklaart in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

**Artikel 28. Onderzoek kernmaterieel en waarschuwingssymbolen ioniserende straling.**

Verkoper heeft onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van kernmaterieel en waarschuwingssymbolen ioniserende straling ter zake van het Verkochte, waarbij geen bijzonderheden zijn geconstateerd. Dit is vastgelegd in het brieffrapport van het ministerie van Defensie, de dato 20 mei 2015 met referentie SBD/15/437. Koper verklaart in het bezit van dit brieffrapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.”.

**12.2** Partijen komen bij dezen een kwalitatieve verplichting overeen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Verkoper en ten laste van het Verkochte met de inhoud als vermeld in de artikel 12.1 aangehaalde tekst onder 14.4.

**12.3** Partijen komen bij dezen een kwalitatieve verplichting overeen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Verkoper en ten laste van het Verkochte met de inhoud als vermeld in de artikel 12.1 aangehaalde tekst onder 15.5.

**12.4** Voor de in dit artikel omschreven kwalitatieve verplichtingen zal nimmer enige vergoeding van Koper kunnen worden verlangd casu quo verschuldigd zijn.

**12.5** Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 1 Burgerlijk Wetboek gaan de in artikel 12.2 en 12.3 omschreven kwalitatieve verplichtingen over op degenen die het Verkochte, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, zullen verkrijgen.

**12.6** De in artikel 12.2 en 12.3 omschreven kwalitatieve verplichtingen gelden niet voor degenen die ten laste van het Verkochte een recht van hypotheek en/of erfdiensbaaerheid verkrijgen.

**OVERNAME VERPLICHTINGEN MET BETREKKING TOT LEIDINGEN,  
KABELS EN BUISLEIDINGEN EN DERGELIJKE**

**ARTIKEL 13.**

*In de Koopovereenkomst is ter zake van aanwezige kabels en leidingen als volgt bepaald:*

**“Artikel 22 Bekende kabels en leidingen.**

*De bekende kabels en leidingen zijn weergegeven op een tekening van 29 oktober 2012 van het ministerie van Defensie. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze tekening.*

**Artikel 23 Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke.**

*Voor zover in het Verkochte andere dan de in de Overeenkomst vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, zal Koper de daarmee verband houdende verplichtingen op de Overdrachtsdatum ter gelegenheid van de levering van het Verkochte van Verkoper overnemen, zich verbinden deze na te komen en Verkoper vrijwaren voor iedere vordering ter zake.”;*

- 3** een akte van vestiging recht van opstal, op vijf december tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Tacken, van welke akte op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestelde openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4, deel 72104, nummer 15, voor zover luidende:

*"1. De eigenaar en het bedrijf zijn op vijf oktober tweeduizend zeventien met elkaar een overeenkomst aangegaan - deze overeenkomst hierna te noemen: "**overeenkomst**" - over de vestiging door eigenaar ten behoeve van het bedrijf van een zelfstandig recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor het bedrijf om een transformator(station), schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur, alsmede een kabel- en leidingentracé ten behoeve van gas en elektra, alle met eventuele bijbehoren - hierna tezamen te noemen: "**opstallen**" - in eigendom te hebben op een daartoe door de eigenaar geschikt gemaakt en ter plaatse aangegeven gedeelte van het terrein. De locatie van de opstallen zijn aangegeven op de aan deze akte te hechten en mede in het Kadaster in te schrijven tekening, met nummer 14911\_t4\_00\_00 nutstracé, hierna aangeduid als: de "**tekening**". Bedoeld gedeelte wordt hierna verder aangeduid als "**grond**". Het opstalrecht heeft alléén betrekking op de grond terwijl daar geen kadastrale uitmeting voor hoeft plaats te vinden."*

- 4** De Privétoegangspoort is bestemd om exclusief, met uitsluiting van ieder ander, gebruikt te worden door de Eigenaar/Gebruiker en/of vanwege hem aanwezige derden van de Appartementsrechten met bouwnummers A4 en A13 (appartementsindices 8 en 17).

Het in de vorige zin bepaalde is/zijn een kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. ZINC kiest overeenkomstig het

bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek woonplaats op voormeld—  
kantooradres.

Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een—  
kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek—  
aangemerkt kan worden, is iedere Eigenaar verplicht het hiervoor bepaalde—  
bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van een—  
Appartementsrecht uitdrukkelijk ten behoeve van de betreffende Eigenaar—  
van de Appartementsrechten met bouwnummers A4 en A13—  
(appartementsindices 8 en 17) aan de verkrijger op te leggen, te bedingen—  
en namens deze Eigenaar te aanvaarden, onder de verplichting dat die—  
verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere—  
overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van een Appartementsrecht—  
uitdrukkelijk ten behoeve van deze aan de verkrijger op te leggen, te—  
bedingen en namens deze aan te nemen, zulks op straffe van een door de—  
nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de—  
Verkoper verschuldigde direct opeisbare boete van vijf duizend euro—  
(€ 5.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid—  
van de Eigenaar van de Appartementsrechten met bouwnummers A4 en A13  
(appartementsindices 8 en 17) om tevens nakoming en/of schadevergoeding—  
te vorderen.

**5** Iedere Eigenaar en Gebruiker dient de in Artikel 64.1 vermelde voorwaarden—  
en bepalingen in acht te nemen.

#### **T. Overgangsbepalingen**

#### **Artikel 65**

**1** Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van—  
benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder—  
benoemd: ZINC7 B.V., en wel tot het einde van de eerste vergadering van—  
de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen.

**2** Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van—  
benoeming van de Voorzitter wordt voor de eerste maal tot Voorzitter—  
benoemd: ZINC7 B.V., en wel tot het einde van de eerste vergadering van—  
de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuwe Voorzitter is gekozen.

**3** Het eerste Boekjaar eindigt op éénendertig december van het jaar van—  
passeren van deze akte.

#### **VII. Splitsingsvergunning**

Voor de onderhavige splitsing is een vergunning als bedoeld in artikel 22—  
Huisvestingswet 2014 niet vereist. Zulks blijkt ook uit een verklaring van de—  
Gemeente van twintig november tweeduizend zeventien welke zich in het—  
dossier van voornoemde notaris Tacken bevindt.

#### **VIII. Bijlagen**

**VIII.1** Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht die we/ worden—  
ingeschreven in de Openbare Registers:—  
Bijlage-1) : Tekening.

Bijlage-2) : Berekening breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1. \_\_\_\_\_

**VIII.2** Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht die niet worden \_\_\_\_\_  
ingeschreven in de Openbare Registers: \_\_\_\_\_

Bijlage (ongenummerd) : kopie volmacht ZINC7 B.V. \_\_\_\_\_

**VIII.3** Bijlage-1 maakt onderdeel uit van deze akte. \_\_\_\_\_

**TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER** \_\_\_\_\_

1. Blijkens een hypothecair uittreksel (van de Openbare Registers) van heden—  
ter zake het Registergoed, is het Registergoed belast met een recht van—  
hypothek, gevestigd bij akte op tweeëntwintig februari tweeduizend achttien—  
verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris De Lange, van welke—  
akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare—  
Registers voor registergoederen op drieëntwintig februari tweeduizend—  
achttien, in register Hypotheken 3, deel 73234, nummer 59. \_\_\_\_\_  
Blijkens voormelde hypotheekakte, waarin woordelijk staat vermeld: \_\_\_\_\_  
" *Toestemming splitsing in appartementsrechten. De bank verleent bij dezen—  
toestemming aan de hypotheekgever voor de beoogde splitsing in—  
appartementsrechten van het onderpand-2.*", hebben de hypotheekhouders—  
(de Rabohypotheekbank N.V. en de Coöperatieve Rabobank U.A.) reeds—  
hun toestemming verleend voor de in deze akte opgenomen splitsing in—  
appartementsrechten van het Registergoed. \_\_\_\_\_
2. Uitsluitend ter verwerking van deze akte in de kadastrale administratie, wordt—  
opgemerkt dat ten gevolge van de in deze akte vervatte splitsing in—  
appartementsrechten, de in het vorige lid bedoelde hypotheek die—  
aanvankelijk gold ten laste van het Registergoed, komt te rusten op de bij—  
deze akte gevormde appartementsrechten, zijnde de appartementsrechten—  
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding—  
6100-A, **indices 1, 2 en 3.** \_\_\_\_\_

WAARVAN AKTE is verleden te Wassenaar op de datum in het hoofd dezer akte—  
vermeld. \_\_\_\_\_

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de—  
verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte vooraf—  
en tijdig te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op—  
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon,—  
aan mij notaris bekend, en mij notaris ondertekend, om acht uur vijfenvijftig—  
minuten. \_\_\_\_\_

(volgt ondertekening)

VOOR AFSCRIFT



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.