

Badhuiskade 24, 2586EP 'S- GRAVENHAGE (46105)



Kantoorpand
2 bedrijfsruimten en 6 parkeerplaatsen



Beschrijving

- (A) de bedrijfsruimte op de begane grond en in de kelder, berging in de kelder, gelegen te 2586 EP 's-Gravenhage, Badhuiskade 24;
(B) 6 parkeerplaatsen op de begane grond, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage;
(C) de bedrijfsruimte met kelder, plaatselijk bekend Gondelstraat ongenummerd te 's-Gravenhage.



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) maandag 3 juli 2023
Inzet	maandag 3 juli 2023 vanaf 13:30
Afslag	maandag 3 juli 2023 vanaf 13:30
Kantoor	Notariskantoor Ellens & Lentze Parkstraat 93 2514 JH 's-Gravenhage T: 070 364 48 30 F: 070 364 48 33 E: notaris@ellenslentze.nl
Behandelaar	Mr. D.E.M. van Iperen-Roepers

Objectinfo

Woningtype	Kantoorpand
Bouwjaar	1967
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig



Milieuinformatie

Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \nUit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. \n

Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie

1% van de inzetsom voor rekening van koper.

Indicatie kosten veiling

€ 41.792,00 (per 03-07-2023 om 06:12 uur) inclusief achterstanden VVE, doch exclusief OVB en kosten ontruiming. (per 03-07-2023 om 06:12 uur)

Bijzonderheden

VERENIGING VAN EIGENAARS BADHUISKADE 18 T/M 24 (EVEN NUMMERS) TE 'S-GRAVENHAGE:

Het boekjaar loopt gelijk met het kalenderjaar.

De bijdrage bedraagt op dit moment € 1.403,91 per maand.

Volgens opgave van de VvE bedraagt het saldo van het reservefonds per 31 december 2022 € 315.207,15.

Het aandeel van de appartementsrechten A-1, A-24 t/m A-29 in dat saldo bedraagt: € 35.215,32.

Volgens opgave VvE bedraagt de achterstand VvE inclusief kosten deurwaarder en inclusief rente: € 82.193,61.

Mutatiekosten bedragen € 635,25.

VERENIGING VAN EIGENAARS GONDELSTRAAT 52 TE 'S-GRAVENHAGE:

Het boekjaar loopt gelijk met het kalenderjaar.

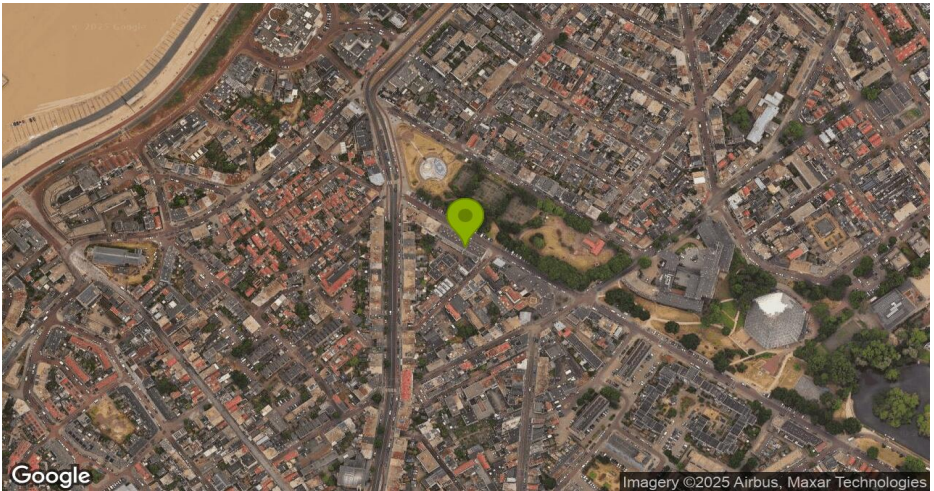
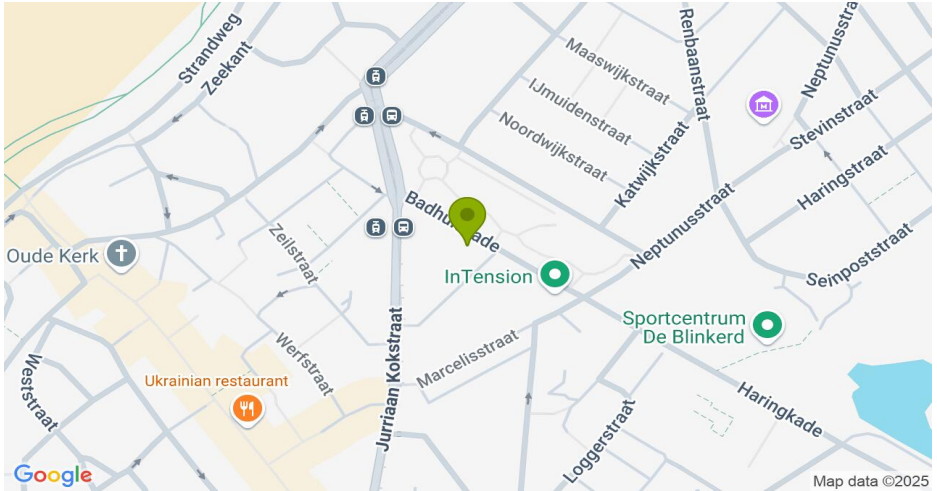
De bijdrage bedraagt op dit moment € 147,90 per maand.

Volgens opgave van de VvE bedraagt het saldo van het reservefonds per 1 juni 2023: € 10.408,93.

Het aandeel van het appartementsrecht A-1 in dat saldo bedraagt: € 4.966,09.

Volgens opgave van de VvE bedraagt de achterstand VvE: € 7.621,40.

Mutatiekosten bedragen € 102,85.



Kadastrale kaart

46105-kadastralekaart2586Badhuiskade24.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2023023001/KL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage	
—	Huisnummer	Sectie AF	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4272	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

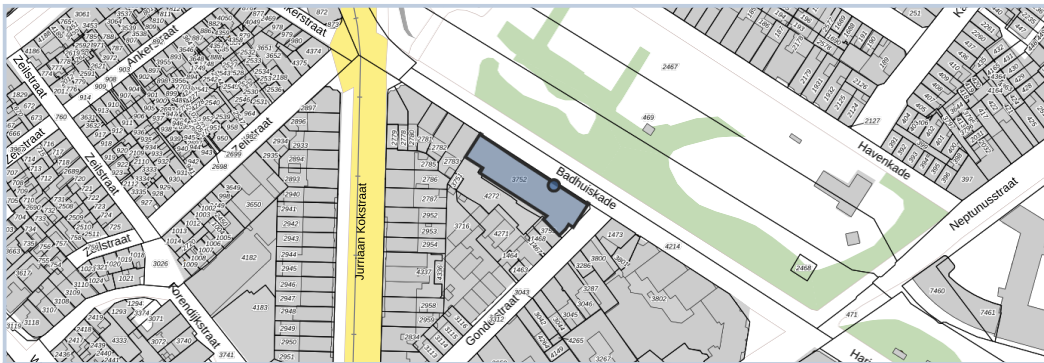
Voor een reëneluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

46105_BAG viewer Badhuiskade 24 s-Gravenhage.pdf

Badhuiskade 24, 2586EP 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres
Badhuiskade 24, 's-Gravenhage
2586EP 's-Gravenhage

Gebruiksdoel
Kantoorfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1967

Status
Naamgeving uitgegeven

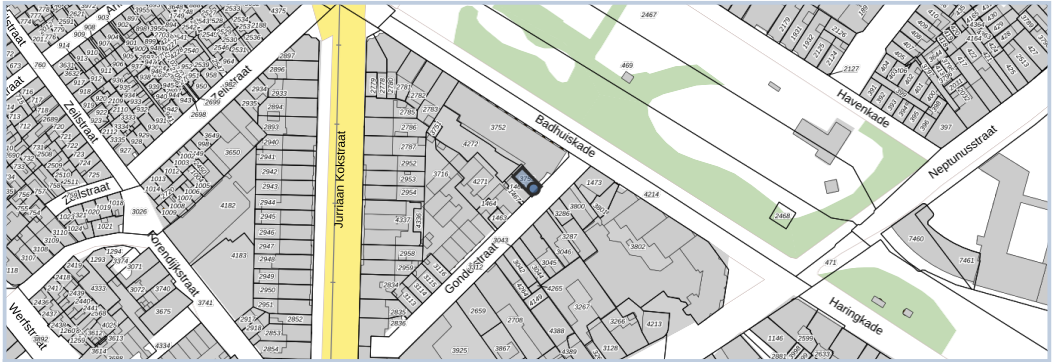
Oppervlakte
939 m²

Gemeente
's-Gravenhage

Bijlage

46105_BAG viewer Gondelstraat 52 s-Gravenhage.pdf

Gondelstraat 52, 2586ES 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres Gondelstraat 52, 's-Gravenhage 2586ES 's-Gravenhage	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1906
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 92 m ²	Gemeente 's-Gravenhage

Bijlage

46105_Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf

2023.0230.01/KL

VASTSTELLING "BIJZONDERE" VEILINGVOORWAARDEN **Badhuiskade 24 e.a. registergoederen te 's-Gravenhage**

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

Artikel 1. Wijze van veiling

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

Artikel 2. Inzet en afslag

- Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

Artikel 3. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend.

Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

Artikel 4. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de

eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 5. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 6. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. Voor rekening van koper komen:
 - het honorarium van de Notaris;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website;
 - de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling;
 - de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - de verschuldigde erfpachtcanon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden op grond van artikel 5:92 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de lasten, kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

Artikel 7. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 8. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk tien juli tweeduizend drieëntwintig om veertien uur bij de Notaris op rekeningnummer NL51 RABO 0383 1759 09 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Badhuiskade24 te 's-Gravenhage" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk

vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekken instelling.

Artikel 9. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
 4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
 5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
- Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan

doen gelden."

Artikel 10. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 10.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan via een van de websites www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbijlet.nl, hierna tezamen te noemen: "**Website**" plaatsvinden.
- 10.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Website: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - (d) RegistratieNotaris: een Notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de RegistratieNotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 10.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 10.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste

- bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 10.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 10.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 10.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 10.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 10.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 10.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 10.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 10.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 10.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 10.14 Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de veiling.
- 10.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 10.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 11. Vereniging van eigenaars / splitsing

Het registergoederen **sub 1 tot en met 7** zijn als appartementsrechten ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op zesentwintig februari tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op zevenentwintig februari tweeduizend negentien in deel 75080, nummer 109.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van voornoemde vereniging van eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Badhuiskade 18 tot en met 24 (alle nummers) te 's-Gravenhage**".

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van de registergoederen sub 1 tot en met 7 het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Het registergoed **sub 8** is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op twaalf oktober tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers,

in Register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend achttien in deel 74172, nummer 93.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Gondelstraat 52 te 's-Gravenhage**", en is gevestigd te 's-Gravenhage

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het registergoed sub 8 het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Verkoper bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Indien het Registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Gelet op het bovenstaande is lid 4 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

- "4. Ingeval van executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces-verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden/ bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de aankomsttitel van de Rechthebbende (75468/147) de volgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend:

BEGIN CITAAT

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar:

A. de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid verkoper' vermelde akte van levering, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"a. een akte van verkoop en levering, op één oktober negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. J. Karstens, notaris te Leiden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer, in register hypotheeken 4, op twee oktober daarna in deel 14150 nummer 3, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" vestiging kwalitatieve bedingen verbod uitoefening bank- en/of assurantiebedrijf vrijwaring verontreiniging

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen worden bij deze gevestigd en aanvaard de navolgende bedingen met kwalitatieve werking:

1. Voor (enzovoort)

3. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid terzake van eventuele thans aanwezige of te eniger tijd in-, aan-, of op het verkochte, de daarbij behorende grond en/of grondwater aan te treffen verontreiniging, waaronder begrepen asbesthoudende stoffen, welke dan ook, en zal terzake jegens verkoper geen enkele actie hebben.

4. De hiervoor omschreven verplichtingen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op al degenen die het verkochte, onder bijzondere titel zullen verkrijgen, danwel van de rechthebbende(n)

een recht op gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."

b. een akte van inbreng, op veertien mei negentienhonderd drieënzeventig verleden voor K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, bij uittreksel overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk, Zuid-Holland, in register hypotheken 4, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: " voorzover afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3310 naar voormelde titel van aankomst de dato negen juni negentienhonderd vier en zestig, waarin onder meer is bepaald:

Artikel 1. Opstallen.

Binnen twee jaren na het slopen van de bestaande opstallen, doch uiterlijk voor een juli negentienhonderd zeven en zestig moet de op de grond nieuw te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed zijn. De hiervoren bedoelde nieuw te stichten bebouwing dient met de op de aangrenzende - op de hoek van de Grondelstraat en de Badhuiskade gelegen - grond te stichten bebouwing één bouwblok te vormen, bestaande uit vijf bouwlagen boven peil en bevattende kantoorruimten op de begane grond en etagewoningen op de daarboven gelegen vier bouwlagen, een en ander volgens een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren bouwplan.

Artikel 2. Onbebouwd blijvende grond/ afscheidingen/parkeergelegenheid.
grond/afscheidingen/parkeergelegenheid.

Binnen zes maanden, nadat de op de grond nieuw te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn aangelegd, en met de aanleg van toegangspaden of - wegen ten behoeve van de gebruikers en bezoeker van de op de grond te stichten opsta(len) gereed zijn.

Indien door Burgemeester en Wethouders afscheidingen worden geeïst of door dit college worden toegestaan, dienen deze afscheidingen binnen gemelde termijn door- en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrigende(n) te worden aangebracht.

De wijze van afscheiding behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders. Indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen, zal te hunnen genoegen en binnen een door hen te stellen termijn moeten worden voorzien in eigen parkeergelegenheid voor automobielen ten behoeve van de gebruikers en bezoekers van de op de grond te stichten opsta(len).

Artikel 3. Onderhoud.

De opstallen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden - of wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrigende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.

Artikel 4. Termijnen.

De hiervoor genoemde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.

Artikel 5. Tekeningen.

De tekeningen van de op de grond te stichten werken - de aanleg van de onbebouwd blijvende grond daaronder begrepen - en van eventuele wijzigingen daarvan, moeten worden ingediend in drievoud, hetzij op niet-doorschijnend wit tekenpapier, hetzij als bruin- of witdrukken (bruine- of zwarte lijnen op witte grond).

Artikel 6. Beplantingen.

De gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen één of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of te hebben en te onderhouden.

Indien de gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de gemeente worden aangebracht en onderhouden; alsdan zullen zij niet dan vanwege de gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden, waardoor naar het oordeel van de Directeur der Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad.

Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) dit moeten dulden.

Artikel 7. Verlichting.

Verlichting van eventuele toegangspaden of - wegen en parkeerplaatsen - moeten geschieden door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 8. Leidingen en andere werken.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen dat op, in en boven de grond en aan de op de grond te stichten opstal(len) zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen, in verband met elektrische geleidingen worden aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

Zulks houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en instandhouding van genoemde werken.

Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg plaats met de nieuwe eigenaar of zijn rechtverkrijgende(n).

Artikel 9. Boetepaling.

Hem, die aan enige verplichting bij of krachtens deze bepalingen opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,00) voor elke overtreding opleggen, te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, te betalen binnen de daarbij door dit College gestelde termijn, tenzij de gemeente de nakoming van de overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

Artikel 10. Overdracht.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1 tot en met 11 in de akte van overdracht op te nemen.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij de overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1 tot en met 11 in de akte van overdracht op te nemen.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij de overdracht van de grond of gedeelten daarvan op straffe van een boete groot tienduizend gulden (f 10.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage zorg te dragen, dat het vermelde in de artikelen 1 tot en met 11 als kettingboetebeding in de akte van overdracht wordt opgenomen en ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage wordt aangenomen.

Hetgeen in dit artikel is gesteld omtrent overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling als gevolg waarvan een recht als hierna onder artikel 11 bedoeld kan ontstaan.

Artikel 11. Rechtverkrijgenden.

Onder rechtverkrijgenden worden in deze artikelen begrepen allen, die enig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid om te bouwen op de grond of gedeelten daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zijn opvolgers in de eigendom ontleenen.

Artikel 12. Erfdienstbaarheid.

Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepalingen worden die, voor zover de wet het toelaat, ten laste van de overgedragen grond als een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3076 voor zover daarop het aangrenzende gedeelte van de Badhuiskade is aangelegd, met dien verstande, dat indien de gemeente 's-Gravenhage één of meer gedeelten van deze grond, als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft, in het laatste geval gedurende het tijdvak der uitgifte ten opzichte van dit gedeelten of deze gedeelten de erfdienstbaarheid te niet gaat."

einde citaat

B. een akte houdende vestiging van het recht van opstal op twee en twintig februari tweeduizend negentien verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig februari tweeduizend negentien in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75070 nummer 64, mede in verband met een proces-verbaal van verbetering op een maart tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welk proces-verbaal een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75070 nummer 64, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" HOOFDSTUK 1. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is ten behoeve van opstaller het recht van opstal te vestigen op het hierna omschreven registergoed, onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK 2. HET REGISTERGOED EN DE VERKRIJGING DOOR DE EIGENAAR

1. Eigenaar is gerechtigd tot:

- drie percelen grond, gelegen aan de Badhuisweg te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3751, groot zevenentwintig centiare (27 ca), 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare; aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend, hierna te noemen: 'het registergoed'.

2. Het registergoed werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk

3. Opstaller is eigenaar van de apparaten met toebehoren welke zich bevinden in het trafohuisje dat zich bevindt op het registergoed en blauw gearceerd is op de aan deze akte te hechten tekening de dato twaalf oktober tweeduizend achttien.

Verder is opstaller eigenaar van een kabel- en leidingentracé dat rood gearceerd is op voormelde tekening.

HOOFDSTUK 3. DE OVEREENKOMSTEN

Eigenaar en opstaller hebben een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de overeenkomst', waarbij zij zich hebben verbonden een recht van opstal te vestigen op het registergoed, hierna ook wel te noemen: 'de zaak'.

Op de overeenkomst zijn van toepassing de "**Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.)**", hierna te noemen: "A.V.Z.", welke voorwaarden in kopie aan deze akte zullen worden gehecht (versie februari tweeduizend twaalf).

De bepalingen van de overeenkomst en de A.V.Z. bij blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

HOOFDSTUK 4. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst, hierna te noemen: 'de overeenkomst', wordt door eigenaar **om niet** op de zaak gevestigd en door opstaller aanvaard het **zelfstandig** recht van opstal als bedoeld in artikel **101 lid 1 titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek** onder de bepalingen en bedingen zoals hierna in hoofdstuk 6 vermeld.

HOOFDSTUK 5. EENMALIGE VERGOEDING

Opstaller hoeft voor de vestiging van het recht van opstal aan eigenaar geen vergoeding te betalen.

Omzetbelasting

Eigenaar staat er tegenover opstaller voor in dat met betrekking tot de vestiging geen omzetbelasting is verschuldigd.

HOOFDSTUK 6. OPSTALBEPALINGEN

Artikel 1. Duur

1. Het **zelfstandig** recht van opstal gaat in bij de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster en is aangegaan voor **onbepaalde tijd**.

Artikel 2. Inhoud recht van opstal

1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor: het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken en zo nodig verwijderen van:

- een transformator(station), schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur;
- een kabel- en leidingentracé,

zich bevindende op het registergoed, zoals blauw (trafohuisje) en rood (kabeln leidingentracé) gearceerd op voormelde tekening.

2. Opstaller moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen en werken en verder toebehoren. Eigenaar is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij opstaller.

3. Het is opstaller niet toegestaan zonder toestemming van eigenaar de zich op de zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.

4. Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu - waaronder die van de bodem - kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontleen, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.

5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van opstaller, is opstaller verplicht op eerste aanzegging van eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

6. Wijziging van de opstallen mag gedurende de plaatsing of na het plaatsen alleen

plaatsvinden na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van eigenaar, onder overlegging van tekeningen die de wijzigingen afdoende weergeven en andere stukken die eigenaar redelijkerwijs verlangt.

Artikel 3. Retributie

Opstaller is geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

E. OVERIGE BEPALINGEN

Met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van de zaak

Opstaller zal ten tijde van de oplevering de zaak mogen bezichtigen. Opstaller aanvaardt ten tijde van oplevering de zaak in de staat waarin dit zich dan bevindt. Deze komt overeen met de staat van de zaak zoals opstaller en eigenaar zijn overeengekomen in de overeenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Eigenaar levert de zaak vrij van hypotheken (tenzij hierna anders is vermeld), beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de zaak, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Eigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Opstaller verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van opstaller, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van eigenaar.

3. Garanties van eigenaar

Eigenaar garandeert het navolgende:

a. Eigenaar is bevoegd tot vestiging van het recht van opstal op het registergoed.

b. Het registergoed is niet betrokken in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand en ook niet van vordering van het registergoed krachtens de Leegstandwet.

c. Voor eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.

d. Op het registergoed drukken de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de

verschenen termijnen zijn betaald.

e. Op grond van de Woningwet zijn tot op vandaag ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd maar nog niet zijn betaald.

f. Eigenaar is met betrekking tot het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen niet bekend met een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:

1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
3. door de gemeente of de provincie als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

g. Voor zover aan eigenaar bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

De zaak wordt geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, in de staat waarin het zich nu bevindt.

5. Afllevering en overgang van het risico

De aflevering van de zaak aan opstaller vindt plaats direct na oplevering van het registergoed. Vanaf dat tijdstip is de zaak voor rekening en risico van opstaller.

6. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten zijn voor rekening van de opstaller

Sectie 1.01 KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Eigenaar en opstaller komen de volgende kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen:

- Tijdens de duur van het opstalrecht heeft de eigenaar en/of de huurder(s) en/of gebruiker(s) tegenover opstaller de verplichting te dulden dat opstaller, haar personeel en/of opdrachtnemers komen van of gaan naar voormeld registergoed, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de zaak. Eigenaar moet ervoor zorgen dat genoemde personen tijdens kantooruren – en als dat nodig is ook buiten kantooruren – steeds onbelemmerde toegang kunnen krijgen, maar wel – behalve tijdens calamiteiten – uitsluitend nadat opstaller dit heeft gemeld bij de eigenaar en/of de huurder en/of gebruiker van het registergoed of voorafgaand hiervoor een afspraak met hem heeft gemaakt.

- Tijdens de duur van het opstalrecht heeft de eigenaar en/of de huurder(s) en/of gebruiker(s) tegenover opstaller de verplichting te dulden dat opstaller de zaak in gebruik neemt.

2. Voor het overeenkomen van deze verplichting hoeft opstaller geen vergoeding te betalen.

3. Deze kwalitatieve verplichtingen gaan over op alle rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, waaronder begrepen beperkt gerechtigden. Deze kwalitatieve verplichtingen gelden ook voor allen, die van de betreffende rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen."

einde citaat

C. een akte houdende vestiging van het recht van weg op vijftien februari tweeduizend negentien verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75019 nummer 128, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" De verschenen personen handelend als gemeld, verklaarden:

de heersende erven zijn:

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 22 tot en met 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3716, groot negen are en zevenendertig centiare (09.37 a);

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 38 en 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4271, groot vier are en tweeënveertig centiare (04.42 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

de dienende erven zijn:

gezamenlijk,

de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, elk uitmakende een aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare, aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend.

Voorafgaande verkrijging/aankomsttitel

- de dienende erven zijn door de volmachtgever sub 1, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp. 4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk.

- de heersende erven zijn door de volmachtgever sub 2, verkregen, voor wat betreft het perceel AF 3617, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twaalf augustus tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 18419 nummer 4, van een afschrift van een akte van levering op negen augustus tweeduizend twee verleden voor mr. A.C. Juten-Gerritsen, destijds notaris te 's-Gravenhage, en voor wat betreft het perceel AF 4271, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op eenendertig december tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40058 nummer 142, van een afschrift van een akte van levering op dertig december tweeduizend twee verleden voor mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage.

OVEREENKOMST

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, een overeenkomst te hebben gesloten tot het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid.

Te dezen verklaren partijen, handelend als gemeld, over te willen gaan tot het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Bij deze wordt **om niet** gevestigd en aangenomen de navolgende erfdienstbaarheid: ten behoeve van:

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 22 tot en met 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3716, groot negen are en zevenendertig centiare (09.37 a);

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 38 en 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4271, ongeveer groot vier are en tweeënveertig centiare (04.42 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, als **heersende** erven en

ten laste van:

gezamenlijk,

de appartementsrechten, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de kantoorroimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder

toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, elk uitmakende een aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare, aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend;

als **dienende** erven,

de erfdiensbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van de eigenaars van de dienende erven om te dulden dat de eigenaars van de heersende erven zullen komen van en gaan naar de openbare straat via het parkeerterrein met hek en poort, onder voorwaarde dat de eigenaars van de heersende erven zullen bijdragen in de kosten met betrekking tot het technisch beheer en onderhoud van bedoeld terrein, met hek en poort, voor het zestien/drieënveertigste (16/43e) gedeelte, te incasseren door de administratief beheerder van de Vereniging Van Eigenaars Badhuiskade 17 - 24 te 's-Gravenhage.

Indien voor de vergadering zoals omschreven in artikel 45 van het splitsingsreglement de herinrichting van gemeld terrein behorend tot de dienende erven als agendapunt is opgenomen, dienen de eigenaars van de heersende erven tevens te worden opgeroepen conform lid 8 van artikel 45 van het splitsingsreglement. Het maximum aantal van de door de eigenaars van de heersende erven uit te brengen stemmen bedraagt één (1).

Toelichting op bovengemelde breukdelen:

De noemer van de breuk, te weten drieënveertig (43) is samengesteld uit zestien (16) voor het heersende erf en gebaseerd op veertien (14) parkeerplaatsen en twee (2) woningen en op zevenentwintig (27) voor het dienende erf en gebaseerd op tweeëntwintig (22) woningen en een bedrijfsruimte met een teller van vijf (5). "

EINDE CITAAT

Artikel 14. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente 's-Gravenhage, verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de

gemeente geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- a. gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (75080/109), waarin is vastgesteld dat:
 - de bestemming van het Registergoed sub 1 is bedrijfsruimte en
 - de bestemming van het Registergoed sub 2 tot en met 7 is parkeren voor motorvoertuigen;
 gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (74172/93), waarin is vastgesteld dat:
 - de bestemming van het Registergoed sub 8 is bedrijfsruimte.
- b. de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Scheveningseweg", van de gemeente 's-Gravenhage, welke is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden, zijn thans geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energie label

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 15. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

Artikel 16. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. de Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen;
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft; indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

Artikel 17. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de inzet en/of afslag) ten tijde van de veiling mij, Notaris, voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze veiling voortvloeiende zal hebben voldaan.

Artikel 18. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

Vaststelling veilingvoorwaarden

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv stel ik, Notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

Bijlage

46105_Akte van splitsing Badhuiskade 24 en splitsingstekening.pdf

kadaster

Blad 1 van 38

1

Zaaknummer: 14891/GVB

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op zesentwintig februari tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot van Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage: mevrouw Naromanie Marie, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Corentyne op eenentwintig maart negentienhonderdvierenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de statutair te gemeente Westland (feitelijk adres: 2671 GX Naaldwijk, Stokdijkkade 26) gevestigde stichting: **STICHTING ARCADE MENSEN EN WONEN**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27212889, hierna te noemen: "de eigenaar", van welke volmacht blijkt uit één onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht.

A. Verklaringen vooraf

Aan de eigenaar behoort toe:

een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare; aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend, belast met een recht van opstal ten behoeven van Stedin Netten B.V., gevestigd te Rotterdam,

hierna ook te noemen "het registergoed"; welk registergoed oorspronkelijk in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk.

B. Splitsing in appartementsrechten

1. De verschenen persoon, handelend als gemeld, wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen "het Wetboek".
2. In verband daarmee is vervaardigd de nieuwe tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van het Wetboek, ondermeer aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, met een - Arabische - nummering **1 tot en met 29**.
3. Deze tekening - die aan deze akte zal worden gehecht - voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde vereisten. Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers de dato vijf februari tweeduizend negentien luidt de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel 4343 A en is de hierboven bedoelde tekening gedeponeerd bij de bedoelde Dienst onder nummer 20190204000175.

Onroerende Zaken Hyp4 : 75080/109 27-02-2019 09:00

2023-02201-01-41

4. Voormeld registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:
 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en in de kelder, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-1, uitmakende het een duizend twee en twintig/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (1.022/3.553^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare; aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend,
 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 20b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-2, uitmakende het een honderd twaalf/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (112/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 20a te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-3, uitmakende het een honderd vijf/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (105/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 20 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-4, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 19c te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-5, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 19b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-6, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 19a te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF

2023-0220-01-41

- nummer 4343 A-7, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 19 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-8, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 18c te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-9, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 18b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-10, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 18a te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-11, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met balkon op de tweede verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 18 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-12, uitmakende het een honderd negen en vijftig/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (159/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 23b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-13, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 23a te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-14, uitmakende het een honderd zes/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (106/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 23 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-15, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;

2023-02201-01-41

16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 22b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-16, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 22b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-17, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 22a te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-18, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 22 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-19, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 21c te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-20, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 21b te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-21, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 21a te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-22, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (107/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met balkon op de vierde verdieping, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 21 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-23, uitmakende het een honderd negen en vijftig/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (159/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;

2023-0220-01-41

24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-24, uitmakende het dertien/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (13/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-25, uitmakende het dertien/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (13/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-26, uitmakende het dertien/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (13/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-27, uitmakende het dertien/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (13/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-28, uitmakende het dertien/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (13/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4343 A-29, uitmakende het dertien/drie duizend vijf honderd drie en vijftigste (13/3.553^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap;

De appartementsrechten behoren alle toe aan de eigenaar.

D. Model reglement

De stichting gaat bij dezen over tot bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij notariële akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82. Met inachtneming van het vorenstaande luidt het reglement als volgt:

REGLEMENT

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. **"akte"**: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen dan aan;
- b. **"appartementsrecht"**: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;

2023-0220-01-41

- 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 als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- e. **"boekjaar"**: het boekjaar van de vereniging;
- f. **"eigenaar"**: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- g. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- h. **"gebruiker"**: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. **"gemeenschap"**: de in de splitsing betrokken goederen;
- j. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte 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 j;
- l. **"grond"**: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- m. **"huishoudelijk reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- n. **"jaarrekening"**: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- o. **"jaarverslag"**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- p. **"meerjarenonderhoudsplan"**: een onderhoudsplan voor meer jaren zoals bedoeld in artikel 10 lid 2;
- q. **"onderappartementsrecht"**: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- r. **"ondereigenaar"**: de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- s. **"ondersplitsing"**: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- t. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- u. **"raad van commissarissen"**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- v. **"reglement"**: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- w. **"reglement van ondersplitsing"**: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- x. **"reservefonds"**: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. **"tekening"**: de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- a.a. **"vereniging van ondereigenaars"**: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- a.b. **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

a.c. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder **door middel van bijvoorbeeld het voortbrengen van geuren, muziek, trillingen en geluiden**, aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. **Voorts is de handel in en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen verdovende middelen- verboden.** Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
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, zijn personeel **en/of zijn bezoekers** de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel **en/of zijn bezoekers** kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten pas worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond pas worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen

2023-02201-01-41

niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. De eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd zoals hiervoor bij de opsomming van de appartementsrechten is vermeld.
Grondslag aandelen
Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de oppervlakten van de privé gedeelten met een beperkte toerekening aan de bergingen en stallingplaatsen.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn **met uitzondering van het in het vijfde lid van dit artikel bepaalde** voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
5. In afwijking van het tweede lid van dit artikel bepaalde:
 - a. zijn de in artikel 9 onder a. en b. bedoelde schulden en kosten voor zover deze betrekking hebben op het technisch beheer, onderhoud en/of vernieuwing van:
 - de galerijen;
 - de liftschachten en liftmachines;
 - de (vlucht-)trappen;
 - de entrees;
 - de hallen;
 - de gangen en de trappenhuizen;
 - de hydrofoorinstallaties;
 - de in artikel 17 lid 1 sub f omschreven gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken;
 - de in artikel 17 lid 1 sub h omschreven gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken;
 voor rekening van de eigenaar(s) van indices A-2 tot en met A-23, ieder voor hun breukdeel, waarvan de teller gelijk is aan de teller genoemd in lid 1 en de noemer gelijk is aan het totaal van de tellers van de breukdelen van de hiervoor genoemde bijdrageplichtige eigenaars;
 - b. zijn de in artikel 9 onder a. en b. bedoelde schulden en kosten voor zover deze betrekking hebben op het technisch beheer, onderhoud en/of vernieuwing van de in artikel 17 lid 1 sub d omschreven gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken behorende tot het appartementsrecht met index A-1, voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index A-1;
 - c. zijn de in artikel 9 onder a. en b. bedoelde schulden en kosten voor zover deze betrekking hebben op het technisch beheer, onderhoud en/of vernieuwing van de in artikel 17 lid 1 sub d omschreven gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken behorende tot de appartementsrechten met indices A-2 tot en met A-23, voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met indices A-2 tot en met A-23, ieder voor hun breukdeel, waarvan de teller gelijk is

2023-0220-01-41

aan de teller genoemd in lid 1 en de noemer gelijk is aan het totaal van de tellers van de breukdelen van de hiervoor genoemde bijdrageplichtige eigenaars;

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 van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. **de kosten voor het opstellen van het meerjarenderhoudsplan voor onderhoud en kwaliteit van het appartementengebouw;**
 - k. 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.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, 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

2023-0220-01-41

kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. **Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste twintig jaren. Het plan moet elke vijf jaar worden herzien.**

3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. **Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van het bestuur, na machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.**
5. **Bij een overschot aan gelden in het reservefonds worden deze niet terugbetaald aan de eigenaren maar komen ten goede van het betreffende reservefonds tenzij de vergadering anders besluit.**

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. **In de jaarvergadering als bedoeld in artikel 45 lid 2 of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het lopend of het komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:**
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.**Indien één of meer privé gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende eigenaar(s) in de begroting een splitsing aangebracht tussen servicekosten en overige schulden en kosten.**
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, **vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede en vijfde lid.**
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. **De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per jaar bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.** De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. **Tenzij de vergadering anders besluit wordt een overschot aan het reservefonds toegevoegd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.**

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. **Indien één of meer privé gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de**

2023-0220-01-41

**betreffende eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing
aangebracht tussen servicekosten en overige lasten.**

2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in **artikel 8 tweede en vijfde lid**
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan **het reservefonds worden toegevoegd**, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. **Het in dit artikel bedoelde verzuim wordt niet gezien als een overtreding als bedoeld in artikel 41, zodat het bepaalde in artikel 41 te deze zake niet van toepassing is.**
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge **verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in artikel 8 tweede lid, met dien verstande dat de in dat lid bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere eigenaars, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 vijfde lid.**
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 draagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.**

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.

3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het 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. 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. **In geval van vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.**
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal 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. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid 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 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd*

2023-02201-01-41

vijfveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, 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 van het Burgerlijk Wetboek dient een aanvullende verzekering afgesloten te worden. Dit dient, afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering, door het bestuur van de vereniging te geschieden, dan wel door de eigenaar van het appartementsrecht welke een verandering als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek heeft ondergaan. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie danwel tot andere financiële consequenties, welke conform besluit van de vergadering voor rekening van de vereniging komen, dan komt het verschil in verzekeringspremie casu quo de daaruit voortvloeiende financiële consequenties voor rekening van die desbetreffende eigena(a)r(en). De schade voor de eigenaren voortvloeiende uit het niet tijdig schriftelijk in kennis stellen van de vereniging van een verandering in het privé gedeelte door de eigenaar, komt voor rekening van die desbetreffende eigenaar.**
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. **Indien voor belendende appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk die inrichting een hogere dan normale premie voor opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de desbetreffende eigenaar ook deze meerdere premie zal vergoeden.**

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

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.
3. **Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van of schade toegebracht aan privé gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.**

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte

2023-0220-01-41

- van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingsschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
- b. het hek- en traliewerk, **inclusief de intercom bij de poort** (voor zover een privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, **videobewakingssysteem**, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
- 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
- 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twiifel 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 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.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.
3. **De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 van overeenkomstige toepassing.**

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. **Het deponeren en opslaan van huisvuil in de trappenhuizen en/of de overige gemeenschappelijke ruimten (met uitzondering op de daarvoor bestemde plaatsen) is niet toegestaan.**
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen

2023-0220-01-41

toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. **De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van de secretaris van het bestuur geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden.**

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, **rolluiken**, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, **alarminstallaties**, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens **normen en regels** te bepalen in het huishoudelijk reglement.

Het aanbrengen in of aan het gebouw van schotelantennes mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Schotelantennes mogen slechts geplaatst worden op een daarvoor door de vergadering aan te wijzen plaats en op een door de vergadering te bepalen wijze. Het plaatsen van een schotelantenne aan de openbare straatzijde van het gebouw is te allen tijde verboden. Eventuele optredende schade ter zake de aanbrenging, het hebben en houden van voormelde schotelantenne dient binnen bekwame tijd door en voor rekening van degene voor wiens rekening de schotelantenne is aangebracht, te worden hersteld.

In afwijking van het vorenstaande is de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfsruimte, zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte, mits deze:

- niet in strijd zijn (aangebracht) met de ter plekke geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen;
- geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend beroep, bedrijf of maatschappelijk gebonden activiteiten;
- niet hoger reiken dan de vloer van het direct boven de betreffende bedrijfsruimte gelegen privé gedeelte; en
- geen hinderlijk licht (naar boven) uitstralen, noch knipperend licht verspreiden.

De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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 privé gedeelten bevinden. **De kleur, indeling, materiaalkeuze en vormgeving van zonwering aan de buitenzijde van het gebouw wordt door de vergadering van eigenaars bepaald.**
4. **Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel gemelde verboden dienen de zaken die ten tijde van de splitsing in strijd met bovenstaande zijn te worden**

2023-0220-01-41

gedoogd. Vorenstaande verboden gelden derhalve slechts indien vervanging of vernieuwing daarvan aan de orde komt.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

De technische uitvoering dient te geschieden overeenkomstig de daaromtrent door de daartoe bevoegde en/of verantwoordelijke instantie danwel afdeling van de gemeente 's-Gravenhage gehanteerde voorschriften.

- Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van de appartementsrechten met index **1: bedrijfsruimte**;
De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van de appartementsrechten met indices **2 tot en met 23: woningen**.
De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van de appartementsrechten met indices **24 tot en met 29: parkeren van motorvoertuigen**.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming **waarbij met name geldt dat voor**
a. **de privé gedeelten bestemd tot stallingsplaats deze slechts bezigtig**

2023-0220-01-41

- b. mogen worden voor het stallen van rijkklare motorvoertuigen. dat de elektriciteitsvoorzieningen als bedoeld in artikel 17, die zich bevinden in de bergingen en in het bij de bergingen behorende gangenstelsel, uitsluitend bestemd zijn voor kortstondig stroomverbruik. Het is mitsdien een eigenaar/gebruiker niet toegestaan continu stroom trekkende, huishoudelijke- en/of andere apparatuur aan te sluiten op bovengenoemde elektriciteitsvoorziening zonder toestemming van de vergadering.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. In geval van een zodanig afwijkend gebruik is het bepaalde in artikel 5:119 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen (bestemmingsplan(nen) en dergelijke), mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben. Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek 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 hotel, pension- of kamerverhuurbedrijf, 'bed and breakfast' en als zogenaamde 'short stay'.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
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. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht die de isolatie-index voor contactgeluiden (lco) met minimaal 10 dB verbeteren. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
In tegenstelling tot het vorenstaande is het in de privé gedeelten met bestemming bedrijfsruimten wel toegestaan om harde vloerbedekking aan te brengen indien zulks voor de exploitatie daarvan, op een wijze als voor een soortgelijke bedrijfsruimte als "normaal" kan worden beschouwd, nuttig/wenselijk is.
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden, om zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het

2023-0220-01-41

onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.

6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
9. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. **De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.**
10. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpanidige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. **Indien door onvoldoende onderhoud of verkeerd gebruik van het bij een appartementsrecht behorende balkon of buitenterras schade mocht zijn ontstaan aan het daaronder gelegen privé gedeelte, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van eerstbedoeld appartementsrecht.**
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
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 respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder **de daktuin**, de privé terrassen **en/of de balkons** dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling **vlanders** of kunstgras) voor

eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid 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 voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **De vergadering kan regels voorschrijven omtrent de wijze van onderhoud van balkons en terrassen.**
8. **Ontstoppingen van niet-gemeenschappelijk leidingwerk ten behoeve van een privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.**

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. **De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.**

Het is de eigenaar en gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere eigenaar en gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

- a. de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruinten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden

2023-02201-01-41

gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overschreden, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen 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 overige gedeelten niet meer optimaal is.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin **op de privé terrassen en balkons** te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin **op de privé terrassen en balkons** te plaatsen.
4. **Het is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan beplanting tegen de muren aan te brengen.**
5. **De ten tijde van splitsing in appartementen bestaande situaties met betrekking tot vorenstaande blijven – mits niet illegaal aangebracht – gehandhaafd en dienen te worden geduld; vorenstaand verbod geldt derhalve slechts indien vervanging of vernieuwing daarvan aan de orde komt.**

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij 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 in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven. **Indien een nieuw huurcontract wordt afgesloten nadat de splitsingsakte is gepasseerd, wordt geacht aan het in dit lid gestelde te zijn voldaan indien de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst verklaart de bepalingen**

2023-02-20 01:41

van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement (als de Algemene ledenvergadering een Huishoudelijk Reglement heeft vastgesteld) na te zullen leven.

2. **Op verzoek van het bestuur dient de betreffende eigenaar aan te tonen dat aan het vorenstaande in lid 1 is voldaan.**
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de **daartoe bevoegde rechter** op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid 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 privé gedeelte.
3. **Het hiervoor in dit artikel gestelde zal niet van toepassing zijn op huurders casu quo gebruikers van Vestia casu quo haar rechtsopvolger(s) onder algemene titel.**

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

2023-0220-01-41

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:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. **Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.**
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 in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

2023-0220-01-41

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de ledenvergadering is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. 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.
Het is niet toegestaan een woning en een berging afzonderlijk over te dragen met dien verstande dat bergingen wel onderling middels notariële tussenkomst casu quo notariële akte tussen eigenaars mogen worden geruild.
Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van eigenaars ad tienduizend euro (€ 10.000,00).
In de akte van levering van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, dient deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de verkrijger en opvolger in de eigendom onder bijzondere titel, en door deze te worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging van eigenaars.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg 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 in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. **Indien op het moment van de vervreemding van het appartementsrecht voor de vervreemder nog geen eindafrekening kan worden gemaakt inzake de voor zijn rekening komende schulden en kosten, zoals omschreven in dit artikel is het bestuur bevoegd van de vervreemder een extra**

2023-0220-01-41

voorschotbijdrage te verlangen, welke dient als aanvulling van de voorschotbijdrage zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel en wel zal zijn ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening een en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien deze extra voorschotbijdrage ontoereikend is, blijft het gestelde onder bepaalde in lid 5 van dit artikel onverminderd van kracht.

9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatie- en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
11. **Voorkeursrecht stallingplaatsen**
 - a. Een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingplaats, is bevoegd dat appartementsrecht te vervreemden aan een eigenaar van een woning in het onderhavige appartementencomplex, bedoelde eigenaar hierna ook te noemen: buurtbewoner, dan wel aan een verkrijger die gelijktijdig met de verkrijging van een stallingplaats, een vorenbedoelde woning verkrijgt gelegen in het onderhavige appartementencomplex.
 - b. Indien een eigenaar zijn stallingplaats wil vervreemden, doch geen gegadigden heeft die aan de in sub a. genoemde eisen voldoet, dient hij dit te schriftelijk mede te delen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. Het bestuur van de vereniging houdt een register bij waarin de namen en adressen zijn opgenomen van de buurtbewoners die aan het bestuur te kennen hebben gegeven belangstelling te hebben voor een (extra) stallingplaats, hierna te noemen: gegadigden.
 - c. Het bestuur dient na ontvangst van bedoelde mededeling de gegadigden omtrent de voorgenomen vervreemding te informeren. De gegadigden hebben vervolgens gedurende een termijn van dertig (30) dagen de gelegenheid met de betreffende eigenaar een koopovereenkomst te sluiten inzake de te vervreemden stallingplaats. Indien binnen genoemde termijn van dertig dagen geen (koop)overeenkomst tot stand is gekomen, is de eigenaar van de stallingplaats vrij om het betreffende appartementsrecht aan een derde - niet zijnde een buurtbewoner - te vervreemden, echter niet voor een lagere prijs dan waarvoor hij het aan de gegadigden ter vervreemding heeft aangeboden.
 - d. Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van eigenaars ad tien duizend euro (€ 10.000,00).
 - e. In de akte van levering van een appartementsrecht, rechtgevend of mede rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingplaats, dient het bepaalde in dit artikel sub a tot en met d en dit sub e, onverkort te worden opgelegd aan en aanvaard door de verkrijger en opvolger in de eigendom onder bijzondere titel, en ten behoeve van de vereniging van eigenaars te worden aangenomen. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging van eigenaars.
 - f. Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor:
 - verkoop en vervreemding door Arcade Wonen voornoemd;
 - haar opvolgers onder algemene titel;
 - diene die van Arcade Wonen, ná uitpolding door Arcade Wonen, de resterende woningen en/of bergingen en/of stallingplaats in één koop in eigendom verkrijgt (zogenaamde "tenderverkoop").
12. Ondersplitsing van een appartementsrecht is slechts toegestaan na toestemming van de vergadering.

L. Overtredingen

Artikel 41

2023-0220-01-41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een 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 gehoudeheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn. **De dagboete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) met een maximum van vijfduizend euro € 5.000,00** onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen
Artikel 42

1. **Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Badhuiskade 18 tot en met 24 (alle nummers) te 's-Gravenhage", en is gevestigd te 's-Gravenhage. De Vereniging van Eigenaars kan voorts handelen onder de naam "Vereniging van Eigenaars Badhuiskade 18 tot en met 24 (alle nummers) te 's-Gravenhage".**
2. De vereniging heeft ten doel het beheer en exploitatie van het gebouw en de grond **zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken** en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
3. **Ter bereiking van haar doel is het bestuur bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, mits daartoe vooraf machtiging van de vergadering is verkregen.** De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
5. **Het bestuur zal er voor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.**

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. **Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het betreffende fonds.**
3. De gelden van het reservefonds kunnen worden gedeponneerd 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 a. Het boekjaar is het kalenderjaar (stookkostenjaar), **tenzij de vergadering**

2023-0220-01-41

anders besluit.

- b. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.
2. **Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december, tenzij de vergadering anders besluit.**

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. **De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats binnen de regio Haaglanden en/of Westland.**
2. Jaarlijks wordt, binnen zes 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 tweede lid, 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 tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. **Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.**
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
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 zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. **In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen.**
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee

2023-0220-01-41

- 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 recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt **drie duizend vijf honderd drie en vijftig (3.553).**
Voor elk appartementsrecht worden zoveel stemmen uitgebracht als de teller van het aandeel in de gemeenschap aangeeft.
De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en) zoals gesteld in artikel 52 lid 1 sub b.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald. De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner **de daartoe bevoegde rechter** te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. **Een bestuurder casu quo het bestuur kan als gevolmachtigde optreden. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd ter toelichting een rapport van een daartoe deskundige ter vergadering in te brengen. Zowel de beheerder als het bestuur dienen in bezit te worden gesteld van gemeld rapport, uiterlijk zeven (7) dagen vóór de vergadering.**

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

2023-02201-01-41

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

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. a De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
- b. **De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 vijfde lid voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. In elk geval zullen de algemene regels van het reglement voor de wijze van oproeping, vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing zijn. Een aldus krachtens het hiervoor bepaalde, respectievelijk ter uitvoering daarvan door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit lid bedoelde besluit kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.**
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, 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.

2023-0220-01-41

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, **voorzover dit niet is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan**;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste **de helft** van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
 - d. **Het vaststellen van het bedrag als hiervoor bedoeld in artikel 52.5 sub c. Voor zolang de vergadering het sub c. bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijftienduizend euro (€ 5.000,00).**
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met **volstrekte** meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere 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 in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. **Bij de in lid 8 genoemde** besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal wordt het bestuur benoemd bij deze akte (overgangsbepaling).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
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

2023-0220-01-41

- 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. **Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).**
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
 6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van **vijsduizend euro (€ 5.000,00)** of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
 7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
 8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

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 **of voor** 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 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid 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 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten **gedurende de wettelijke bewaartermijn** worden bewaard door het bestuur **behoudens voorzover de aard van deze gegevensdragers en/of van datgene waarop zij betrekking hebben een langere bewaartermijn gewenst maakt.**

2023-02-01-41

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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen 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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen 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 volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer 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 onttentenis 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 van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad 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 tenminste 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 uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het 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, dan benoemt de vergadering jaarlijks

2023-0220-01-41

een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer, **de exploitatie** en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. **besluiten als bedoeld in artikel 52 eerste lid onder b en de uitwerking daarvan;**
 - j. 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 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 als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
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. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden 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 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 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 5:140a van het Burgerlijk Wetboek

2023-02201-01-41

- vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
 7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
 8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

De in deze akte genoemde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatst geldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalender voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 64

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering.

N. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 65

- a. *Het aantal bestuursleden wordt voor de eerste maal vastgesteld op één. Als eerste bestuurder wordt benoemd de stichting: STICHTING ARCADE MENSEN EN WONEN, voornoemd.*
- b. *Tot beheerder als bedoeld in artikel 56 wordt voor de eerste maal benoemd de stichting: STICHTING ARCADE MENSEN EN WONEN, voornoemd.*

VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Nog verklaarde de verschenen persoon dat geen vergunning op grond van de artikelen 33 en volgende van de Huisvestingswet is vereist om tot de onderhavige splitsing over te gaan.

WOONPLAATSKEUZE

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

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

2023-0220-01-41

is bepaald.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde ten slotte:

- dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp4;
- dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende voor rekening zijn van de eigenaar;
- dat partijen voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

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

De verschenen persoon is mij, notaris bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verkrijgen een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om elf uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondertekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondertekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift samen met bijlage, zoals tekening of foto] die in bewaring is genomen met depotnummer 20190204000175, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

2023-0220-01-41



Lijiang 8723 2645 30, COW 10060 716 878 2624 69 781000, lijiang8723@163.com

Gemeente: 's-Gravenhage Sectie: AF Nr(s): 3752, 4272
 De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de
 openbare registers, verklaart
 dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken
 rechten
 de gereserveerde complexaanduiding is: 4343A
 Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
 registers, verklaart dat dit document in elektronische
 vorm in depot is genomen onder depotnummer 20190204000175,
 d.d. 05-02-2019
 Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
 gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
 bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid
 CA - G2 met nummer
 767C9B56ED0BD066D96DCE64834F1E816C7547F5 toebehoort aan
 Germaine Andrette Margot Von Bannisseht.
 De bewaarder
 Mr. B.H.J. Roes

2023-0220-01-KL

kadaster

Blad 38 van 38

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-02-2019 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75080 nummer 109.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

767C9B56ED0BD066D96DCE64834F1E816C7547F5 toebehoort aan Germaine Andrette Margot Von Bannisseht.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20190204000175.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 75080/109 27-02-2019 09:00

2023-02-20 01:41

Bijlage

46105_Akte van splitsing Gondelstraat 52 en splitsingstekening.pdf

kadaster

Blad 1 van 34

1

Zaaknummer: 14891/GVB

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op twaalf oktober tweeduizend achttien verscheen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage: mevrouw Naromanie Marie, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Corentyne op eenentwintig maart negentienhonderdvierenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de statutair te gemeente Westland (feitelijk adres: 2671 GX Naaldwijk, Stokdijkkade 26) gevestigde stichting: **STICHTING ARCADE MENSEN EN WONEN**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27212889, hierna te noemen: "de eigenaar", van welke volmacht blijkt uit één onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht.

A. Verklaringen vooraf

Aan de eigenaar behoort toe:

het perceel grond, met de zich daarop bevindende woning met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als Gondelstraat 52 te 2586 ES 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3753, groot zeventig centiaren;

hierna ook te noemen "het registergoed"; welk registergoed oorspronkelijk in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk.

B. Splitsing in appartementsrechten

1. De verschenen persoon, handelend als gemeld, wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen "het Wetboek".
2. In verband daarmee is vervaardigd de nieuwe tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van het Wetboek, ondermeer aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, met een - Arabische - nummering **1 en 2**.
3. Deze tekening -die aan deze akte zal worden gehecht- voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde vereisten. Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers de dato negen en twintig augustus tweeduizend achttien luidt de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel 4338 A en is de hierboven bedoelde tekening gedeponeerd bij de bedoelde Dienst onder nummer 20180828000140.
4. Voormeld registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:
 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Gondelstraat ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4338 A-1, uitmakende het een honderd vijf en twintig/twee honderd twee en zestigste (125/262^{de}) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond, met de zich daarop bevindende woning met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als

Onroerende Zaken Hyp4 : 74172/93 12-10-2018 12:01

2023-02201-01-411

Gondelstraat 52 te 2586 ES 's-Gravenhage, ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3753, groot zeventig centiairen;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met hal en trap op de begane grond, twee balkons en verder toebehoren, plaatselijk bekend Gondelstraat 52 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4338 A-2, uitmakende het een honderd zeven en dertig/twee honderd twee en zestigste (137/262^e) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap.

De appartementsrechten behoren alle toe aan de eigenaar.

D. Model reglement

DE SPLITSING

De stichting gaat bij dezen over tot bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij notariële akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82. Met inachtneming van het vorenstaande luidt het reglement als volgt:

REGLEMENT

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. **"akte"**: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. **"appartementsrecht"**: het appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- e. **"boekjaar"**: het boekjaar van de vereniging;
- f. **"eigenaar"**: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- g. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- h. **"gebruiker"**: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. **"gemeenschap"**: de in de splitsing betrokken goederen;
- j. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijken de akte 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 j;
- l. **"grond"**: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- m. **"huishoudelijk reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- n. **"jaarrekening"**: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een

2023-0220-01-41

- exploitatierekening met toelichting;
- o. **"jaarverslag"**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- p. **"meerjarenonderhoudsplan"**: een onderhoudsplan voor meer jaren zoals bedoeld in artikel 10 lid 2;
- q. **"onderappartementsrecht"**: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- r. **"ondereigenaar"**: de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- s. **"ondersplitsing"**: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- t. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- u. **"raad van commissarissen"**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- v. **"reglement"**: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- w. **"reglement van ondersplitsing"**: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- x. **"reservefonds"**: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. **"tekening"**: de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- a.a. **"vereniging van ondereigenaars"**: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- a.b. **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- a.c. **"voorzitter"**: de voorzitter van de vergadering;

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder **door middel van bijvoorbeeld het voortbrengen van geuren, muziek, trillingen en geluiden**, aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. **Voorts is de handel in en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen verdovende middelen- verboden.** Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
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, zijn personeel **en/of zijn bezoekers** de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

2023-0220-01-41

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel **en/of zijn bezoekers** kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestaan inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten pas worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond pas worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. **De eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd zoals hiervoor bij de opsomming van de appartementsrechten is vermeld.**
Grondslag aandelen
Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de oppervlakten van de privé gedeelten.
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn **met uitzondering van het in het vijfde lid van dit artikel bepaalde** voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
 4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefondsen en onderhoudsplan**

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. **de kosten voor het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan voor onderhoud en kwaliteit van het appartementengebouw;**
 - k. 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.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, 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 meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste twintig jaren. Het plan moet elke vijf jaar worden herzien.**
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het

2023-0220-01-41

reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

4. **Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van het bestuur, na machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.**
5. **Bij een overschot aan gelden in het reservefonds worden deze niet terugbetaald aan de eigenaren maar komen ten goede van het betreffende reservefonds tenzij de vergadering anders besluit.**

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. **In de jaarvergadering als bedoeld in artikel 45 lid 2 of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het lopend of het komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:**
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.**Indien één of meer privé gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende eigenaar(s) in de begroting een splitsing aangebracht tussen servicekosten en overige schulden en kosten.**
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, **vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.**
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. **De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per jaar bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.** De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. **Tenzij de vergadering anders besluit wordt een overschot aan het reservefonds toegevoegd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.**

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. **Indien één of meer privé gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen servicekosten en overige lasten.**
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over 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

2023-0220-01-41

vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in **artikel 8 tweede lid**
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan **het reservefonds worden toegevoegd**, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. **Het in dit artikel bedoelde verzuim wordt niet gezien als een overtreding als bedoeld in artikel 41, zodat het bepaalde in artikel 41 te dezer zake niet van toepassing is.**
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge **verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit lid**, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. **De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in artikel 8 tweede lid, met dien verstande dat de in dat lid bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere eigenaars.**
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.**

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 onverdeelddheid 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.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

2023-0220-01-41

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. 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. **In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.**
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal 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. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid 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 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".*
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek

2023-02201-01-41

- en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degenen 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 van het Burgerlijk Wetboek dient een aanvullende verzekering afgesloten te worden. Dit dient, afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering, door het bestuur van de vereniging te geschieden, dan wel door de eigenaar van het appartementsrecht welke een verandering als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek heeft ondergaan. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie danwel tot andere financiële consequenties, welke conform besluit van de vergadering voor rekening van de vereniging komen, dan komt het verschil in verzekeringspremie casu quo de daaruit voortvloeiende financiële consequenties voor rekening van die desbetreffende eigena(a)r(en). De schade voor de eigenaren voortvloeiende uit het niet tijdig schriftelijk in kennis stellen van de vereniging van een verandering in het privé gedeelte door de eigenaar, komt voor rekening van die desbetreffende eigenaar.**
 9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot hogering van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. **Indien voor belendende appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk die inrichting een hogere dan normale premie voor opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de desbetreffende eigenaar ook deze meerdere premie zal vergoeden.**

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

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.
3. **Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van of schade toegebracht aan privé gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.**

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

2023-0220-01-41

- b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - **de droge blusleidingen;**
 - **brand- en/of doormeldinstallatie;**
 - **gevelonderhoudsinstallatie;**
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 - **de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);**
 - **de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;**die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, **videobewakingssysteem**, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend

- dienstbaar aan één privé gedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
- 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
- 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.
3. **De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 van overeenkomstige toepassing.**

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. **Het deponeren en opslaan van huisvuil in de trappenhuisen en/of de overige gemeenschappelijke ruimten (met uitzondering op de daarvoor bestemde plaatsen) is niet toegestaan.**
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen **en een reeds verleende toestemming intrekken.**

2023-0220-01-41

4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. **De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van de secretaris van het bestuur geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden.**

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, **rolluiken**, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, **alarminstallaties**, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens **normen en regels** te bepalen in het huishoudelijk reglement.

Het aanbrengen in of aan het gebouw van schotelantennes mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Schotelantennes mogen slechts geplaatst worden op een daarvoor door de vergadering aan te wijzen plaats en op een door de vergadering te bepalen wijze. Het plaatsen van een schotelantenne aan de openbare straatzijde van het gebouw is te allen tijde verboden. Eventuele optredende schade ter zake de aanbrenging, het hebben en houden van voormelde schotelantenne dient binnen bekwame tijd door en voor rekening van degene voor wiens rekening de schotelantenne is aangebracht, te worden hersteld.

In afwijking van het vorenstaande is de eigenaar/gebruiker van de op de gegane grond gelegen bedrijfsruimte, zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte, mits deze:

- niet in strijd zijn (aangebracht) met de ter plekke geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen;
- geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend beroep, bedrijf of maatschappelijk gebonden activiteiten;
- niet hoger reiken dan de vloer van het direct boven de betreffende bedrijfsruimte gelegen privé gedeelte; en
- geen hinderlijk licht (naar boven) uitstralen, noch knipperend licht verspreiden.

De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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 privé gedeelten bevinden. De **kleur, indeling, materiaalkeuze en vormgeving van zonwering aan de buitenzijde van het gebouw wordt door de vergadering van eigenaars bepaald.**
4. **Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel gemelde verboden dienen de zaken die ten tijde van de splitsing in strijd met bovenstaande zijn te worden gedoogd. Vorenstaande verboden gelden derhalve slechts indien vervanging**

of vernieuwing daarvan aan de orde komt.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

De technische uitvoering dient te geschieden overeenkomstig de daartoe bevoegde en/of verantwoordelijke instantie danwel afdeling van de gemeente 's-Gravenhage gehanteerde voorschriften.

- Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van het appartementsrecht met index 1: **bedrijfsruimte**.
De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van het appartementsrecht met index 2: **woning**.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. **In geval van een zodanig afwijkend gebruik is het bepaalde in artikel 5:119 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende**

2023-0220-01-41

toestemming weer kan worden ingetrokken.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen (bestemmingsplan(nen) en dergelijke), mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben. Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek 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 hotel, pension- of kamerverhuurbedrijf, 'bed and breakfast' en als zogenaamde 'short stay'.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
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. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht die de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) met minimaal 10 dB verbeteren. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

In tegenstelling tot het vorenstaande is het in de privé gedeelten met bestemming bedrijfsruimten wel toegestaan om harde vloerbedekking aan te brengen indien zulks voor de exploitatie daarvan, op een wijze als voor een soortgelijke bedrijfsruimte als "normaal" kan worden beschouwd, nuttig/wenselijk is.

2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden, om zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke

2023-0220-01-41

tussenkomst.

9. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. **De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.**
10. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. **Indien door onvoldoende onderhoud of verkeerd gebruik van het bij een appartementsrecht behorende balkon of buitenterras schade mocht zijn ontstaan aan het daaronder gelegen privé gedeelte, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van eerstbedoeld appartementsrecht.**
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
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 respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder **de daktuin**, de privé terrassen **en/of de balkons** dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling **vlonders** of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid 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 voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **De vergadering kan regels voorschrijven omtrent de wijze van onderhoud van balkons en terrassen.**
8. **Ontstoppen van niet-gemeenschappelijk leidingwerk ten behoeve van een**

2023-02201-01-413

privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. **De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privé gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.**

Het is de eigenaar en gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere eigenaar en gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:

- a. de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigsysteem;
- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, berggruinten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen 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 overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin **op de privé terrassen en balkons** te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen,

2023-02-20 01:41

dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin **op de privé terrassen en balkons** te plaatsen.

4. **Het is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan beplanting tegen de muren aan te brengen.**
5. **De ten tijde van splitsing in appartementen bestaande situaties met betrekking tot vorenstaande blijven – mits niet illegaal aangebracht – gehandhaafd en dienen te worden geduld; vorenstaand verbod geldt derhalve slechts indien vervanging of vernieuwing daarvan aan de orde komt.**

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij 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 in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven. **Indien een nieuw huurcontract wordt afgesloten nadat de splitsingsakte is gepasseerd, wordt geacht aan het in dit lid gestelde te zijn voldaan indien de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst verklaart de bepalingen van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement (als de Algemene ledenvergadering een Huishoudelijk Reglement heeft vastgesteld) na te zullen leven.**
2. **Op verzoek van het bestuur dient de betreffende eigenaar aan te tonen dat aan het vorenstaande in lid 1 is voldaan.**
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de **daartoe bevoegde rechter** op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk

2023-0220-01-41

Wetboek anders beslist.

5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid 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 maandelijke huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
3. **Het hiervoor in dit artikel gestelde zal niet van toepassing zijn op huurders casu quo gebruikers van Vestia casu quo haar rechtsopvolger(s) onder algemene titel.**

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;

2023-0220-01-41

- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. **Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijke reglement dient na te leven.**
 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 in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
 9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de ledenvergadering is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. 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.

2023-0220-01-41

Het is niet toegestaan een woning en een berging afzonderlijk over te dragen met dien verstande dat bergingen wel onderling middels notariële tussenkomst casu quo notariële akte tussen eigenaars mogen worden geruild.

Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van eigenaars ad tienduizend euro (€ 10.000,00).

In de akte van levering van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, dient deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de verkrijger en opvolger in de eigendom onder bijzondere titel, en door deze te worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging van eigenaars.

2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg 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 in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. **Indien op het moment van de vervreemding van het appartementsrecht voor de vervreemder nog geen eindafrekening kan worden gemaakt inzake de voor zijn rekening komende schulden en kosten, zoals omschreven in dit artikel is het bestuur bevoegd van de vervreemder een extra voorschotbijdrage te verlangen, welke dient als aanvulling van de voorschotbijdrage zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel en wel zal zijn ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening een en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien deze extra voorschotbijdrage ontoereikend is, blijft het gestelde onder bepaalde in lid 5 van dit artikel onverminderd van kracht.**
9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatie- en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het

2023-0220-01-41

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 een 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. **De dagboete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) met een maximum van vijf duizend euro (€ 5.000,00) onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.**
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: **"Vereniging van Eigenaars Gondelstraat 52 te 's-Gravenhage"**, en is gevestigd te 's-Gravenhage. De Vereniging van Eigenaars kan voorts handelen onder de naam **"Vereniging van Eigenaars Gondelstraat 52 te 's-Gravenhage"**.
2. De vereniging heeft ten doel het beheer **en exploitatie** van het gebouw en de grond **zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken** en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
3. **Ter bereiking van haar doel is het bestuur bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, mits daartoe vooraf machtiging van de vergadering is verkregen.** De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
5. **Het bestuur zal er voor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.**

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. **Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het betreffende fonds.**
3. De gelden van het reservefonds **kunnen** worden gedeponneerd 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 bedrijfsseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

- 1 a. Het boekjaar is het kalenderjaar (stookkostenjaar), **tenzij de vergadering anders besluit.**

2023-0220-01-41

- b. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.
2. **Het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december, tenzij de vergadering anders besluit.**

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. **De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats binnen de regio Haaglanden en/of Westland.**
2. Jaarlijks wordt, binnen **zes** 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 tweede lid, 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 tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. **Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.**
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
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 zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsnemen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. **In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen.**
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

2023-0220-01-41

3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt **twee (2)**.

Elk appartementsrecht heeft recht op het uitbrengen van een (1) stem.

De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en) zoals gesteld in artikel 52 lid 1 sub b.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveeelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald. De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner **de daartoe bevoegde rechter** te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. **Een bestuurder casu quo het bestuur kan als gevolmachtigde optreden. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd ter toelichting een rapport van een daartoe deskundige ter vergadering in te brengen. Zowel de beheerder als het bestuur dienen in bezit te worden gesteld van gemeld rapport, uiterlijk zeven (7) dagen vóór de vergadering.**

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de

2023-0220-01-41

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 schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. a De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
- b. **De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. In elk geval zullen de algemene regels van het reglement voor de wijze van oproeping, vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing zijn. Een aldus krachtens het hiervoor bepaalde, respectievelijk ter uitvoering daarvan door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit lid bedoelde besluit kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.**
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, 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 binnenvurfwerk 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.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud

2023-02-20 01:41

- vallende uitgaven;
- b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, **voor zover dit niet is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan**;
- c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste **de helft** van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
- d. **Het vaststellen van het bedrag als hiervoor bedoeld in artikel 52.5 sub c. Voor zolang de vergadering het sub c. bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).**
- 6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met **volstrekte** meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
- 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
- 8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
- 9. **Bij de in lid 8 genoemde** besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal wordt het bestuur benoemd bij deze akte (overgangsbepaling).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of onterstening van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging 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

2023-0220-01-41

stellen bedrag te boven gaande. **Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijftuizend euro (€ 5.000,00).**

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

6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van **vijftuizend euro (€ 5.000,00)** of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

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 **of voor** een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onvervuld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid 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 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten **gedurende de wettelijke bewaartermijn** worden bewaard door het bestuur **behoudens voorzover de aard van deze gegevensdragers en/of van datgene waarop zij betrekking hebben een langere bewaartermijn gewenst maakt.**

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 en onder

2023-0220-01-41

- de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen 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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen 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 volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer 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 van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad 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 tenminste 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 uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het 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, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere

2023-0220-01-41

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:
 - a. het gebruik, het beheer, **de exploitatie** en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. **besluiten als bedoeld in artikel 52 eerste lid onder b en de uitwerking daarvan;**
 - j. 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 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 als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
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. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden 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 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 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 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd

2023-0220-01-41

(tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexering

Artikel 63

De in deze akte genoemde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatst geldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 64

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering.

N. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 65

a. *Het aantal bestuursleden wordt voor de eerste maal vastgesteld op één. Als eerste bestuurder wordt benoemd de stichting: STICHTING ARCADE MENSEN EN WONEN, voornoemd.*

b. *Tot beheerder als bedoeld in artikel 56 wordt voor de eerste maal benoemd de stichting: STICHTING ARCADE MENSEN EN WONEN, voornoemd.*

VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Nog verklaarde de verschenen persoon dat geen vergunning op grond van de artikelen 33 en volgende van de Huisvestingswet is vereist om tot de onderhavige splitsing over te gaan.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde als volgt.

I. Verklaringen vooraf

het heersende erf is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Gondelstraat ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4338 A-1, uitmakende het een honderd vijf en twintig/twee honderd twee en zestigste (125/262^{te}) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond, met de zich daarop bevindende woning met toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als Gondelstraat 52 te 2586 ES 's-Gravenhage,

ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3753, groot zeventig centiareen;
het dienend erf is:

de appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een maisonnette woning met een berging in de kelder, plaatselijk bekend als Badhuiskade 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b te 2586 EN/EP 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF complexaanduiding 3771-A, appartementsindices 3 tot en met 24, elk appartementsrecht uitmakende het twee/zesenviertigste aandeel in het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF complexaanduiding 3771-A, appartementsindex 2, uitmakende het zesenviertig/vierennegentigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3742, groot acht are en vijf en twintig centiare en 3751, groot zeven en twintig centiare.

Voorafgaande verkrijging/aankomsttitel

Het heersende erf en het dienende erf zijn in eigendom bij de eigenaar.
De eigenaar staat er voor in dat zij bevoegd en gerechtigd is om over de registergoederen te beschikken.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart bij deze te vestigen en aan te nemen **om niet** de navolgende erfdienstbaarheid, onder de opschortende voorwaarde dat het heersende erf en het dienende erf aan verschillende gerechtigden zullen toebehoren, ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf: **de erfdienstbaarheid van overpad ten behoeve van onderhoud aan de opstal van het heersend erf:**

inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat het heersend erf de strook grond, grenzend aan de achterzijde van de opstal van het heersende erf, zal gebruiken als voetpad, doch uitsluitend bedoeld voor het uitvoeren van (periodiek) onderhoud, schilderwerkzaamheden en schoonmaakwerkzaamheden aan de opstal die zich bevindt op het heersend erf.

Hieronder is mede begrepen het aan- en afvoeren van goederen door de gerechtigde tot het heersende erf of door hem ingeschakelde persoon/personen; Het zal niet zijn toegestaan de desbetreffende strook grond te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

Het onderhoud van de strook grond is voor rekening van de gerechtigde tot het dienende erf.

WOONPLAATSKEUZE

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slobepaling

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

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde ten slotte:

- dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp4;
- dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende voor rekening zijn van de eigenaar;

2023-0220-01-41

- dat partijen voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

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

De verschenen persoon is mij, notaris bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om elf uur en vier en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

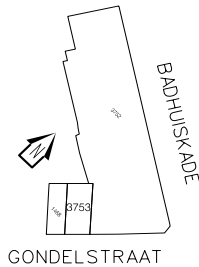
(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

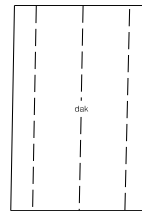
(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift samen met bijlage, die in bewaring is genomen met depotnummer 20180828000140, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten
van het kadastrale perceel
Gemeente 's-Gravenhage
Sectie AF, nr. 3753



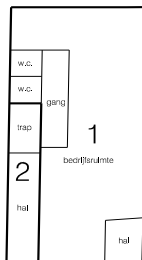
situatie
schaal 1 : 1000



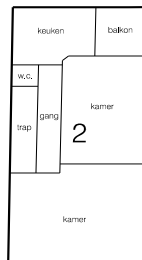
dak
schaal 1 : 200



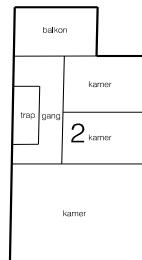
kelder
schaal 1 : 200



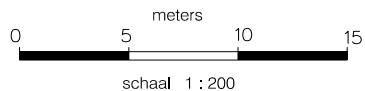
begane grond
schaal 1 : 200



52
1e verdieping
schaal 1 : 200



2e verdieping
schaal 1 : 200



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afd. Geo Informatie & Erfpachtbedrijf

SPLITSINGSTEKENING
Gondelstraat 52 te Den Haag
Getekend am|d.d. 07-08-2018
Datum wijziging dd-mm-jjjj

Aan de tekening mogen geen maten worden ontleend

Leyweg 813 2545 HA DEN HAAG Tel. 070 353 62 78 / rob.vanalem@denhaag.nl

G:\...SPLITS_V8_g_3753.dgn

Gemeente:'s-Gravenhage Sectie:AF

Nr(s): 3753

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is : 4338A Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20180828000140, d.d. 29-08-2018

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer 767C9B56ED0BD066D96DCE64834F1E816C7547F5 toebehoort aan Germaine Andrette Margot Von Bannisseht.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

2023-0220-01-KL

kadaster

Blad 34 van 34

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-10-2018 om 12:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74172 nummer 93.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

767C9B56ED0BD066D96DCE64834F1E816C7547F5 toebehoort aan Germaine Andrette Margot Von Bannisseht.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20180828000140.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 74172/93 12-10-2018 12:01

2023-02-20 01:41

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46105.pdf

2023.0230.01/KL

VASTSTELLING "BIJZONDERE" VEILINGVOORWAARDEN **Badhuiskade 24 e.a. registergoederen te 's-Gravenhage**

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

Artikel 1. Wijze van veiling

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

Artikel 2. Inzet en afslag

- Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

Artikel 3. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend.

Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

Artikel 4. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de

eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 5. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 6. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. Voor rekening van koper komen:
 - het honorarium van de Notaris;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website;
 - de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling;
 - de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - de verschuldigde erfpachtcanon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden op grond van artikel 5:92 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de lasten, kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

Artikel 7. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 8. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk tien juli tweeduizend drieëntwintig om veertien uur bij de Notaris op rekeningnummer NL51 RABO 0383 1759 09 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Badhuiskade24 te 's-Gravenhage" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk

vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekken instelling.

Artikel 9. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan

doen gelden."

Artikel 10. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 10.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan via een van de websites www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbijlet.nl, hierna tezamen te noemen: "**Website**" plaatsvinden.
- 10.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Website: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - (d) RegistratieNotaris: een Notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de RegistratieNotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 10.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 10.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste

- bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 10.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 - 10.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 - 10.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 - 10.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 - 10.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 - 10.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 - 10.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 - 10.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 10.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 10.14 Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de veiling.
- 10.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 10.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 11. Vereniging van eigenaars / splitsing

Het registergoederen **sub 1 tot en met 7** zijn als appartementsrechten ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op zesentwintig februari tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op zevenentwintig februari tweeduizend negentien in deel 75080, nummer 109.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van voornoemde vereniging van eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Badhuiskade 18 tot en met 24 (alle nummers) te 's-Gravenhage**".

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van de registergoederen sub 1 tot en met 7 het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Het registergoed **sub 8** is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op twaalf oktober tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers,

in Register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend achttien in deel 74172, nummer 93.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Gondelstraat 52 te 's-Gravenhage**", en is gevestigd te 's-Gravenhage

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het registergoed sub 8 het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Verkoper bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Indien het Registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Gelet op het bovenstaande is lid 4 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

- "4. Ingeval van executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces-verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden/ bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de aankomsttitel van de Rechthebbende (75468/147) de volgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend:

BEGIN CITAAT

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar:

A. de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid verkoper' vermelde akte van levering, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"a. een akte van verkoop en levering, op één oktober negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. J. Karstens, notaris te Leiden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer, in register hypotheeken 4, op twee oktober daarna in deel 14150 nummer 3, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" vestiging kwalitatieve bedingen verbod uitoefening bank- en/of assurantiebedrijf vrijwaring verontreiniging

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen worden bij deze gevestigd en aanvaard de navolgende bedingen met kwalitatieve werking:

1. Voor (enzovoort)

3. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid terzake van eventuele thans aanwezige of te eniger tijd in-, aan-, of op het verkochte, de daarbij behorende grond en/of grondwater aan te treffen verontreiniging, waaronder begrepen asbesthoudende stoffen, welke dan ook, en zal terzake jegens verkoper geen enkele actie hebben.

4. De hiervoor omschreven verplichtingen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op al degenen die het verkochte, onder bijzondere titel zullen verkrijgen, danwel van de rechthebbende(n)

een recht op gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."

b. een akte van inbreng, op veertien mei negentienhonderd drieënzeventig verleden voor K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, bij uittreksel overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk, Zuid-Holland, in register hypotheken 4, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: " voorzover afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3310 naar voormelde titel van aankomst de dato negen juni negentienhonderd vier en zestig, waarin onder meer is bepaald:

Artikel 1. Opstallen.

Binnen twee jaren na het slopen van de bestaande opstallen, doch uiterlijk voor een juli negentienhonderd zeven en zestig moet de op de grond nieuw te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed zijn. De hiervoren bedoelde nieuw te stichten bebouwing dient met de op de aangrenzende - op de hoek van de Grondelstraat en de Badhuiskade gelegen - grond te stichten bebouwing één bouwblok te vormen, bestaande uit vijf bouwlagen boven peil en bevattende kantoorruimten op de begane grond en etagewoningen op de daarboven gelegen vier bouwlagen, een en ander volgens een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren bouwplan.

Artikel 2. Onbebouwd blijvende grond/ afscheidingen/parkeergelegenheid. grond/afscheidingen/parkeergelegenheid.

Binnen zes maanden, nadat de op de grond nieuw te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn aangelegd, en met de aanleg van toegangspaden of - wegen ten behoeve van de gebruikers en bezoeker van de op de grond te stichten opsta(len) gereed zijn.

Indien door Burgemeester en Wethouders afscheidingen worden geeïst of door dit college worden toegestaan, dienen deze afscheidingen binnen gemelde termijn door- en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) te worden aangebracht.

De wijze van afscheiding behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders. Indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen, zal te hunnen genoegen en binnen een door hen te stellen termijn moeten worden voorzien in eigen parkeergelegenheid voor automobielen ten behoeve van de gebruikers en bezoekers van de op de grond te stichten opsta(len).

Artikel 3. Onderhoud.

De opstallen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden - of wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.

Artikel 4. Termijnen.

De hiervoor genoemde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.

Artikel 5. Tekeningen.

De tekeningen van de op de grond te stichten werken - de aanleg van de onbebouwd blijvende grond daaronder begrepen - en van eventuele wijzigingen daarvan, moeten worden ingediend in drievoud, hetzij op niet-doorschijnend wit tekenpapier, hetzij als bruin- of witdrukken (bruine- of zwarte lijnen op witte grond).

Artikel 6. Beplantingen.

De gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen één of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of te hebben en te onderhouden.

Indien de gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de gemeente worden aangebracht en onderhouden; alsdan zullen zij niet dan vanwege de gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden, waardoor naar het oordeel van de Directeur der Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad.

Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) dit moeten dulden.

Artikel 7. Verlichting.

Verlichting van eventuele toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen - moeten geschieden door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 8. Leidingen en andere werken.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen dat op, in en boven de grond en aan de op de grond te stichten opstal(len) zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen, in verband met elektrische geleidingen worden aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

Zulks houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en instandhouding van genoemde werken.

Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg plaats met de nieuwe eigenaar of zijn rechtverkrijgende(n).

Artikel 9. Boetepaling.

Hem, die aan enige verplichting bij of krachtens deze bepalingen opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,00) voor elke overtreding opleggen, te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, te betalen binnen de daarbij door dit College gestelde termijn, tenzij de gemeente de nakoming van de overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

Artikel 10. Overdracht.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1 tot en met 11 in de akte van overdracht op te nemen.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij de overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1 tot en met 11 in de akte van overdracht op te nemen.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij de overdracht van de grond of gedeelten daarvan op straffe van een boete groot tienduizend gulden (f 10.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage zorg te dragen, dat het vermelde in de artikelen 1 tot en met 11 als kettingboetebeding in de akte van overdracht wordt opgenomen en ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage wordt aangenomen.

Hetgeen in dit artikel is gesteld omtrent overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling als gevolg waarvan een recht als hierna onder artikel 11 bedoeld kan ontstaan.

Artikel 11. Rechtverkrijgenden.

Onder rechtverkrijgenden worden in deze artikelen begrepen allen, die enig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid om te bouwen op de grond of gedeelten daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zijn opvolgers in de eigendom ontleenen.

Artikel 12. Erfdienstbaarheid.

Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepalingen worden die, voor zover de wet het toelaat, ten laste van de overgedragen grond als een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3076 voor zover daarop het aangrenzende gedeelte van de Badhuiskade is aangelegd, met dien verstande, dat indien de gemeente 's-Gravenhage één of meer gedeelten van deze grond, als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft, in het laatste geval gedurende het tijdvak der uitgifte ten opzichte van dit gedeelten of deze gedeelten de erfdienstbaarheid te niet gaat."

einde citaat

B. een akte houdende vestiging van het recht van opstal op twee en twintig februari tweeduizend negentien verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig februari tweeduizend negentien in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75070 nummer 64, mede in verband met een proces-verbaal van verbetering op een maart tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welk proces-verbaal een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75070 nummer 64, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" HOOFDSTUK 1. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is ten behoeve van opstaller het recht van opstal te vestigen op het hierna omschreven registergoed, onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK 2. HET REGISTERGOED EN DE VERKRIJGING DOOR DE EIGENAAR

1. Eigenaar is gerechtigd tot:

- drie percelen grond, gelegen aan de Badhuisweg te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3751, groot zevenentwintig centiare (27 ca), 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare; aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend, hierna te noemen: 'het registergoed'.

2. Het registergoed werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk

3. Opstaller is eigenaar van de apparaten met toebehoren welke zich bevinden in het trafohuisje dat zich bevindt op het registergoed en blauw gearceerd is op de aan deze akte te hechten tekening de dato twaalf oktober tweeduizend achttien.

Verder is opstaller eigenaar van een kabel- en leidingentracé dat rood gearceerd is op voormelde tekening.

HOOFDSTUK 3. DE OVEREENKOMSTEN

Eigenaar en opstaller hebben een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de overeenkomst', waarbij zij zich hebben verbonden een recht van opstal te vestigen op het registergoed, hierna ook wel te noemen: 'de zaak'.

Op de overeenkomst zijn van toepassing de "**Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.)**", hierna te noemen: "A.V.Z.", welke voorwaarden in kopie aan deze akte zullen worden gehecht (versie februari tweeduizend twaalf).

De bepalingen van de overeenkomst en de A.V.Z. bij blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

HOOFDSTUK 4. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst, hierna te noemen: 'de overeenkomst', wordt door eigenaar **om niet** op de zaak gevestigd en door opstaller aanvaard het **zelfstandig** recht van opstal als bedoeld in artikel **101 lid 1 titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek** onder de bepalingen en bedingen zoals hierna in hoofdstuk 6 vermeld.

HOOFDSTUK 5. EENMALIGE VERGOEDING

Opstaller hoeft voor de vestiging van het recht van opstal aan eigenaar geen vergoeding te betalen.

Omzetbelasting

Eigenaar staat er tegenover opstaller voor in dat met betrekking tot de vestiging geen omzetbelasting is verschuldigd.

HOOFDSTUK 6. OPSTALBEPALINGEN

Artikel 1. Duur

1. Het **zelfstandig** recht van opstal gaat in bij de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster en is aangegaan voor **onbepaalde tijd**.

Artikel 2. Inhoud recht van opstal

1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor: het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken en zo nodig verwijderen van:

- een transformator(station), schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur;
- een kabel- en leidingentracé,

zich bevindende op het registergoed, zoals blauw (trafohuisje) en rood (kabelen leidingentracé) gearceerd op voormelde tekening.

2. Opstaller moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen en werken en verder toebehoren. Eigenaar is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij opstaller.

3. Het is opstaller niet toegestaan zonder toestemming van eigenaar de zich op de zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.

4. Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu - waaronder die van de bodem - kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontleen, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.

5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van opstaller, is opstaller verplicht op eerste aanzegging van eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

6. Wijziging van de opstallen mag gedurende de plaatsing of na het plaatsen alleen

plaatsvinden na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van eigenaar, onder overlegging van tekeningen die de wijzigingen afdoende weergeven en andere stukken die eigenaar redelijkerwijs verlangt.

Artikel 3. Retributie

Opstaller is geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

E. OVERIGE BEPALINGEN

Met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van de zaak

Opstaller zal ten tijde van de oplevering de zaak mogen bezichtigen. Opstaller aanvaardt ten tijde van oplevering de zaak in de staat waarin dit zich dan bevindt. Deze komt overeen met de staat van de zaak zoals opstaller en eigenaar zijn overeengekomen in de overeenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Eigenaar levert de zaak vrij van hypotheken (tenzij hierna anders is vermeld), beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de zaak, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Eigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Opstaller verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van opstaller, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van eigenaar.

3. Garanties van eigenaar

Eigenaar garandeert het navolgende:

a. Eigenaar is bevoegd tot vestiging van het recht van opstal op het registergoed.

b. Het registergoed is niet betrokken in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand en ook niet van vordering van het registergoed krachtens de Leegstandwet.

c. Voor eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.

d. Op het registergoed drukken de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de

verschenen termijnen zijn betaald.

e. Op grond van de Woningwet zijn tot op vandaag ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd maar nog niet zijn betaald.

f. Eigenaar is met betrekking tot het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen niet bekend met een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:

1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
3. door de gemeente of de provincie als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

g. Voor zover aan eigenaar bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

De zaak wordt geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, in de staat waarin het zich nu bevindt.

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van de zaak aan opstaller vindt plaats direct na oplevering van het registergoed. Vanaf dat tijdstip is de zaak voor rekening en risico van opstaller.

6. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten zijn voor rekening van de opstaller

Secitie 1.01 KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Eigenaar en opstaller komen de volgende kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen:

- Tijdens de duur van het opstalrecht heeft de eigenaar en/of de huurder(s) en/of gebruiker(s) tegenover opstaller de verplichting te dulden dat opstaller, haar personeel en/of opdrachtnemers komen van of gaan naar voormeld registergoed, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de zaak. Eigenaar moet ervoor zorgen dat genoemde personen tijdens kantooruren – en als dat nodig is ook buiten kantooruren – steeds onbelemmerde toegang kunnen krijgen, maar wel – behalve tijdens calamiteiten – uitsluitend nadat opstaller dit heeft gemeld bij de eigenaar en/of de huurder en/of gebruiker van het registergoed of voorafgaand hiervoor een afspraak met hem heeft gemaakt.

- Tijdens de duur van het opstalrecht heeft de eigenaar en/of de huurder(s) en/of gebruiker(s) tegenover opstaller de verplichting te dulden dat opstaller de zaak in gebruik neemt.

2. Voor het overeenkomen van deze verplichting hoeft opstaller geen vergoeding te betalen.

3. Deze kwalitatieve verplichtingen gaan over op alle rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, waaronder begrepen beperkt gerechtigden. Deze kwalitatieve verplichtingen gelden ook voor allen, die van de betreffende rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen."

einde citaat

C. een akte houdende vestiging van het recht van weg op vijftien februari tweeduizend negentien verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75019 nummer 128, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" De verschenen personen handelend als gemeld, verklaarden:

de heersende erven zijn:

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 22 tot en met 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3716, groot negen are en zevenendertig centiare (09.37 a);

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 38 en 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4271, groot vier are en tweeënveertig centiare (04.42 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

de dienende erven zijn:

gezamenlijk,

de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, elk uitmakende een aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare, aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend.

Voorafgaande verkrijging/aankomsttitel

- de dienende erven zijn door de volmachtgever sub 1, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk.

- de heersende erven zijn door de volmachtgever sub 2, verkregen, voor wat betreft het perceel AF 3617, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twaalf augustus tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 18419 nummer 4, van een afschrift van een akte van levering op negen augustus tweeduizend twee verleden voor mr. A.C. Juten-Gerritsen, destijds notaris te 's-Gravenhage, en voor wat betreft het perceel AF 4271, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op eenendertig december tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40058 nummer 142, van een afschrift van een akte van levering op dertig december tweeduizend twee verleden voor mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage.

OVEREENKOMST

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, een overeenkomst te hebben gesloten tot het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid.

Te dezen verklaren partijen, handelend als gemeld, over te willen gaan tot het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Bij deze wordt **om niet** gevestigd en aangenomen de navolgende erfdienstbaarheid: ten behoeve van:

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 22 tot en met 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3716, groot negen are en zevenendertig centiare (09.37 a);

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 38 en 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4271, ongeveer groot vier are en tweeënveertig centiare (04.42 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, als **heersende** erven en

ten laste van:

gezamenlijk,

de appartementsrechten, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de kantoorrouiten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder

toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, elk uitmakende een aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare, aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend;

als **dienende** erven,

de erfdiensbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van de eigenaars van de dienende erven om te dulden dat de eigenaars van de heersende erven zullen komen van en gaan naar de openbare straat via het parkeerterrein met hek en poort, onder voorwaarde dat de eigenaars van de heersende erven zullen bijdragen in de kosten met betrekking tot het technisch beheer en onderhoud van bedoeld terrein, met hek en poort, voor het zestien/drieënveertigste (16/43e) gedeelte, te incasseren door de administratief beheerder van de Vereniging Van Eigenaars Badhuiskade 17 - 24 te 's-Gravenhage.

Indien voor de vergadering zoals omschreven in artikel 45 van het splitsingsreglement de herinrichting van gemeld terrein behorend tot de dienende erven als agendapunt is opgenomen, dienen de eigenaars van de heersende erven tevens te worden opgeroepen conform lid 8 van artikel 45 van het splitsingsreglement. Het maximum aantal van de door de eigenaars van de heersende erven uit te brengen stemmen bedraagt één (1).

Toelichting op bovengemelde breukdelen:

De noemer van de breuk, te weten drieënveertig (43) is samengesteld uit zestien (16) voor het heersende erf en gebaseerd op veertien (14) parkeerplaatsen en twee (2) woningen en op zevenentwintig (27) voor het dienende erf en gebaseerd op tweeëntwintig (22) woningen en een bedrijfsruimte met een teller van vijf (5). "

EINDE CITAAT

Artikel 14. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente 's-Gravenhage, verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de

gemeente geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- a. gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (75080/109), waarin is vastgesteld dat:
 - de bestemming van het Registergoed sub 1 is bedrijfsruimte en
 - de bestemming van het Registergoed sub 2 tot en met 7 is parkeren voor motorvoertuigen;
 gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (74172/93), waarin is vastgesteld dat:
 - de bestemming van het Registergoed sub 8 is bedrijfsruimte.
- b. de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Scheveningseweg", van de gemeente 's-Gravenhage, welke is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden, zijn thans geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energie label

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 15. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

Artikel 16. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. de Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen;
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft; indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

Artikel 17. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de inzet en/of afslag) ten tijde van de veiling mij, Notaris, voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze veiling voortvloeiende zal hebben voldaan.

Artikel 18. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

Vaststelling veilingvoorwaarden

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv stel ik, Notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.