

**AKTE HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN@  
TEVENS INHOUDENDE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN@  
KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN@  
PLAN COREMOLEN NOORDWIJKERHOUT@**

**C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.  
SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in drie appartementsrechten, de hoofdsplitsing en de alsdan ontstane appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 vervolgens onder te splitsen in ondersplitsing 1 (winkels) en 2 (woningen) als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek **gehecht**, welke tekening onder nummer 20100526000124 in depot is gegeven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op zeventwintig mei tweeduizend tien een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **6748-A**.

**D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien de gemeente Noordwijkerhout blijkens een aan deze akte **gehechte** brief

de dato negentwintig maart tweeduizend tien geen splitsingsvergunning kent.

### **E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

#### **Hoofdsplitsing**

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de **éénhonderdachtentwintig (128) woningen** gelegen op de begane grond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het Complex Plan Coremolen te Noordwijkerhout, plaatselijk vermoedelijk aangeduid als gelegen te Noordwijkerhout aan de Zeestraat 7 M1 tot en met M42 en 9 M1 tot met M10, Victoriberg 49 V1 tot en met V10 en Coremolen 1 M1 tot en met M26 en 5M1 tot en met M40, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E, complexaanduiding **6748-A**, appartementsindex **1**, uitmakende het **éénhonderdnegenenzestig / driehonderdtiende (169/310)** aandeel in de gemeenschap, omfattende een parkeergarage in de kelder met circa tweehonderd twintig (220) parkeerplaatsen/parkeervakken/ bergingen met op de begane grond acht (8) winkels-/bedrijfsruimten en/of horecagelegenheden en twee (2) percelen tuin, plaatselijke aangeduid als Noordwijkerhout, Zeestraat alsmede éénhonderdachtentwintig (128) woningen op de begane grond en de eerste tot en met de vierde verdieping met galerijen, trappenhuisen, liftinstallaties, fietsenberging, bergingen met verder aan – en toebehoren met ondergrond en erf, plaatselijk aangeduid als Noordwijkerhout Zeestraat 7 M1 tot en met M42 en 9M1 tot met M10, Victoriberg 49 V1 tot en met V10 en Coremolen 1 M1 tot en met M26 en 5 M1 tot en met M40 alsmede Coremolen 2 en Coremolen 3, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummers 6617, 6715, 6616, 3756, 2980, 6704, 6731, 6728, 6239, 2255, 6574, 6601, 3558, 6705, 6729, 6720 en 6615, totaal groot zesenvijftig are en zevenentachtig centiare (56 a en 87 ca), waarvan de percelen 6728, 6731 en 6239 zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente Noordwijkerhout, gevestigd te Noordwijkerhout.
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van **acht (8) winkels-/ bedrijfsruimte en/of horeca-gelegenheden met twee (2) percelen tuin**, gelegen op de begane grond van het Complex Plan Coremolen te Noordwijkerhout, plaatselijk vermoedelijk aan te duiden als gemeente

Noordwijkerhout Zeestraat met vermoedelijke nummering huisnummers 3, 3a, 5a, 11, en 15, Coremolen ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E, complexaanduiding **6748-A**, appartementsindex **2**, uitmakende het **éénenveertig / driehonderdtiende (41/310) aandeel** in de sub 1 genoemde de gemeenschap;

3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de **parkeergarage** in de kelder van het Complex Plan Coremolen te Noordwijkerhout gebouw, omvattende circa tweehonderd twintig parkeerplaatsen/parkeervakken/ bergingen, twee hellingbanen, afsluitbare speedgates, toegangshallen voor voetgangers, voorzien van liftinstallaties alsmede vluchttrappen en verdere toebehoren, plaatselijk vermoedelijk aan te duiden als gemeente Noordwijkerhout aan de Coremolen 2 en Coremolen 3, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E, complexaanduiding **6748-A**, appartementsindex **3** uitmakende het éénhonderd / driehonderdtiende (100/310) aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap,

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigden op de hierna te noemen wijze.

## **F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

### 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. "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;

- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "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;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "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;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "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;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "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;

- s. "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;
- t. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- u. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- v. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- x. "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;
- y. "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 aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
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 de in

de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

5. Het gebruik van de vier liften, voor zover het betreft het gedeelte onder de begane grond tot en met de parkeergarage (de parkeergarage zoals bedoeld in de akte vestiging van het recht van opstal onder het gebouw), is alleen toegestaan aan een gebruiker van een appartementsrecht (danwel – indien een appartementsrecht wordt ondergesplitst: door een gebruiker van een appartementsrecht dat is ontstaan door vorenbedoelde ondersplitsing), indien en voor zover de betreffende eigenaar/ gebruiker ofwel eigenaar is van een parkeerplaats in gemelde parkeergarage, danwel een recht heeft op gebruik van een parkeerplaats (bijvoorbeeld op grond van een huurovereenkomst). Aan het gebruik van vorenbedoeld gedeelte van de liften kunnen nadere regels vastgesteld worden bij huishoudelijk reglement, welke regels onder meer kunnen omvatten het verplicht gebruik een toegangssysteem (bijvoorbeeld met gebruikmaking van een pasje).

Het bestuur van de vereniging is bevoegd – indien een gebruiker zich niet wenst te conformeren aan een regeling als hiervoor bedoeld – de betreffende gebruiker het gebruik van vorenbedoeld gedeelte van de liften te ontzeggen.

### Artikel 3

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

### Artikel 4

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

### Artikel 5

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

### Artikel 6

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

#### Artikel 7

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

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

#### Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.  
De hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:  
voor het appartementsrecht met index 1: éénhonderdnegeenzestig / driehonderdtiende (169/310);  
voor het appartementsrecht met index 2: éénenveertig / driehonderdtiende (41/310);  
voor het appartementsrecht met index 3: éénhonderd / driehonderdtiende (100/310).  
De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt **gehecht**.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde

breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

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. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars. In afwijking op het in de vorige zin bepaalde is het ondersplitsen van appartementsrecht 3 (de parkeergarage) te allen tijde toegestaan.
5. 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.
6. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan:
  - a. onderhoud, reparatie en vernieuwing van de gevels behorende bij de winkelruimtes uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken).
  - b. onderhoud, reparatie en vernieuwing van de vier liftinstallaties (inclusief verbinding met voormeld opstalrecht ten behoeve van de ondergrondse garage) behorende bij en ten behoeve van de woningen van het appartementsrecht met indexnummer 1 komen uitsluitend ten laste van het appartementsrecht met indexnummer 1;
  - c. onderhoud, reparatie en vernieuwing van de tuin uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken).
- 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. 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 schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de

vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 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 vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan 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 de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

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

##### Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 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.
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 betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden

verrekenend 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 verrekenend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

#### 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.
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 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 de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

#### Artikel 13

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. Artikel 41 is niet van toepassing.
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 artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

#### 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.

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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd 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 en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in 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 schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 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 is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de

desbetreffende eigenaar.

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

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;
  - b. het hek- en traliewerk (voorzover 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 afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen 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 bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- 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, 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.

#### 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. Huisvuil dient in de daarvoor bestemde containers te worden geplaatst.
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.
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.

#### 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, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.

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.

### 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.  
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. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
- b. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
- c. De bestemming is voor het appartementsrecht met index 1: woonruimtes voor privé-doeleinden;
- d. De bestemming is voor het appartementsrecht met index 2: bedrijfs-/winkelruimte/ horeca;
- e. De bestemming is voor het appartementsrecht met index 3: parkeerplaatsen\parkeervakken en bergingen;
- f. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
- g. Het is geen van de appartementsrechten toegestaan die ruimtes te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.
- h. Het is niet toegestaan in een appartement beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin

gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen, tenzij hiervoor van overheidswege een vergunning is verstrekt en het gebruik overeenkomstig deze vergunning en de daarin gestelde eisen plaatsvindt.

- i. Het is niet toegestaan om een woonruimte met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste vijftwintig (25) vierkante meter door meer dan één volwassen persoon te bewonen, een woonruimte met een bruto vloer oppervlakte van meer dan vijftwintig (25) vierkante meter en minder dan negenenveertig (49) door meer dan twee volwassen personen te bewonen.
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. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. 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 afwerkklagen 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.
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 privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in 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.

### 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.

#### 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, bergruimten 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 volgroeing 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 te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze

toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. Het deponeren en opslaan van goederen en huisvuil, alsmede het ophangen van wasgoed op de balkons en/of terrassen is niet toegestaan.

#### 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, mits het bepaalde in artikel 25 lid 1 letter i in acht wordt genomen.
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 en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
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 kantonrechter 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.

#### 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;
  - 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.
  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.  
*De aspirant koper is verplicht aan het bestuur te overleggen een huisvestingsvergunning van de gemeente Noordwijkerhout indien de koopprijs van de woning beneden de koopgrens als bedoeld in de huisvestingswet valt.*  
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.
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 de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

#### L. Overtredingen

##### Artikel 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 gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo

daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

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. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars **gebouw "Coremolen"** aan de Zeestraat te Noordwijkerhout.  
De vereniging is gevestigd te Noordwijkerhout, doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

###### Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden 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. Het boekjaar is het kalenderjaar.
2. *Het eerste boekjaar loopt van heden tot en met eenendertig december van het jaar, waarin het eerste appartementsrecht, rechtgevend op het gebruik van woning van het onderhavige gebouw ter gebruik zal worden opgeleverd.*
3. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

#### 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.
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.
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.
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 komt het stemrecht tot aan de opstaller.**
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt ÉÉNHONDERD (100)  
De eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 kan\kunnen vijfvijftig (55) stemmen uitbrengen.

De eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2 kan\kunnen dertien (13) stemmen uitbrengen.

De eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 3 kan\kunnen tweëëndertig (32) stemmen uitbrengen.

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

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

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

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.

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

#### Artikel 48

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 gerede hunner bevoegd de kantonrechter 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. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

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

#### Artikel 50

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. 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.
4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste

verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend.

#### 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. 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.

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 voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de

vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
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;
  - 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 twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

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

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 twee/derde 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 deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in 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 kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
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 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.

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 een nader door de vergadering vast te stellen 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 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 tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

#### Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder 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.

#### Artikel 57

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

gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

#### N. Huishoudelijk Reglement

##### Artikel 58

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de 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. 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 59

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 (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 60

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 61

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. Slotbepaling

Artikel 62

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

**F. OVERGANGSBEPALING**

1. De eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, is niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
3. De in lid 2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.
4. Ten aanzien van de appartementen, die na oplevering van de algemene ruimten nog niet aan derden zijn verkocht en geleverd, geldt, zolang Van der Poel Vastgoed B.V. nog eigenaar is van die appartementen en die appartementen niet overeenkomstig hun bestemming in gebruik genomen zijn het volgende: Ten aanzien van deze appartementen zal Van der Poel Vastgoed B.V. uitsluitend meebetalen in de kosten van verzekering en in de administratiekosten van het beheer van het gebouw. Alle andere kosten, zoals onder meer kosten ter zake onderhoud en schoonhouden, van energiekosten met betrekking tot de algemene ruimten, kosten ter zake van reservering voor

groot onderhoud, zullen in die periode uitsluitend komen voor rekening van de overige appartementseigenaren.

Gedurende deze periode heeft Van der Poel Vastgoed B.V. namens de bij haar in eigendom zijnde appartementsrechten het recht van veto in de vergadering van appartementseigenaren voor zover het besluiten betreft, welke een verkoop belemmerende invloed (kunnen) hebben.

Het in dit lid bepaalde is ook van toepassing ingeval van ondersplitsing.

#### **G. VOLMACHT WIJZIGING SPLITSING**

Bij vervreemding van een appartementsrecht zal de vervreemder aan de opvolgende verkrijger de verplichting opleggen, op te nemen in de akte van levering, om een onherroepelijke volmacht te verlenen met de macht van substitutie, tot:

1. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdiensbaarheden, opstalrechten en/of kwalitatieve verplichtingen dan wel andere beperkte rechten ten behoeve en/of ten laste van het te vervreemden appartementsrecht, ten behoeve en/of ten laste van de overige tot de appartementsrechten en/of ten behoeve en/of ten laste van het gebouw als vereist door de gemeente Noordwijkerhout danwel andere (publiekrechtelijke) organen en/of nutsbedrijven dan wel welke voortvloeien uit het gebruik en/of de feitelijke situatie voor zover deze nog niet bij deze zijn gevestigd;
2. het zonedig wijzigen en/of aanvullen van de akte(n) van splitsing en de tekening, teneinde die akte(n) aan te passen aan de feitelijke situatie dan wel de door derde (publieke en of privaatrechtelijke rechts)personen / overheidsorganen opgelegde bepalingen.

Deze volmacht is van kracht gedurende de stichting van het gebouw en tot twee jaar maanden na oplevering van het gebouw.

De volmacht is tot zes maanden na de oplevering verleend aan Van der Poel Vastgoed B.V. voornoemd, alsmede aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, en voor de periode vanaf zes maanden na de oplevering tot twee jaar na de oplevering van het gebouw aan het bestuur van de vereniging van eigenaars van het gebouw.

Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing ingeval van ondersplitsing.

#### **H. BENOEMING**

Van der Poel Vastgoed B.V., voormeld, wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

## **J. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot de registergoederen sub 1.2 en 1.3 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 57204 nummer 156) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

### **“BEPALINGEN KOOPCONTRACT**

*Partijen zijn in het koopcontract ondermeer het volgende overeengekomen:*

*““Aanvullende bepalingen*

#### *Artikel 19*

- 1. enzovoorts;*
- 2. De eigenaar en gebruikers van Zeestraat 7 (Hotel van der Geest) hebben een persoonlijk recht van overpad door de tuin van het registergoed sub 2 (Zeestraat 9, kadastraal nummer 6616). Dit persoonlijk recht eindigt bij de oplevering van de nieuwbouw van koper. Het recht dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Indien het recht door bijvoorbeeld de bouwactiviteiten niet kan worden uitgevoerd, dan heeft verkoper geen recht op een (schade)vergoeding. Koper of de door de koper ingeschakelde aannemer heeft het recht om aanwijzingen omtrent de uitoefening van het persoonlijk recht te verstrekken.*
- 3. Verkoper heeft het recht tot de aanvang van de bouwwerkzaamheden gebruik te blijven maken van de opslag achter de Coremolen. Het bepaalde in lid 2 is overeenkomstig van toepassing.*

*Relatie bedrijfspand verkoper /nieuwbouwplannen koper*

#### *Artikel 20*

*Koper is voornemens om op het verkochte sub 1 appartementen bestemd voor bewoning te realiseren. Het verkochte sub 1 is thans verbonden met het bedrijfspand van verkoper, zijnde Hotel van der Geest.*

*Partijen zijn overeengekomen dat de nieuwbouwplannen van koper geen negatief effect mogen hebben op de bedrijfsvoering van verkoper (zowel tijdens de bouw als na de oplevering).*

*In verband hiermee zijn partijen het volgende overeengekomen.*

- 1. Gedurende de bouw moeten alle onderdelen van de onderneming van verkoper kunnen blijven functioneren, hetgeen ondermeer inhoudt dat koper voorzieningen dient te treffen voor de afvoer van het herentoilet.*

*Voorts dient koper voorzieningen te treffen teneinde verkoper in staat te stellen om aan alle door de brandweer gestelde eisen te voldoen wat betreft de vluchtwegen hetgeen ondermeer inhoudt dat koper, ook gedurende de bouw, vluchtwegen vrij- en in stand dient te houden. Partijen zijn overeengekomen dat in de nieuwbouw een (permanente) vluchtweg zal worden opgenomen ten behoeve van Hotel van der Geest. In de akte van levering zullen partijen hiervoor de nodige bepalingen opnemen, zoals de vestiging van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen.*

*De kosten van onderhoud van de vluchtweg, na oplevering, zijn voor rekening van verkoper.*

2. *In verband met de voorkoming van geluidsoverlast dient koper aan het pand van Hotel van der Geest geluidswerende voorzieningen aan te brengen, hetgeen ondermeer inhoudt dat koper de buitenmuur van de raadskamer geluidsdicht dient te maken, in de raadskamer geluidswerende koepels dient aan te brengen.*

*Voorts dient koper de muren die grenzen aan de nieuwbouw plannen geluidswerend te maken.*

*De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper.*

*Partijen zullen door een officiële instantie een rapport laten opstellen over te nemen maatregelen op het gebied geluid. Dit rapport zal voor de aanvang van de bouw worden opgesteld. De aan het rapport verbonden kosten komen voor rekening van koper.*

*Koper is gehouden de door deze instantie voorgeschreven maatregelen te treffen. Koper heeft het recht om, voor zijn rekening, een contra-expertise te doen uitvoeren. In geval van verschillende opvattingen zal de Koninklijke Horeca Nederland een bindend advies uitbrengen.*

*Voor de definitieve oplevering van de nieuwbouw van koper dient de instantie die voormeld rapport heeft uitgebracht te controleren of alle werkzaamheden met betrekking tot de geluidwerendheid juist zijn uitgevoerd, bij gebreke waarvan koper al die maatregelen dient te nemen die nodig zijn om te zorgen dat de werkzaamheden juist zijn uitgevoerd.*

*De verantwoordelijkheid voor koper voor het treffen van geluidswerende voorzieningen eindigt bij de oplevering van de nieuwbouw van koper. Latere wijzigingen in regelgeving komen voor rekening van verkoper.*

3. *Koper is voorts gehouden de muren in het bedrijfspann van verkoper die aan de geplande nieuwbouw van koper grenzen te blinderen.*
4. *Indien koper tijdens de bouw energie afneemt van verkoper, dient koper een vergoeding voor het daadwerkelijk gebruik te betalen. Deze vergoeding is gelijk aan de kostprijs van verkoper.*
5. *Koper dient te zorgen voor een nette aansluiting tussen het bedrijfspann van verkoper en de nieuwbouw van koper.*
6. *Partijen zullen in de akte van levering alle erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen opnemen die nodig zijn om de nieuwbouwplannen van koper te realiseren alsmede die volgen uit deze overeenkomst.*
7. *De in de tussen partijen op 4 april 2007 gesloten overeenkomst opgenomen verplichting voor verkoper om geen bezwaren tegen de plannen van koper in te dienen, blijven ongewijzigd van kracht.*

#### *Inspectierapport*

#### *Artikel 22*

*Koper zal, voor zijn rekening, zijn aannemer opdracht geven om tijdig voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een opnemning ter plaatse te laten uitvoeren. Doel van deze opnemning is dat eventueel door de bouw veroorzaakte schade bij verkoper kan worden aangetoond. Verkoper heeft recht om een exemplaar van dit inspectierapport, Koper dient er voorts voor te zorgen dat zijn aannemer een CAR verzekering heeft afgesloten.””*

#### **KETTINGBEDING**

*Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in artikel 19, 20 en 22 van het koopcontract opgenomen verplichting na te komen en bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van verkochte alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruik- of genotsrecht, binnen de hierna genoemde periode, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van verkoper deze verplichtingen op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in voormelde artikelen 19, 20 en 22 in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe daartoe gerechtigde.*

#### **Niet-nakoming/Boete**

*Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen:*

'niet-nakoming', ten aanzien van het bepaalde in dit artikel 19, 20 en 22 wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond opvorderbare boete verbeurd van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en alsmede een boete van éénduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.

Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen.

Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichtingen oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander gelijke boete-bepalingen als hiervoor vermeld." Enzovoorts

#### **"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

##### **a. Omschrijving registergoederen en voorafgaande verkrijgingen**

1. Van der Poel Vastgoed B.V., voormeld, hierna ook te noemen: **partij 1**, is tevens eigenaar van:

*Het perceel grond, gelegen ten zuid westen van het perceel plaatselijk bekend als Zeestraat 9 te 2201 TM Noordwijkerhout, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummer 6617 (ten tijde van de verkrijging uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummer 1436, groot twee are tweeëntachtig centiare;*

*dit registergoed, tezamen met het verkochte, hierna ook te noemen: "het dienend erf";*

*Het hiervoor onder a.1. gemelde registergoed is door partij 1 in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vijf april tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, in deel 52031 nummer 82 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en*

*afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op vier april tweeduizend zeven, is verleden voor mij, notaris;*

2. *De heer P.C.F. van der Geest, voornoemd, hierna ook te noemen: **partij 2**, is eigenaar van het volgende registergoed:*

*het horecapand met woongedeelte, onder- en bijliggende grond, en alle verdere aan- en toebehoren, staande en gelegen te (2211 XA) Noordwijkerhout aan de Zeestraat 7/a, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummer 3755, groot vier are vierenzeventig centiare;*

*hierna te noemen: "het heersend erf";*

*Het heersende erf werd door partij 2 verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op achttien september tweeduizend in register hypotheek 4, deel 16809, nummer 48, van een afschrift van een akte van levering, op veertien september tweeduizend verleden voor mij, notaris.*

**b. Overeenkomst**

*Partijen hebben in het koopcontract een overeenkomst gesloten tot het vestigen van erfdiensbaarheden ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf. Deze overeenkomst wordt hierna ook genoemd: "de overeenkomst".*

*De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdiensbaarheden worden bij deze akte geregeld.*

**c.1. Vestiging erfdiensbaarheid van vluchtweg**

*Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 1 (Van der Poel Vastgoed B.V.) ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdiensbaarheid. Partij 2 (Van der Geest) aanvaardt de vestiging van deze erfdiensbaarheid ten behoeve van het heersende erf.*

*De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:*

Artikel 1

Omschrijving erfdiensbaarheid

*De erfdiensbaarheid van weg om - uitsluitend voor gebruik als vluchtweg - ten behoeve van het heersend erf langs de kortst mogelijke weg te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde van en naar de Zeestraat te Noordwijkerhout, danwel van en naar de Coremolen te Noordwijkerhout, zulks*

te voet hierna te noemen: "de vluchtweg", zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte **gehechte** tekening.

De vluchtweg dient steeds te voldoen aan de eisen die publiekrechtelijke autoriteiten (zoals de brandweer) daaraan stelt.

## Artikel 2

### Bepalingen

Met betrekking tot de erfdiensbaarheid van vluchtweg gelden de volgende bepalingen.

- a. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersend erf mogen de weg uitsluitend gebruiken als vluchtweg;
- b. Het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Deze bepaling blijft onverkort van kracht tijdens bouwactiviteiten op het dienend erf.

Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

- c. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdiensbaarheid ongewijzigd voortbestaan.

Na de realisering van de nieuwe opstallen zal de routing van de vluchtweg op aanwijzing van de brandweer worden aangepast aan de alsdan ontstane situatie.

- d. Tijdens de realisering van de nieuwe opstallen, is de eigenaar van het dienend erf verplicht de vluchtweg voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg.

Na de realisering van de nieuwe opstallen komt het onderhoud voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

Het is de eigenaar (en de gebruikers) van het heersend erf alleen toegestaan gebruik te maken van de vluchtweg als (nood)weg in geval van calamiteiten welke van dien aard zijn dat de eigenaar (en/of de gebruikers) geen mogelijkheid heeft (hebben) om via de gebruikelijke

*uitgang(en) de openbare weg te bereiken (bijvoorbeeld wegens brand waarbij de rechtstreekse toegang naar de openbare weg vanuit het heersend erf is afgesloten).*

### Artikel 3

*Er is geen retributie verschuldigd vanwege onderhavige erfdiensbaarheid.*

### **c.2. Vestiging tijdelijke erfdiensbaarheid van weg**

*Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 1 (Van der Poel Vastgoed B.V.) ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven (tijdelijke) erfdiensbaarheid. Partij 2 (Van der Geest) aanvaardt de vestiging van deze erfdiensbaarheid ten behoeve van het heersende erf.*

*De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:*

### Artikel 1

#### Omschrijving erfdiensbaarheid

*De erfdiensbaarheid van weg om - uitsluitend voor gebruik als weg - ten behoeve van het heersend erf langs de kortst mogelijke weg te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde van en naar de Coremolen te Noordwijkerhout, zulks te voet en met transportmiddelen zoals vorkheftrucks, hierna te noemen: "de weg".*

*De weg dient steeds te voldoen aan de eisen die publiekrechtelijke autoriteiten (zoals de brandweer) daaraan stelt.*

### Artikel 2

#### Bepalingen

*Met betrekking tot de erfdiensbaarheid gelden de volgende bepalingen.*

- a. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken als weg;*
- b. Het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.*

*Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*

- c. *Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.*
- d. *De eigenaar van het dienend erf is verplicht de weg voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg;*  
*Het is de eigenaar (en de gebruikers) van het heersend erf onder meer toegestaan gebruik te maken van de weg ter bevoorrading van de onderneming welke wordt uitgeoefend door partij 2 in het heersend erf en als (nood)weg in geval van calamiteiten welke van dien aard zijn dat de eigenaar (en/of de gebruikers) geen mogelijkheid heeft (hebben) om via de gebruikelijke uitgang(en) de openbare weg te bereiken (bijvoorbeeld wegens brand waarbij de rechtstreekse toegang naar de openbare weg vanuit het heersend erf is afgesloten).*

#### Artikel 3

*Er is geen retributie verschuldigd vanwege onderhavige erfdienstbaarheid.*

#### Artikel 4

*De erfdienstbaarheid is tijdelijk en wel voor de periode vanaf heden tot en met het moment van zodanige oplevering van het appartementsrecht waarvoor partij 1 en partij 2 een koopovereenkomst hebben gesloten op zes augustus tweeduizend acht, partijen overigens genoegzaam bekend, dat partij 1 geen erfdienstbaarheid meer nodig heeft om het recht van weg te kunnen uitoefenen.*

Ten aanzien van met betrekking tot de registergoederen sub 1.4 en 1.5 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard verklaart de gerechtigde sub 1.b. dat deze erfdienstbaarheid door vermenging teniet is gegaan.

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed sub 2, voor wat betreft het kadastrale perceel 6731 (afkomstig uit 5922) gedeeltelijk, bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 1851 nummer 76) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

*“Ten gunste van de kadastrale percelen gemeente Noordwijkerhout sectie E nummers 1464, 2011 en 2009, voorzover bij deze akte overgedragen aan de gemeente Noordwijkerhout en ten behoeve van de Zeestraat, kadastraal bekend aldaar als sectie E doch ongenummerd, wordt bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het kadastrale perceel Noordwijkerhout E 2011 voor zover*

*eigendom van de “N.V. Zanderij Guldemond” en ten laste van het perceel E 2010. eigendom van de gemelde N.V., het recht voor de eigenares van het heersend erf om een nooduitlaat voor de riolering te leggen, hebben en onderhouden vanaf het perceel E 2011, voorzover bij deze in eigendom overgedragen in zuid-westelijke richting tot aan de sloot, kadastraal bekend als sectie E nummer 2010 en het recht om via gemelde nooduitlaat op deze sloot te lozen. Indien van de zijde van polder of Hoogheemraadschap bezwaren worden gemaakt is de eigenares van de lijdende erven op generlei wijze hiervoor aansprakelijk.”*

*Tevens wordt verwezen naar een akte van Algemene Voorwaarden destijds overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden (later de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer) op negentien april negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4 deel 2880 nummer 46, op zeventien april negentienhonderd achtenzeventig verleden voor de destijds te Heemstede gevestigde notaris M.J.V. Kloeck, in welke akte onder andere woordelijk staat vermeld:*

*“Artikel 7: Burenrecht*

*7.1 De eigenaren van alle percelen, welke tot hetzelfde bouwplan behoren als waartoe het verkochte onroerend goed behoort, zijn jegens elkaar verplicht om de toestand, waarin die percelen zich thans en/of na gereedkomen van de bouw conform de door het Gemeentebestuur van Noordwijkerhout verleende of te verlenen bouwvergunning ten opzichte van elkaar bevinden, te dulden, speciaal ook voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon, radio, televisie- en/of draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventueel inbalking, inankering, over- en onderbouw, alsmede licht en uitzicht te gedogen. Deze verplichting houdt evenwel niet in een verbod om te bouwen of verbouwen.*

*7.2 De uit het vorige lid voortvloeiende verplichtingen zullen bij het verlijden van een akte van overdracht van een der bedoelde percelen worden casu quo zijn gevestigd als erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van dit perceel en ten laste van alle overige percelen over en weer.*

*Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden geldt nog het volgende:*

*a. Bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven geldt niet als verzwaring van de erfdienstbaarheid.*

- b. *Deze erfdiensbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot der erfdiensbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee verband houdende werken nodig is.*”

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed sub 2., voor wat betreft het kadastrale perceel 6731 (afkomstig uit 5922) gedeeltelijk, bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 1851 nummer 76) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

*“Ten gunste van de kadastrale percelen gemeente Noordwijkerhout sectie E nummers 1464, 2011 en 2009, voorzover bij deze akte overgedragen aan de gemeente Noordwijkerhout en ten behoeve van de Zeestraat, kadastraal bekend aldaar als sectie E doch ongenummerd, wordt bij deze als erfdiensbaarheid gevestigd ten laste van het kadastrale perceel Noordwijkerhout E 2011 voor zover eigendom van de “N.V. Zanderij Guldemond” en ten laste van het perceel E 2010. eigendom van de gemelde N.V., het recht voor de eigenares van het heersend erf om een nooduitlaat voor de riolering te leggen, hebben en onderhouden vanaf het perceel E 2011, voorzover bij deze in eigendom overgedragen in zuid-westelijke richting tot aan de sloot, kadastraal bekend als sectie E nummer 2010 en het recht om via gemelde nooduitlaat op deze sloot te lozen. Indien van de zijde van polder of Hoogheemraadschap bezwaren worden gemaakt is de eigenares van de lijdende erven op generlei wijze hiervoor aansprakelijk.”*

*Tevens wordt verwezen naar een akte van Algemene Voorwaarden destijds overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden (later de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer) op negentien april negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4 deel 2880 nummer 46, op zeventien april negentienhonderd achtenzeventig verleden voor de destijds te Heemstede gevestigde notaris M.J.V. Kloeck, in welke akte onder andere woordelijk staat vermeld:*

*“Artikel 7: Burenrecht*

*7.1 De eigenaren van alle percelen, welke tot hetzelfde bouwplan behoren als waartoe het verkochte onroerend goed behoort, zijn jegens elkaar verplicht om de toestand, waarin die percelen zich thans en/of na gereedkomen van de bouw conform de door het Gemeentebestuur van Noordwijkerhout verleende of te verlenen bouwvergunning ten opzichte van elkaar bevinden, te dulden,*

*speciaal ook voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon, radio, televisie- en/of draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventueel inbalking, inankering, over- en onderbouw, alsmede licht en uitzicht te gedogen. Deze verplichting houdt evenwel niet in een verbod om te bouwen of verbouwen.*

7.2 *De uit het vorige lid voortvloeiende verplichtingen zullen bij het verlijden van een akte van overdracht van een der bedoelde percelen worden casu quo zijn gevestigd als erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van dit perceel en ten laste van alle overige percelen over en weer.*

*Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden geldt nog het volgende:*

- a. Bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven geldt niet als verzwaring van de erfdienstbaarheid.*
- b. Deze erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot der erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee verband houdende werken nodig is."*

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed sub 2., voor wat betreft het kadastrale perceel 6728 (afkomstig uit 6402), bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 15130 nummer 19) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

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

- A. een akte van transport op negentien maart negentienhonderd drie en zestig voor de destijds te Leiden standplaats hebbende notaris J.C. van Eck verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leiden op diezelfde dag in Register 4 deel 1833 nummer 94, waarin woordelijk staat vermeld:*

*““ worden ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden nog verwezen naar:*

- A. een akte van transport op de dertigste januari negentienhonderd drie en twintig voor de destijds te Noordwijk gevestigde notaris J. Wagemaker verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden op twee februari daaraanvolgende in deel 1038 nummer 137, waarbij ten behoeve van het*

*kadastrale perceel Gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 1994 en ten laste van het perceel nummer 1995 dier Gemeente en sectie (waarvan het bij deze verkochte afkomstig is) is gevestigd te erf dienstbaarheid van weg ter breedte van drie meter van en naar de Gooweg (thans Dorpsstraat), en*

- B. een akte de dertigste december negentienhonderd vijf en vijftig voor meergenoemde notaris Meester C. Punt verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden op drie januari daaraanvoldende in deel 1635 nummer 17, waarbij door de eigenaren van de kadastrale percelen Gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 1994 en het tegenwoordige nummer 3305 in verband met de bebouwing van laatstbedoeld perceel enige regelingen werden getroffen waarbij ondermeer:*
- a. de breedte van het perceel grond waarover de hiervoor sub a. aangehaalde erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend (in de akte aangeduid als "de gang") van drie meter werd teruggebracht tot twee meter vijf en tachtig centimeter;*
  - b. de eigenaar van het tegenwoordige perceel nummer 3305 de bevoegdheid verkreeg tegen de noordelijke muur van de zich op het perceel nummer 1994 bevindende opstallen een halfsteensmuur te plaatsen en daarbij gebruik te maken van het bestaande fundament;*
  - c. werd bepaald dat door de eigenaar van het perceel nummer 3305 uitsluitend mag worden ingebalkt in de hiervoor sub b. bedoelde halfsteensmuur;*
  - d. werd bepaald dat de kelder van de opstal op perceel nummer 1994 ontluchting in de "gang" zal behouden;*
  - e. werd bepaald dat de licht- en uitzichtgevende ramen in de muur van de opstal van perceel nummer 1994, welke niet onder de overbouw vielen, in dezelfde staat gehandhaafd mochten blijven, met dien verstande dat niet anders dan op de "gang" recht van licht en uitzicht zal bestaan;*
  - f. werd gevestigd de erfdienstbaarheid tot het mogen hebben en houden van een riolering door de meerbedoelde gang, ten behoeve van het perceel nummer 1994 en ten laste van het huidige perceel nummer 3005;*

*g. werd gevestigd de erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste als sub f. gemeld, tot het hebben en houden van een overhangende goot tussen de aanbouw en het dak van de opstal op het heersend erf.””*

*“B. een akte van ruiling op één en twintig februari negentienhonderd vier en zestig voor de destijds te Noordwijk standplaats gehad hebbende notaris S. Pasma verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leiden op diezelfde dag in Register 4 deel 1869 nummer 33, waarin woordelijk staat vermeld:*

*““5. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg ten dienste van luxe auto's en bestelauto's om te komen van- en te gaan naar de Dorpsstraat ten behoeve van het aan de comparant ter andere zijde in eigendom afgestane perceel kadastraal bekend Gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummer 3629, en ten laste van het aan Kamsteeg Automobielbedrijf N.V. in eigendom verblijvende perceel nummer 3628, uit te oefenen over de meest noordelijke strook grond van het lijdend erf.*

*6. Ten behoeve van het aan de comparant ter andere zijde in zijn gemelde kwaliteit in eigendom afgestane perceel gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummer 3629 en ten laste van het aan Kamsteeg's Automobielbedrijf N.V. in eigendom verblijvende perceel nummer 3628 wordt gevestigd te erfdienstbaarheid dat daarop slechts mag worden gebouwd tot een hoogte gelijk aan de afstand van de bebouwing tot aan de zuidelijke grenslijn van het heersend erf. Deze erfdienstbaarheid wordt echter slechts gevestigd tot een diepte van zes meter gerekend vanaf de voorgevel-rooillijn.*

*7. Ten behoeve van het aan Kamsteeg's Automobielbedrijf N.V. in eigendom verblijvende perceel nummer 3628 en ten laste van het aan de comparant ter ander zijde in zijn gemelde kwaliteit in eigendom afgestane perceel nummer 2628 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid dat op het lijdend erf geen automobiel-, motor-, bromfiets-, rijwiel- of garagebedrijf in de meest uitgebreide zin mag worden gevestigd.””*

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed sub 2, voor wat betreft het kadastrale perceel 6239, bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 14912 nummer 7) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

*“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN*

*EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.*

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

- a. *een akte van transport op twee september negentienhonderd vijf en tachtig verleden voor de te Noordwijk standplaats hebbende notaris Mr P.J.L. van Hoeken en bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op drie september daarna in Register 4 deel 7216 nummer 75; en*
- b. *een akte van transport op drie maart negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. B.J.J. van Leeuwen destijds notaris te Noordwijkerhout en bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op vier maart daaropvolgend in Register 4 deel 9831 nummer 2;*

*waarin woordelijk staat vermeld:*

*“een erfdiensbaarheid van weg gevestigd om te komen van- en te gaan naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan de verkoper verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 2250, welke erfdiensbaarheid over en weer door partijen wordt aanvaard;”*

- c. *een akte van transport op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zevenennegentig verleden voor genoemde notaris Mr P.J.L. van Hoeken, ingeschreven op vijftwintig augustus daaropvolgend in deel 14057 nummer 37, waarbij het pand Dorpsstraat 42-A te Noordwijkerhout wordt overgedragen, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

*““B. Vestiging kwalitatieve bedingen en erfdiensbaarheden.*

1. *Op grond en ter uitvoering van de koopovereenkomst worden bij deze verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van het afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer worden gevestigd:*  
*ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5965 en ten behoeve van het aan koper in eigendom overgedragen gedeelte van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5965, de erfdiensbaarheid van voetpad, inhoudende het recht om te voet (ook voor restaurantbezoekers), met een rijwiel of motorrijwiel met uitgeschakeld*

*motorvermogen aan de hand geleid, kruiwagen, kindervagen, rolcontainer of een ander niet bezwarender voertuig of vervoermiddel, te komen van en te gaan naar de openbare weg (Victoriberg), volgens de bestaande of te ontstane wijze, op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze, benevens de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende het recht voor de eigenaar/gebruiker alsmede clientèle van het bij deze akte in eigendom overgedragen pand (restaurant) om uitsluitend te voet via de zij-ingang van laatstgenoemd pand over een strook grond ter breedte van een meter vijftig centimeter, gerekend vanuit de gevel van het op het verkochte staande gebouw, te komen van en te gaan naar het achtererf, behorende tot en direkt gelegen achter het bij deze akte overgedragen registergoed, uit te oefenen op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.*

*Partijen verklaren voorts te zijn overeen gekomen dat voor het geval wegens de door de rechtsopvolger(s) van verkoper op het aan verkoper in eigendom verblijvend registergoed te realiseren bouwplannen, de uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheden van voetpad onmogelijk zouden worden, koper verplicht is mee te werken aan een wijziging van deze erfdienstbaarheden, onder voorwaarde dat het aan koper bij deze akte in eigendom verkregen perceelsgedeelte een andere achteruitgang of zij-uitgang op de openbare weg zal kunnen verkrijgen.*

2. *Voorts wordt op grond en ter uitvoering van de koopovereenkomst bij deze verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van het afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer worden gevestigd:  
ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5964 plaatselijk bekend als Dorpsstraat 42-A, 42-B en 42-C te Noordwijkerhout, en ten laste van het bij deze verkochte perceelsgedeelte, zelfde gemeente en sectie nummer 5965, de erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, houden en onderhouden (waaronder begrepen vernieuwen) van een riool-aansluiting op het bestaande riool in het bij deze in eigendom overgedragen perceelsgedeelte.*
3. *Tevens wordt op grond en ter uitvoering van de koopovereenkomst bij deze verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van het afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer worden gevestigd:*

*eenzelfde erfdienstbaarheid als hiervoor onder B.2 vermeldt, ten behoeve van het bij deze akte in eigendom overgedragen perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5965 en het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5964 en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel, zelfde gemeente en sectie nummer 5965, komende het onderhoud van het riool voor twee/derde (2/3) gedeelte voor rekening van de eigenaar van het bij deze in eigendom overgedragen perceelsgedeelte en voor een/derde (1/3) gedeelte voor rekening van de eigenaar van perceel, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5964.*

*Verkoper, ten deze tevens handelende als mondeling gevolmachtigde van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5964, verklaart vorenstaande verlening en vestiging erfdienstbaarheid als zodanig te aanvaarden.*

*Van het bestaan van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.*

4. *Tenslotte wordt op grond en ter uitvoering van de koopovereenkomst bij deze verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van het afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer worden gevestigd:*

*ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5965 en ten laste van het bij deze verkochte perceelsgedeelte, zelfde gemeente en sectie 5965, de erfdienstbaarheid van uitweg, inhoudende het recht om met personenauto's te komen en te gaan van en naar de op het aan verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte te stichten garage-boxen, uit te oefenen over de meest noord-westelijke gedeelten van het tot het verkochte behorende achtererf en op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze, onder voorwaarde dat de eigenaar van het dienend erf te allen tijde de vuilcontainer tussen de achter-uitgang en de vetvang-put, gelegen op het dienend erf kan blijven plaatsen.””*

*Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door*

*verkoper voor die derden aangenomen.*

*(deel 14912 nummer 7):*

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

*Op grond en ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij deze verleend en aanvaard en zal door de inschrijving van het afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer worden gevestigd:*

*ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 6154 en ten laste van het bij deze verkochte perceelsgedeelte, zelfde gemeente en sectie 6154, de erfdiensbaardheid van uitweg, inhoudende het recht om met personenauto's te komen en te gaan van en naar de op het aan verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte gestichte garage-boxen op de voor koper minst bezwarende wijze.”*

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed sub 5 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 10530 nummer 11) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

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

**VESTIGING KWALITATIEVE VERBINTENIS**

*“De koper en de rechtverkrijgende in de eigendom van het verkochte of een gedeelte daarvan moet gedogen, dat in het bij deze akte verkochte nimmer een textielbedrijf en/of winkel in textiel ma worden gevestigd of uitgeoefend.*

*De koper kan geen recht doen gelden op enige vergoeding voor deze gedoogverplichting als zodanig.*

*Het hiervoor bepaalde rust op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende en recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.”*

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed sub 7 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 6436 nummer 13) waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:

*“6. Ten behoeve van het bij deze gekochte perceelsgedeelte van gemelde kadastrale nummer 4125 als heersend erf en ten laste van het aan verkoopster in eigendom verblijvende resterende gedeelte van gemeld kadastrale nummer 4125 als lijdend erf, wordt bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:*

- a. van weg om te komen van en te gaan naar het Kerkeland op de voor het lijdend erf minst bezwarende wijze; alsmede*
- b. de erfdienstbaarheid tot het mogen hebben en houden van leidingen en bedradingen ten behoeve van electriciteit alsmede tot het mogen hebben en houden van buizen en leidingen ten behoeve van afvoer van regenwater en riolering, alles volgens de laatste toestand en voor het lijdend erf minst bezwarende wijze.*

*De kosten verbonden aan de aanleg en het verkrijgen van de sub a gemelde uitweg komen voor rekening van de koper, de verkoper zal daartoe alle medewerking verlenen.”*

Ten aanzien van met betrekking tot de registergoederen sub 1.1., 1.6, 1.7, 3, 4 6 en 8 bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde aankomsttitelsakten, waarvan de bepalingen worden geacht een onverbreekelijk onderdeel uit te maken van deze akte en waarvan partijen hebben verklaard volledig op de hoogte te zijn.

## **J. VERDELING EN LEVERING**