

**CONCEPT**

HJH/IDI/20231273

versie d.d. 7-9-2023

**AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Blok 10 Museumkwartier te Vlaardingen

(bwnrs 73-77)

NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomsten) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden;

NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, ##, verscheen voor mij, mr. Hendrik Jan Huijzer, notaris te Rotterdam:

##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

**BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;

hierna te noemen: de "**Gerechtigde**".

De verschenen persoon, handelend als vermeld, gaf vooraf te kennen:

**Considerans**

- (i) De Gerechtigde is gerechtigd tot de eigendom van:  
*een perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde appartementengebouw aan de \* te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer \*, ongeveer groot \* vierkante meters (\*m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend,*  
hierna aan te duiden als: het "**Registergoed**".  
Terzake van het genoemde perceel ## ## komt ## komen in de openbare registers de volgende aantekening ## en voor:  
##.
- (ii) De Gerechtigde realiseert thans op het Registergoed een appartementengebouw, bestaande uit vijf (5) woningen en een fietsenstalling, hierna aan te duiden als: de "**Opstallen**".  
Het Registergoed en de Opstallen worden hierna tezamen aangeduid als: het "**Gebouw**".
- (iii) Het Registergoed is door de Gerechtigde verkregen door ##, hierna aan te duiden als: de "**Aankomsttitel**".

- (iv) Het Registergoed is niet belast met hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan.
- (v) De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Gebouw, zulks op grond van artikel 5:106 en artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek.
- (vi) Het Gebouw en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn conform het bepaalde in artikel 5:109, lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op een tekening, bestaande uit een (1) blad, hierna aan te duiden als: de "**Tekening**".
- (vii) Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheidene gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is conform het bepaalde in artikel 5 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
- (viii) De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening (depotnummer ##), op ## voor het Gebouw de complexaanduiding ##-A vastgesteld. Een kopie van het bewijs van in depotname wordt als **bijlage** aan deze akte gehecht.
- (viii) De Tekening wordt als **bijlage** aan deze akte gehecht.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde vervolgens:

#### **I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed/Gebouw in de volgende zes (6) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, complexaanduiding ##-A, appartementsindex **1**, omvattende:
  - (a) het vijfenveertig/tweehonderdtweeënzeventigste (45/272<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
  - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend ## te **Vlaardingen**;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, complexaanduiding ##-A, appartementsindex **2**, omvattende:
  - (a) het vijfenveertig/tweehonderdtweeënzeventigste (45/272<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
  - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend ## te **Vlaardingen**;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, complexaanduiding ##-A, appartementsindex **3**, omvattende:
  - (a) het zevenenveertig/tweehonderdtweeënzeventigste (47/272<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
  - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder

- toebehoren, plaatselijk bekend ## te **Vlaardingen**;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, complexaanduiding ##-A, appartementsindex **4**, omvattende:
    - (a) het vijfenveertig/tweehonderdtweeënzeventigste (45/272<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
    - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend ## te **Vlaardingen**;
  5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, complexaanduiding ##-A, appartementsindex **5**, omvattende:
    - (a) het zevenenveertig/tweehonderdtweeënzeventigste (47/272<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
    - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend ## te **Vlaardingen**;
  6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, complexaanduiding ##-A, appartementsindex **6**, omvattende:
    - (a) het drieënveertig/tweehonderdtweeënzeventigste (43/272<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Gebouw; en
    - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de fietsenstalling op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend ## te **Vlaardingen**;

## **II. REGLEMENT**

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021", opgenomen in een akte, op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden in het protocol van notaris mr. C.T.T. van Rooijen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien augustus tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke of gewenste wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

### **A. Algemene bepalingen**

#### Artikel 1

##### Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben. Indien er strijd bestaat tussen het in deze akte neergelegde reglement en het huishoudelijk reglement, prevaleert het in deze akte neergelegde reglement.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.  
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privé-gedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privé-gedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

#### Artikel 2

##### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

#### Artikel 3

##### Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebouw en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel privé-gedeelte genoemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

#### Artikel 4

##### Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartements-eigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

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

### Artikel 5

#### Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat vermeld is in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht.

Deze onverdeelde aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de op basis van de tekening berekende (afgeronde) verhouding in oppervlakte van de privé-gedeelten.

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

### Artikel 6

#### Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 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.
2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

### Artikel 7

#### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
  - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
  - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
  - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;

- f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik.  
Voor alles geldt: voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;
  - l. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 onder a. komen de kosten en schulden van het schilderen van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich aan de binnenzijde van het privé-gedeelte bevinden voor rekening van de individuele eigenaar.
  4.
    - a. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 komen de schulden en kosten van de entreedeur op de begane grond (hoofdingang), de hal op de begane grond, eerste en twee verdieping, het trappenhuis, de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, en de in de genoemde (entree)hal aanwezige brievenbussen, uitsluitend voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 5 (woningen), en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvan de betreffende eigenaar(s) overeenkomstig het in artikel 7 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
    - b. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 komen de schulden en kosten van onderhoud, reparatie en/of vernieuwing van de zonnepanelen voor

rekening van de Eigenaren van de privé-gedeelten die gebruikmaken van de zonnepanelen naar rato van het aantal panelen dat dienstbaar is aan het betreffende privé-gedeelte van het Appartementsrecht.

5. 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 25.
6. Als een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in artikel 5 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

#### Artikel 8

#### Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

1. De volgende onderdelen van het gebouw (voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde) zijn gemeenschappelijk:
  - a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de buitenruimten, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten;
  - b. het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter afscheiding van de tot een privé-gedeelte behorende buitenruimte), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, en de hydrofoorinstallaties;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de gemeenschappelijke ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de buitenruimten, ook voor zover behorend tot een privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op de buitenruimte door de betreffende eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
  - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede

deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan buitenruimte grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en een privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de hydrofoor/-foren;
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranken en warmtemeters in een privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 7 lid 2 ten laste komen van een individuele eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in artikel 8 lid 2 onder e en f;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders), 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.

Onder het "gebouw" moet in dit geval worden verstaan: het gebouw met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder "toebehoren" vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw (ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd).

Onder "buitenruimte(n)" wordt te dezen en overigens in de akte verstaan: balkon(s), terras(sen), loggia(s) en dakterras(sen).

2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privé-gedeelte behoren (voor zover aanwezig):
  - a. de niet-dragende wanden van het privé-gedeelte;
  - b. de plafonds en overige afwerkklagen (zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang) en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de privé-gedeelten, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het privé-gedeelte behorende buitenruimten, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerde buitenruimte;
  - c. de in het privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in artikel 8 lid 1 onder d;
  - d. de in het privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
  - e. alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het privé-gedeelte;
  - f. de meterkast;
  - g. 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 van de meterkast naar het privé-gedeelte en/of in het privé-gedeelte;
  - h. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé-gedeelte;
  - i. 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.
3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.

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

##### Artikel 9

##### Jaarlijkse begroting

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
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. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
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.  
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars.  
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

#### Artikel 10

##### Jaarrekening en bijdragen eigenaars

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op.  
De jaarrekening van de vereniging bestaat uit:
  - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b BW, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop;
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars.
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil worden toegevoegd aan het reservefonds, conform het breukdeel van de respectieve appartementsrechten, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

#### Artikel 11

##### Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige

ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

## **E. Verzekeringen**

### Artikel 12

#### Verzekeringen

1. Het bestuur dient het gebouw te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.  
Indien de vergadering besluit tot het aangaan van één of meer verzekeringen, die slechts in het belang zijn van een deel van de eigenaren of appartementsrechten, zullen de daaraan verbonden kosten worden gedragen door de desbetreffende eigenaren, en wel overeenkomstig de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in artikel 7 lid 1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen,

indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke grootboekrekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: *"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:  
een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een conform de voorwaarden van de maatschappij gehanteerd bedrag 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 verzekeraar 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 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de breukdelen, 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 BW dient een aanvullende verzekering afgesloten te worden. Dit dient, afhankelijk van de besluitvorming van de vergadering, door het bestuur van de vereniging te geschieden dan wel door de eigenaar van het appartementsrecht die een verandering als bedoeld in artikel 5:119 BW heeft ondergaan.  
Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. De schade voor de eigenaren voortvloeiende uit het niet tijdig schriftelijk in kennis stellen van de vereniging van een verandering in het privé-gedeelte door de eigenaar, komt voor rekening van die betreffende 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 gemeenschappelijke zaken**

##### Artikel 13

##### Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

##### Artikel 14

##### Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en 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 gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.  
Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komt aan de eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer ##6 (fietsenstalling) niet het medegebruik toe van de onderdelen van het gebouw als omschreven in artikel 7 lid 4. De betreffende eigenaar hoeft ook niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

##### Artikel 15

### Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden om hier een scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

### Artikel 16

#### Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of op de grond naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook voor de buitenruimten die bij de privé-gedeelten horen.  
Aanduidingen voor verkoop/verhuur van een privé-gedeelte zijn uitdrukkelijk wel toegestaan.

4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privé-gedeelten bevinden.

#### Artikel 17

##### Veranderingen in constructie gebouw

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

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

#### Artikel 18

##### Gebruik privé-gedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privé-gedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in deze akte van splitsing, te weten:
  - voor de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 5: woonruimte;
  - voor het appartementsrecht met indexnummer 6: fietsenstalling.

Een gebruik dat afwijkt van de in deze akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.

4. a. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende (gemeentelijke) regelgeving, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
- b. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking en opslag van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.
- c. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
- d. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/ haardinstallaties aanleggen.
- e. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de

horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie (Airbnb of vergelijkbare platforms daaronder begrepen) is ook niet toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder andere:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt wordt verstrekt, doet niet ter zake;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes maanden of langer is.

Het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. De vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit artikel 18 lid 4 onder e bedoeld.

- f. Elektriciteitsaansluitingen in bij privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden toestemming heeft gegeven. Het is mitsdien een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan hierop continu stroomtrekkende apparaten aan te sluiten, waaronder koelkasten en vrieskasten.
  - g. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen, moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen. Het mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke. Het mag ook niet worden gebruikt voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden, anders dan direct noodzakelijke reparaties, aan motorrijtuigen. Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven. Het bovenstaande verbod geldt niet voor afgesloten privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen en fietsen die toebehoren aan casu quo in gebruik zijn bij de eigenaar of gebruiker van het betreffende privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en
  - c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privé-gedeelte moet dan

weer overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.

6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de privé-gedeelten. Indien de vergadering daarom verzoekt, is het bestuur verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.

#### Artikel 19

##### Onderhoud privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privé-gedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privé-gedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de buitenruimten die behoren tot een privé-gedeelte, moet de betreffende eigenaar het beloopbare oppervlak daarop (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.
7. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 20

##### Risico

1. Schade aan een privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de

gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privé-gedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7.
3. Schade aan de zich in de privé-gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan.

#### Artikel 21

##### Tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten

1. Vervallen.
2. De tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt. Hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van de buitenruimten en het onderliggende dak overtreffen. Op die manier moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de buitenruimten, plafonds en daken. Tevens mogen op de buitenruimten geen beplantingen worden aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat het draagvermogen wordt overschreden als de planten volgroeid zijn. Mogelijk groeit de beplanting zó uit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd. Dat is ook verboden.
3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op een buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers wordt belemmerd. Ook het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw mag niet worden belemmerd. Het is ook niet toegestaan om zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op een buitenruimte te plaatsen.

#### **H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker**

##### Artikel 22

##### Ingebruikgeving privé-gedeelte

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de

exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar.

2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld.

#### Artikel 23

##### Borgtocht gebruiker

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 het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privé-gedeelte.

#### **I. Ontzegging van het gebruik**

##### Artikel 24

##### Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
  - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
  - 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.
 Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht

rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid.

Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer

worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

## **J. Overtredingen**

### Artikel 25

#### Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

## **K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging**

### *1. Algemene Bepalingen*

#### Artikel 26

##### De vereniging

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 BW. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars ## te Vlaardingen". De vereniging is gevestigd te Vlaardingen. De vereniging kan handelen onder de (verkorte) naam: "VvE ## te Vlaardingen".
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 27

##### Financiële middelen van de vereniging

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur alsmede door de door de vergadering benoemde beheerder voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen dan wel, indien er een beheerder is benoemd, door de beheerder.
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 28Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

*II. De vergadering*Artikel 29Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
  - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
  - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het emailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per email aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee maanden na de vergadering aan iedere

eigenaar toegezonden.

### Artikel 31

#### Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: zes (6).  
Aan elk appartementsrecht is één (1) stem verbonden.
3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

### Artikel 32

#### Bevoegdheden ter vergadering

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

### Artikel 33

#### Voorschriften inzake het stemmen

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2.
  - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gereede partij.
  - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
  - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn

beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.

- d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
  - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privé-gedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
  - f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
  - g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
  - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 34

##### Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privé-gedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan aantoonbare schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

### III. Het bestuur

#### Artikel 35

##### Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. Alle appartementseigenaars zijn tevens bestuurder, tenzij de vergadering anders besluit.
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister.
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). Het bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

#### Artikel 36

##### Boekhoud- en bewaarplicht

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging.
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn

voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald.

#### Artikel 37

##### Administratie en Beheer

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) 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. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
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. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.

#### **L. Geschillenregeling**

##### Artikel 38

##### Geschillenbeslechting

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

#### **M. Overgangsbepalingen**

##### Artikel 39

Op voormelde splitsing zijn de volgende overgangsbepalingen van toepassing:

- (a) de vergadering en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één (1) jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- (b) de sub (a) bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde (2/3<sup>e</sup>) van de appartementsrechten door de eigenaar aan derden is overgedragen; Onder de hiervoor bedoelde verplichtingen die noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, worden in ieder geval begrepen:
  - opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekeringen;
  - overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s);

- het eventueel benoemen van een huismeester;
  - overeenkomsten terzake groenvoorzieningen.
- (c) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Park Concepts B.V., gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60825103, wordt tot eerste en enige bestuurder van de vereniging benoemd totdat (een) nieuwe bestuurder(s) in de eerste vergadering van de vereniging wordt/worden benoemd;  
De benoeming geschiedt voor een periode die eindigt aan het einde van het eerste (verlengde) boekjaar;
- (d) in relatie tot artikel 11 lid 1 en 2 en artikel 12 lid 1 en 2 van het reglement zal voor de eerste begroting/exploitatierkening het bedrag van de onderhoudskosten die op meerjaren betrekking hebben worden vastgesteld op de eerste vergadering;
- (e) in afwijking van het bepaalde in artikel 45 van het reglement wordt de eerste vergadering van de vereniging gehouden vóór de feitelijke levering van de algemene ruimten behorende tot het gebouw;
- (f) het eerste boekjaar loopt van de datum waarop de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op éénendertig december tweeduizend ####.

### **III. VASTSTELLING GERECHTIGDHEID APPARTEMENTSRECHTEN**

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, wordt de Gerechtigde gerechtigd tot de zes (6) appartementsrechten.

### **IV. BIJZONDERE RECHTEN EN/OF VERPLICHTINGEN.**

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Registergoed wordt verwezen naar het bepaalde in de Verkrijgingsakte III, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende: *"Op de verkoop, koop en levering zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden Vlaardingen (AVV) 1997, zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van zestien april negentienhonderdzevenennegentig (hierna te noemen: "AVV 1997"), met uitzondering van de artikelen 11 en 15.*

*Koper heeft een exemplaar van de tekst van de AVV 1997 - die integraal deel uitmaken van de koopovereenkomst - ontvangen en verklaart zich geheel op de hoogte te zijn met deze algemene bepalingen.*

*Te dezen wordt meer in het bijzonder verwezen naar het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de AVV 1997, luidende als volgt:*

#### **"Artikel 12**

##### **Verplichtingen van de koper**

1. De koper is verplicht:
  - a. 1. *het terrein\* binnen twee (2) jaren na de verkoopdatum\* volgens een door de gemeente goedgekeurd bouwplan te bebouwen en dit nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften*

- en eventuele voorwaarden uit de transportakte\*;
2. in voorkomende gevallen kan deze termijn door het college\* worden verlengd;
    - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van opstallen\*, in acht te nemen de uit dit lid onder a.1. bedoelde wettelijke voorschriften en de eventuele voorwaarden uit de transportakte\*;
    - c. de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van het terrein\* binnen de in dit lid onder a. bedoelde termijn als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden;
    - d. indien het in dit lid onder c. bedoelde gedeelte van het terrein\* in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te scheiden;
    - e. het terrein\*, voor zover de afscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de in dit lid onder a. bedoelde termijn op enigerlei wijze van de openbare weg en van de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, voorzover het college\* van deze verplichting de koper geen gehele of gedeeltelijke ontheffing heeft verleend;
    - f. het terrein\* en de zich daarop bevindende opstallen\* en afscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden, voor een goede afwatering zorg te dragen en - waar nodig - een en ander tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;
    - g. het onbebouwde deel van het terrein\* afwaterend te verharden en die verhardingen gelijktijdig met de omliggende openbare verhardingen op een in de koopovereenkomst\* aan te geven peil te brengen of te houden;
    - h. het gevelmetselwerk en de funderingsconstructies van een eventueel op het terrein\* te plaatsen bouwwerk op een in de koopovereenkomst\* te bepalen hoogte te laten beginnen;
    - i. het terrein\*, voordat het eventueel te plaatsen bouwwerk wordt opgeleverd, puinvrij te maken;
    - j.
      1. voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op het terrein\* toelaat, afstand te doen ten behoeve van de gemeente van de rechten welke hij aan de wet zou kunnen ontleen op alle voorwerpen, die op of in het terrein\* worden gevonden en die uit een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn;
      2. de gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen.
  2. a. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het terrein\* en de opstallen\* palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, electriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.

- b. De gemeente dan wel de desbetreffende (leiding-)beheerder is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding aan de koper gehouden.
- 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van in lid 2. onder a. bedoelde palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, electriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal conform de geldende regelgeving inzake schadeaansprakelijkheid worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 4. a. Voor het in lid 1 onder g. bedoelde op hoogte brengen of houden van het onbebouwde gedeelte van het terrein\* mogen door de koper uitsluitend aanvullingen plaatsvinden met aan de in de geldende milieuwetgeving gestelde eisen voldoende geschikt aanvullingsmateriaal.
- b. In verband hiermee dienen omtrent de herkomst en hoedanigheid van het aanvullingsmateriaal vooraf de nodige gegevens ter beoordeling aan de gemeente te worden verstrekt.
- c. Overtollige grond, alsmede de ingevolge de milieuwetgeving voor de verwerking op het terrein\* ongeschikte grond, dient voor rekening van de koper met inachtneming van de geldende milieuwetgeving te worden afgevoerd.

### **Artikel 13**

#### **Verboden handelingen van de koper**

1. Het is de koper niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college\* en onder door dit college\* nodig geachte voorwaarden:
  - a. het terrein\* en de daarop te stichten of reeds geslichte opstallen\* voor een ander doel te gebruiken dan in de transportakte\* is omschreven;
  - b. in het op het terrein\* gebouwde verandering te brengen indien daardoor zou worden afgeweken van de voorwaarden van de transportakte\*;
  - c. de op het terrein\* gestichte opstallen\*, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen;
  - d. op het terrein\* en in de opstallen\* werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu is te duchten.
2. Voorts is het de koper niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het terrein\* met opstallen\* en zijn omgeving met gevaarlijke, chemische, giftige of andere agressieve stoffen wordt of kan worden verontreinigd, dan wel beschadigd.
3. De toestemming bedoeld in lid 1 onder a., b. en d, kan voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend."
 

Voormelde verplichtingen worden te dezen uitdrukkelijk door verkoper aan koper

opgelegd en door koper aanvaard.

**Kwalitatieve verplichting**

*De verplichtingen en de verboden handelingen van de koper als hiervoor opgenomen in de aangehaalde artikelen 12 en 13 van de AVV 1997 worden bij dezen door de verkoper aan de koper opgelegd als zogenaamde kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen bij overdracht van rechtswege op de rechtverkrijgenden van de koper overgaan.*

*Indien de hiervoor bedoelde verplichtingen en verboden handelingen van de koper niet als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kunnen worden opgelegd, is de koper verplicht de betreffende bepalingen - alsmede de onderhavige - bij wijze van kettingbeding in elke akte van levering en/of akte van vestiging van een beperkt gebruiksrecht op te leggen aan rechtverkrijgenden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van maximaal de waarde van de koopprijs zoals in deze akte genoemd."*

**TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ LEVERING VAN HET EERSTE APPARTEMENTSRECHT**

Bij de levering van het eerste appartementsrecht, zoals bij deze akte van splitsing in appartementsrechten ontstaan, zullen de navolgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:

**Vestiging erfdienstbaarheden**

1. Bouwerfdienstbaarheid

Bij deze worden over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouw kavels, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin van de woning, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn

gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

- d. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden fotovoltaïsch systeem, een en ander onder de volgende bepalingen:
1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
  2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
  3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
  4. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
  5. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (met bijbehorende ruwbouwopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- e. de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw een maximale diepte mag hebben van twee meter en veertig centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd; indien op het

aangrenzende bouwkavel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;

2. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
  3. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- f. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
- g. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden van het dienend erf minst bezwarende wijze voor respectievelijk water- en electriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;

2. Photovoltaïsch systeem

In/op de te realiseren woningen zal een photovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montage materialen.

De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem zullen op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.

Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

a. verboden handelingen

het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het photovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het photovoltaïsche systeem.

b. vervanging van zonnepanelen

bij vervanging van zonnepanelen dienen de vervangende panelen dezelfde afmeting en uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden aangeboden.

## **V. DIVERSEN**

### **Artikel 22 Huisvestingswet 2014; Splittingsvergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is ter zake van de onderhavige splitsing niet vereist, omdat de gemeenteraad van de gemeente Vlaardingen in de huisvestingsverordening niet een categorie – rechten op - gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 heeft aangewezen.

### **Woonplaats**

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de Gerechtigde woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

### **Volmacht**

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan ##.

### **Slotverklaring**

Waarvan akte is verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om