

versie 23 mei 2019

D129955/EQ/Dr

project Sancta Maria Urban Villa's Blok 4 te Noordwijk/Gebouw St Vincentius
 bouwnummers 34 t/m 44/ zonnepanelen gemeenschappelijk

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op

tweeduizend negentien

verscheen voor mij, mr Erwin Edward Spiekman, notaris in de gemeente Delft:
 mevrouw ***

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VORM Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Rotterdam, adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, handelsregister nummer 24407638;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam (mede haar adres hebbende: Poortweg 2, 2612 PA Delft), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 (voorheen genaamd: Bouwfonds Ontwikkeling B.V.);

VORM Ontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. handelen te dezen als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria Bestuur B.V.**, gevestigd te Papendrecht, adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50685996;

welke laatstgemelde vennootschap te dezen handelt voor zich als rechthebbende in juridische zin van na te melden registergoed en als enige beherende vennoot van de commanditaire vennootschap: **Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V.**, adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51046261, welke vennootschap de economisch gerechtigde is van na te melden registergoed; hierna te noemen: "de grondeigenaar".

Volmacht

Van de volmacht op de verschenen persoon blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die zijn gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten, op vijftien augustus tweeduizend zeventien verleden voor notaris mr C.D.E. Qualm te Delft.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat de grondeigenaar wil overgaan tot SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN van het hierna vermelde registergoed en gaf daartoe te kennen als volgt:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in de/het tot het registergoed behorende

gebouw(en) en toebehoren afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars.

INHOUD VAN DEZE AKTE:

- verklaringen ter verduidelijking van het bij deze akte beoogde rechtsgevolg;
- de omschrijving van de verkrijging van het bij deze akte in appartementsrechten te splitsen registergoed;
- de omschrijving van de appartementsrechten en van het aandeel daarvan in het registergoed;
- het reglement van splitsing, waarin opgenomen de rechten en verplichtingen van de eigenaars van de appartementsrechten en de statuten;
- bijzondere bepalingen, bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere verplichtingen.

VERKLARINGEN VOORAF

1. De grondeigenaar is uitsluitend rechthebbende tot:
de eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en tweeëntwintig parkeerplaatsen, plaatselijk bekend _____^{***} te **Noordwijk**, kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ^{***}, groot (ongeveer) ^{***}, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend, hierna ook te noemen: "het registergoed".
2. De grondeigenaar wenst over te gaan tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten als bedoeld in de artikelen 5:107 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: "het Wetboek".
3. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met de doorlopende nummers 1 tot en met 11 aangegeven de begrenzing van de gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De splitsingstekening wordt aan deze akte gehecht.
4. De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft voor de in de splitsing in appartementsrechten te betrekken kadastrale percelen een complexaanduiding gereserveerd: _____^{***}-A. Hiervan blijkt uit het aan deze akte gehechte bewijs van indepotname.
5. Op grond van het bepaalde in de thans geldende Verordening beheer Woningvoorraad Noordwijk is voor de splitsing in appartementsrechten van het registergoed geen vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet vereist.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed maakt deel uit van het project Sancta Maria. De gronden in dat project zijn verkregen als volgt:

- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel Noordwijk, sectie C,

nummer 1587 (de percelen 1645 en 1649):

- deels bij een akte van vestiging erfpacht, op vierentwintig januari tweeduizend elf verleden voor de waarnemer van genoemde notaris Dröge.

Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 59458 nummer 155.

Uit die akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken;
- deels bij een akte van vestiging erfpacht, op vijftwintig november tweeduizend elf verleden voor de genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in voormelde openbare registers in register 4 in deel 60776 nummer 109; Uit die akte blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken;
- deels bij een akte van levering bloot eigendom op twee september tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte (aangevuld in een bijhoudingsverklaring de dato elf september tweeduizend dertien) is ingeschreven in voormelde openbare registers op drie september daarna in register 4 in deel 63282 nummer 62.

De erfpacht is als gevolg daarvan teniet gegaan.

Deze akten zijn gerectificeerd bij een akte op acht september tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Dröge en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers, register 4, op diezelfde dag in deel 64867 nummer 148;

- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel Noordwijk, sectie C, **nummer 1583** (het perceel 1651):
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op vijftwintig november tweeduizend elf verleden voor de genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 60776 nummer 110. Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
 - deels bij een akte van levering bloot eigendom op zevenentwintig december tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op dertig december daarna in register 4 in deel 63770 nummer 49.

De erfpacht is als gevolg daarvan teniet gegaan.

- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel Noordwijkerhout, sectie E, **nummer 7009** (het perceel E 7061):

- deels bij een akte van vestiging erfpacht (deel 60776 nummer 110) en akte van levering bloot eigendom (deel 63770 nummer 49), zoals hierboven vermeld bij het perceel nummer 1651;
- deels bij een akte van vestiging erfpacht, op eenentwintig april tweeduizend elf verleden voor de genoemde notaris Dröge.
Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 59854 nummer 108.
Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
- deels bij een akte van vestiging erfpacht, op drie september tweeduizend twaalf verleden voor de genoemde notaris Dröge.
Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 61906 nummer 162.
Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
- deels bij een akte van vestiging erfpacht, op twee september tweeduizend dertien verleden voor de genoemde notaris Dröge.
Een afschrift van die akte is op drie september daarna ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 63282 nummer 63.
Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

SPLITSING REGISTERGOED

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende elf appartementsrechten:

1. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw en welke berging en parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 34**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 1; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zestien/éénuizend vijfhonderd zesentwintigste (116/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: een perceel grond, nabij de ***** te Noordwijk**, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer *******, groot (ongeveer) ***** are *** centiaren**,

- aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
2. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 35**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 2; het appartementsrecht maakt het éénhonderd tweeënzestig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste ($162/1.526^{\text{ste}}$) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
 3. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 36**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 3; het appartementsrecht maakt het éénhonderd achtentwintig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste ($128/1.526^{\text{ste}}$) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
 4. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 37**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 4; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zestien/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste ($116/1.526^{\text{ste}}$) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
 5. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 38**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 5; het appartementsrecht maakt het éénhonderd vijfenvijftig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste ($155/1.526^{\text{ste}}$) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;

6. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 39**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 6; het appartementsrecht maakt het éénhonderd achtentwintig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (128/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
7. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 40**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 7; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zestien/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (116/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
8. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 41**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 8; het appartementsrecht maakt het éénhonderd vijfenvijftig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (155/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
9. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 42**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 9; het appartementsrecht maakt het éénhonderd achtentwintig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (128/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
10. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en ver-

der toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 43**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 10;

het appartementsrecht maakt het éénhonderd zesenzestig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (166/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;

11. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 44**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 11;
- het appartementsrecht maakt het éénhonderd zesenvijftig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (156/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen.

De appartementsrechten behoren alle aan de grondeigenaar toe.

REGLEMENT

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Burgerlijk Wetboek zal gelden het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor notaris Mr. A.G. Hartman te Amsterdam met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna **vet en cursief** zijn aangegeven. Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": **deze** 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. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "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;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "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;
- z. "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. **Het gebruik van een privé gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn.** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. **Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen- verboden.** Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
Tussen tien uur 's avonds en acht uur 's morgens zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor burens ontstaat.
Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van radio, televisie, bandrecorder, video, muziekinstrumenten en dergelijke daarvan geen hinder door andere bewoners in het complex wordt ondervonden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel 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. ***Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.***
Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten (afgerond op hele getallen); de bergingen, de tuin, de (dak)terrassen en de (in pandige) balkons zijn daarbij niet meegerekend.
Een berekening van bedoelde aandelen is aan deze akte 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. ***In deze baten en lasten zijn ook begrepen de opbrengsten en kosten van het fotovoltaïsch systeem met toebehoren dat op het dak wordt aangebracht.***
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

5. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan de vergadering van eigenaars besluiten om een afwijkende verdeelsleutel te bepalen voor de schulden en kosten, met uitzondering van de bijdrage van een onderhoudsreservefonds. Dit besluit kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3) van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering van eigenaars, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde (2/3) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering van eigenaars, waarin minder dan twee/derde (2/3) van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.*
 6. *De premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering wordt besloten, behoren tot de algemene exploitatiekosten en komen voor rekening van de eigenaars van alle appartementsrechten, en wel voor de breukdelen als hiervoor vermeld. Indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkt opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de breukdelen als hiervoor vermeld, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 9 lid 1 onder f voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde.*
 7. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen alle schulden en kosten die betrekking hebben op de parkeerplaatsen, het hek van de stal-linggarage, en het uitpad van de garage tot aan de gemeenschappelijke ruimte van de locatie Sancta Maria, geheel voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 11, ieder voor het één / elfde deel.*
 8. *In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen de schulden en kosten als omschreven in artikel 9 lid 1 sub a en b, waaronder de schulden en kosten die betrekking hebben op het onderhoud en schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten (anders dan het buitenterrein) en de liftinstallatie, waaronder ook wordt gerekend de elektra, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 11, ieder voor het één / elfde deel.*
 9. *Alle schulden en kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*
 10. *Indien er twijfel bestaat over welke eigenaars welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de vergadering.*
- C. SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN EN BATEN DIE AAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS TOEKOMEN, RESERVEFONDS EN ONDERHOUDSPAN**

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 **en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien**;
 - 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 BIJDAGEN

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur **dan wel de administratief beheerder** 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. **Onder de kosten wordt mede begrepen een telkenjare door de vergadering van eigenaars vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds;**
 - 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**.
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 verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door

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

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.**
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 gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) 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 **ten laste van de exploitatierekening gebracht**, 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.

Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, 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 gerechtigheid 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 ontplofingsschade. 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.

De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (index-clausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren scha-

depenningen, 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 schade- penningen 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 gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw 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. **Indien in verband met het gebruik dat van een privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar. Indien voor belendende privé-gedeelten van appartementsrechten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, kan de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars bedingen dat de desbetreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.**

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
Zij kan dat beheer en die zorg uitbesteden.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.
Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover **thans of te eniger tijd** aanwezig:
 - a. de grond, **de in- en uitrit van de stallinggarage**, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, **het ruwe metselwerk**, 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 (**met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten**) en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) ge-

- meenschappelijk(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 fiet-senbergingen, 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 **(met uitzondering van de deuren die de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte), alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, alles voorzover niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte, doch voor wat de puien betreft voorzover niet van steen. Glasbreuk blijft voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht,**
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, **met inbegrip van het fotovoltaïsch systeem met toebehoren, bestaande uit een aantal panelen met toebehoren, dat op het dak van het gebouw ten behoeve van de gemeenschap wordt aangebracht; In aanvulling op het bepaalde in artikel 8 lid 2 en lid 8, komen de opbrengsten van het fotovoltaïsch systeem voorzover dat energie levert aan een individueel appartementsrecht, zonder nadere verrekening, geheel ten goede aan het desbetreffende appartementsrecht.**
 - 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.
- Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden tevens aangemerkt, de gedeelten en zaken, voor zover deze niet vallen onder het hiervoor onder a. en b. genoemde, doch welke op de splitsingstekening als gemeenschappelijk zijn aangeduid.**
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, 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.
5. **De zich op het dak bevindende photovoltaïsche panelen dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn voor (de werknemers en hulppersonen van) de/het desbetreffende bedrij(f)(ven) in verband met onderhoud, storingen, vervangen en dergelijke.**

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 (**mede**)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.
Het deponeren en opslaan van huisvuil in de centrale hal, het trapenhuis en/of overige gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan. Het deponeren en opslaan van huisvuil is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plaatsen.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen **en een reeds verleende toestemming intrekken.**
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.

5. **Het is niet toegestaan het gedeelte dak dat behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten in te richten als dakterrassen of voor andere activiteiten, anders dan het plaatsen van het fotovoltaïsch systeem met toebehoren en eventuele andere zaken voor gemeenschappelijk gebruik en met het fotovoltaïsch systeem met toebehoren voor de afzonderlijke appartementsrechten.**

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 (**waaronder begrepen logo's**), reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, **alarminstallaties**, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs **dan wel andere installaties te plaatsen of te bevestigen, die bestemd zijn voor de ontvangst of uitzending van televisie dan wel radiosignalen of dataverkeer**, 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 in de vorige zin bepaalde geldt dat:
- zonweringen die als meerwerkoptie door de bouwer van het complex aangebracht worden/zijn, alsmede zonweringen die qua kleur, type en maatvoering (vrijwel) identiek zijn, altijd zijn toegestaan;
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.
4. **De kleur, indeling, de materiaalkeuze en de vormgeving van zonwering (met inachtneming van het hiervoor in lid 2 van dit artikel bepaalde), puien, verlichtingsarmaturen alsmede kozijnen wordt door de vergadering van eigenaars bepaald.**
Wanneer en welke kozijnen, puien, verlichtingsarmaturen en deuren in de buitengevels moeten worden geschilderd of vervangen, wordt door de vergadering van eigenaars bepaald, onverminderd het recht van een eigenaar om deze zaken voor zover deel uitmakende van zijn privé gedeelte tussentijds zelf te schilderen of te vervangen en onverminderd het hierna bepaalde in lid 1 van artikel 28.
5. **In aanvulling en zonodig in afwijking van het in dit artikel bepaalde wordt verwezen naar de desbetreffende bepalingen, erfdiensbaarheden en vestiging kwalitatieve verplichtingen die in de aankomstitels van de diverse registergoederen zijn opgenomen, waaronder is begrepen het navolgende, woordelijk luidende:**
- "- een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wet-

boek,

Bij deze wordt gevestigd:

- *ten behoeve van de stichting: Stichting Parkmanagement Sancta Maria, gevestigd te Noordwijk, als "de schuldeiser"; en*
- *ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van de bij deze akte gekochte bouwkavel, als "de schuldenaar", de verplichting om de woning niet in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de schuldeiser en alle schuldenaren tezamen besluiten om een nieuw kleurenschema vast te stellen."*

alsmede

- **"- een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek,**

Bij deze wordt gevestigd:

- *ten behoeve van de stichting: **Stichting Parkmanagement Sancta Maria**, gevestigd te Noordwijk, als "de schuldeiser"; en*
- *ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van de bij deze akte gekochte bouwkavel, als "de schuldenaar", de verplichting om aan de aan de gevelzijde geen naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, rolluiken, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en dergelijke, aan te brengen tenzij de schuldeiser en alle schuldenaren tezamen besluiten om hiervan af te wijken.*

Onder deze verplichting wordt ook begrepen het verbod materialen te gebruiken die afbreuk doen aan de huidige uitstraling.

Het aanbrengen van zonwering/markiezen en het aanbrengen van dakkapellen (met inbegrip van toekomstige dakkapellen) is alleen toegestaan, mits die zaken voldoen aan de gewenste uitstraling volgens de aangehechte tekening, en en de desbetreffende technische omschrijving bij de koopovereenkomst

De verplichting wordt in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 van het burgerlijk wetboek."

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. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig **de bestemming als bij dat appartementsrecht is omschreven.**

Een gebruik dat afwijkt van **deze bestemming** is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Een parkeerplaats mag uitsluitend voor het stallen van motorvoertuigen met normaal gebruikelijke afmetingen worden gebruikt, zodat motorvoertuigen met afwijkende hoogte, breedte en/of lengte kunnen worden geweerd. De parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt voor opslag, niet worden bebouwd en niet worden voorzien van een hekwerk tenzij de vergadering van eigenaars anders beslist.

Het is niet geoorloofd in de privé-gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan anders dan in de brandstoftanks en reservoirs van de motorfietsen, bromfietsen, snor-

fietsen of dergelijke voertuigen, welke alleen in de bergingen mogen worden gestald, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 27.

De motoropstelplaats mag uitsluitend voor het stallen van een motor worden gebruikt, niet voor het stallen van een aanhangwagen en dergelijke.

De bergingen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen door iemand die ook het gebruik van de bijbehorende woning heeft.

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 door de eigenaar of gebruiker aan te brengen vloerbedekking/-afwerking dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is niet toegestaan harde casu quo half-harde vloerbedekking/-afwerking aan te brengen, tenzij dit geschiedt met toepassing van een daartoe geëigende geluidwerende laag, waarbij de harde casu quo half-harde vloerbedekking/-afwerking niet in rechtstreeks contact mag komen met de ondervloer, de wanden of andere verticaal opgaande constructies. Deze geluidwerende laag dient zodanig te zijn dat deze tezamen met de totale vloerconstructie en de vloerbedekking, tenminste voldoet aan de eis van lco (isolatieindex voor contactgeluid) plus tien (10) decibel ten opzichte van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) of de daarvoor in de plaats gestelde eisen op het moment dat de harde vloerbedekking wordt aangelegd of vervangen.**

Uitzondering op het hiervoor vermelde is het aanbrengen casu quo vervangen van de waterdichte vloer- en wandafwerking in keukens, badkamers en sanitaire ruimten.

Het aanbrengen casu quo vervangen van deze waterdichte afwerking dient zodanig te geschieden dat wordt voldaan aan de waterdichtheidseisen die van overheidswege worden gesteld. Het aanbrengen van harde casu quo half-harde vloerbedekking/-afwerking en/of waterdichte afwerking geschiedt geheel op risico van de eigenaar of gebruiker van het privégedeelte.

Voorbeelden van harde vloerbedekking/-afwerking zijn: houten- of houtachtige materialen, zoals onder andere: parket, laminaat, vloerdelen/-platen en dergelijke, of stenen- of steenachtige materialen, zoals onder andere: keramische-, natuursteen-, kunststeen tegels/-platen, harde kunstharsafwerking met een hoog gehalte natuur-/kunststeen granulaat en dergelijke.

Voorbeelden van half-harde vloerbedekking/-afwerking zijn minder harde dan wel minder elastische materialen, zoals onder andere: minder elastische kunststof, - linoleum, - rubber, - kurk en dergelijke.

2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

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

2. **Het deponeren en opslaan van huisvuil op de inpandige balkons, in de tuin en op de (dak)terrassen is niet toegestaan. Het deponeren en opslaan van huisvuil is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plaatsen.**

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.

De eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht ten behoeve waarvan de toegang tot een ander privé gedeelte is vereist, is verplicht hiervan vooraf tijdig mededeling te doen aan de eigenaar en gebruiker van dat andere privé gedeelte. Schade die uit vermelde toegang en/of het gebruik voortvloeit, wordt door de eerste eigenaar en gebruiker aan de andere eigenaar en gebruiker van het privé gedeelte 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.
7. ***De eigenaars en gebruikers dienen te gedogen dat eventuele ruimten, waarin zich transformatoren en installaties bevinden, worden gebruikt door (de werknemers en hulppersonen van het/de) betreffende nutsbedrijf(f)(ven) overeenkomstig (een) door het bestuur te sluiten huur- of gebruiksovereenkomst(en) met dat/die nutsbedrijf(f)(ven) en/of - indien een goederenrechtelijk genotsrecht wordt gevestigd voor bedoelde installaties – overeenkomstig de voorwaarden voor dit recht.***

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.
4. ***Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor***

rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

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 volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin 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.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken, ***indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze regels en voorwaarden kunnen worden opgenomen in een huishoudelijk reglement.*** De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.

2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
 3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
- I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVE 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.

Ingebruikgeving als woning ten behoeve van meerdere studenten en / of als "airbnb", is niet toegestaan.

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.

Indien het bepaalde in de een na laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.

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, **voorzover de aanvulling of verandering rechtstreeks van invloed is op de gebruiker.**

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 aangekende 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 gedeeltes 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.
10. ***Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.***

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. 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.
10. ***Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 4 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 5 van dit artikel onverminderd van kracht.***

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. ***Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.***
2. ***De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Sancta Maria Urban Villa's Blok St Vincentius te Noordwijk", afgekort: "VvE Sancta Maria Urban Villa's Blok St Vincentius" en de vereniging is***

gevestigd in de gemeente Noordwijk. De vereniging kan echter 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.
6. **De vereniging is gerechtigd tot het verkrijgen, vervreemden en het bezwaren van registergoederen.**

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.
5. **Opbrengsten uit een reservefonds zullen het desbetreffende reservefonds ten goede komen.**

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum waarop de vereniging van eigenaars ontstaat tot en met ééndertig december van het volgend kalenderjaar.

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 **behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering**, 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 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 **zes (6)** weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notariële 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 blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. **Het totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op elf stemmen, te weten voor ieder van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 11 per appartementsrecht één stem**
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 volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de 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. ***In een vergadering van eigenaars waarin minder dan de helft van het in artikel 47 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering van eigenaars worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.***

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 hier-

over 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, **onverminderd het bepaalde in artikel 22 vierde lid.**
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 moet de naam en de adresgegevens van de vereniging en de bestuurder(s) op grond van de bepalingen van de wet in laten schrijven in het handelsregister.***
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.
Voor zolang de vergadering van eigenaars het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00).
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien

verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. **Voor zolang de vergadering van eigenaars het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00).**

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.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;

- b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer 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 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (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 erfdiensbaardheid, 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 vergade-

ringsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 61

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

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 62

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

R. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 63

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het reglement, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer voor het eerst per één januari tweeduizend twintig. De gewijzigde bedragen worden berekend volgens de formule: het gewijzigde bedrag is gelijk aan het geldend bedrag op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin het bedrag wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vierentwintig kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin het bedrag wordt aangepast.

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, op basis van tweeduizend zes is honderd. (2006=100)

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor alle huishoudens, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

Artikel 64

De bepalingen van Annex 1 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.

Artikel 65

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

S. OVERGANGSBEPALINGEN**Artikel 66**

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder en administratief beheerder benoemd, voor de periode ingaande heden tot maximaal één jaar nadat het gebouw is opgeleverd: de heer Carel Christiaan Walhof, handelende onder de naam: Puurbeheer, adres Hanenburglaan 58, 2565 GW Den Haag, handelsregister nummer 50736558, behoudens herbenoeming door de vergadering van eigenaars.

Artikel 67

De bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEDINGEN

Hierna worden een aantal bijzondere bepalingen en bedingen, te vestigen en gevestigde erfdienstbaarheden en dergelijke bepalingen opgenomen, die van toepassing zijn op de appartementsrechten.

Deze bepalingen en bedingen zijn deels overgenomen uit eerdere akten van levering, deels zijn zij opgemaakt ten behoeve van de komende leveringen van de respectievelijke appartementsrechten.

In verband daarmee worden hierna een aantal termen gebruikt, zowel in de aangehaalde teksten als in de geschreven teksten, die niet in het vorenstaande als zodanig zijn gebruikt en/of gedefinieerd, waartoe de verschenen persoon in zijn gemelde hoedanigheid verklaart:

"verkoper": de grondeigenaar in deze akte;

"verkochte" of "gekochte": een appartementsrecht;

"koper": de koper van een appartementsrecht;

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Een gedeelte van het gebouw, waaronder begrepen terrassen en balkons op de bovenliggende verdiepingen, zal overkragen over de omliggende grond, eigendom van grondeigenaar.

Onder de opschortende voorwaarde van uit één hand geraken van (een deel van het) heersend en dienend erf wordt gevestigd en aanvaard ten behoeve van het appartementencomplex, kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer ***, als heersend erf, en ten laste van de omliggende grond, kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer ***, als dienend erf, en toebehorend aan de verkoper, de verplichting voor het dienend erf te dulden dat terrassen en balkons en eventuele andere delen van het appartementencomplex op het heersend erf, overhangen en uitsteken boven het dienend erf. Het heersend erf is hiervoor geen vergoeding verschuldigd. Het onderhoud van deze uitstekende delen en overhangen is voor rekening van het heersend erf.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de eerder genoemde akten waarbij de grondeigenaar het registergoed heeft verkregen, en waarbij sprake is van "verkoper" als bedoeld wordt de grondeigenaar en waarin wordt gesproken over het "verkochte" of het "gekochte" als bedoeld wordt een perceel in het projectgebied Sancta Maria. In eerste instantie is sprake geweest van de vestiging van rechten van erfpacht, doch gaandeweg het verwervingstraject is de erfpacht vervallen en vervangen door eigendom.

Waar in de aangehaalde teksten derhalve "erfpacht" staat, heeft dat te maken met de overeenkomsten uit het voortraject.

In die vorige titels staat een groot aantal bepalingen, die zien op de bouw van de opstallen en de inrichting van het terrein, inhoudende dat allerlei zaken niet zijn toegestaan dan wel machtiging behoeven van Stichting Rivierduinen.

Ter voorkoming van misverstand wordt opgemerkt dat Stichting Rivierduinen aan de bouwplannen van de Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V. toestemming heeft gegeven, zodat die belemmerende bepalingen geen betrekking hebben op de huidige bouwplannen van en inrichting van het terrein door Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V..

De gemeente Noordwijk en de gemeente Noordwijkerhout zijn vervolgens op verzoek van Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V. gevraagd een aantal bepalingen uit de overeenkomst tussen Rivierduinen en de Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V., buiten werking te stellen, met als gevolg dat de gemeente Noordwijkerhout er mee instemt dat alle bepalingen kunnen komen te vervallen en dat de gemeente Noordwijk er mee instemt dat hierna sub 3 alleen nog maar die bepalingen worden aangehaald waar thans nog behoefte aan is.

Per één januari tweeduizend negentien zijn de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout een fusie aangegaan en heet de nieuwe gemeente: 'de gemeente Noordwijk'.

De kadastrale aanduidingen Noordwijk en Noordwijkerhout blijven ongewijzigd en voor de toepasselijkheid van de verschillende bepalingen wordt aangesloten bij de kadastrale gemeente-aanduidingen.

Verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot aan het gekochte verbonden rechten en verplichtingen verklaart verkoper:

1. Verkoper heeft kennis gegeven van alle verkoper bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden met het verkochte als dienend erf, zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten laste van het verkochte en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, voor zover die blijken uit de eigendomstitels van verkoper dan wel andere bescheiden.
2. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor in deze akte bij de "eigendomsverkrijging" vermelde akten.

In die akten zijn onder meer erfdienstbaarheden beschreven van uitweg en

overpad.

De infrastructuur is inmiddels geheel veranderd, de bestaande erfdienstbaarheden zijn door vermenging teniet gegaan en de bestaande wegen zijn of zullen vervallen, casu quo opnieuw worden aangelegd.

3. Ten deze is nog van belang hetgeen voorkomt in voormelde titels de dato vierentwintig januari tweeduizend elf (in deel 59458 nummer 155) en de dato twee september tweeduizend dertien (in deel 63282 nummer 62), waarin voorkomt, - nadat de bepalingen die volgens de gemeente Noordwijk kunnen vervallen, er uit zijn gehaald - woordelijk luidende:

Citaat uit eerdere akte:

" Gebruik vanaf eerste ingebruikname.

Artikel D.4.

D.4.1. Het is Koper niet toegestaan een schutting of hek in welke vorm ook te plaatsen op de Locatie. Het plaatsen van een andere erfafscheiding dan door middel van een schutting of hek is slechts toegestaan met goedkeuring van Rivierduinen."

enzovoorts

"Bij overtreding van het in dit artikel D.4.1. bepaalde kan Rivierduinen een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete opleggen van maximaal vijfduizend euro (EUR 5.000,—) per overtreding, onverminderd het recht van Rivierduinen verwijdering van deze opstallen te vorderen.

D.4.2."

enzovoorts

"D.4.5."

enzovoorts

"Het aanbrengen van straatnaamborden op de in de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout gebruikelijke wijze moet worden geduld.

D.4.6. Een deel van de Locatie waarop de grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd zal bebossing/beplanting betreffen, die als zodanig in stand moet blijven, zoals is bepaald in de Initiële Documenten, in het bijzonder in:

- (i) het Beeldkwaliteitsplan Sancta Maria de dato tien april tweeduizendzeven;*
- (ii) het Beplantingsplan Herontwikkeling Sancta Maria; en*
- (iii) het Beheersplan openbare buitenruimte Sancta Maria de dato dertien september tweeduizendvijf,*

en één natuurlijk geheel moeten vormen met de bebossing/beplanting op de Locatie. Koper zal zorgdragen voor afdwingbare en voor alle (toekomstige) gerechtigden tot/gebruikers van deze grondgebonden woningen bindende regelingen ten aanzien van het gebruik, beheer en onderhoud van deze bebossing/beplanting waardoor de instandhouding van deze bebossing/beplanting gewaarborgd blijft; de daaraan verbonden kosten zullen geheel voor rekening van de toekomstige gerechtigden tot/gebruikers van die grondgebonden woningen komen. Het zal de toekomstige gerechtigden tot/gebruikers van die grondge-

bonden woningen niet zijn toegestaan enige handeling ten aanzien van die betreffende gedeelten van de Locatie te verrichten. Wel hebben die toekomstige gerechtigden/gebruikers, voor zover de bebossing/beplanting dit toelaat en mits dit in overeenstemming met eventueel door Rivierduinen ter zake te stellen nadere regels gebeurt, toegang ten behoeve van recreatief gebruik van de betreffende delen van de Locatie.

D.4.7. Bij overtreding van het in dit artikel D.4.3., D.4.4., D.4.5. of D.4.6. bepaalde kan Rivierduinen een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete opleggen van maximaal vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per overtreding en éénhonderd euro per dag (EUR 100,-) dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichtingen te vorderen.

Toestemmingen en goedkeuringen

Artikel D.5.

De verplichtingen die zijn opgenomen in de artikelen D.3 en D.4, volgen uit de overeenkomsten die Rivierduinen heeft afgesloten met de gemeenten en die zijn opgenomen in de initiële Documenten. Deze artikelen vervallen indien en voor zover Koper met de gemeenten overeenstemming bereikt over een wijziging van de betreffende verplichtingen en tevens de gemeenten Verkoper hebben ontslagen van hun verplichtingen terzake.

Geschillen

Artikel D.6.

Alle geschillen waartoe de voorwaarden waaronder de Koop heeft plaatsgevonden, een Leveringsakte en/of deze Overeenkomst aanleiding zullen geven, zullen op verzoek van de meest gerede partij worden beslecht door de rechtbank te 's-Gravenhage.

Boete. Kettingbeding. Kwalitatieve verplichting

Artikel D.7.

D.7.1. Indien Koper casu quo (een) rechtsopvolger(s) (één van) de hiervoor in artikel D (de subartikelen D. daaronder begrepen) bedoelde verplichtingen niet nakomt dan wel één van de daarin opgenomen bepalingen overtreedt, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet, verbeurt Koper een zonder nader ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van een door Rivierduinen te bepalen bedrag maximaal groot vijftienghonderd euro (EUR 2.500,--) voor zover niet reeds hiervoor in de subartikelen D een ander boetebedrag is genoemd, aan Rivierduinen, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichtingen te vorderen.

D.7.2. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van de Locatie zal het in artikel D (de subartikelen D. daaronder begrepen) bepaalde -voor zover van toepassing- uitdrukkelijk ten behoeve van Rivierduinen aan rechtsopvolger(s) als kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Rivierduinen worden aanvaard, op straffe van de

hierna in artikel D.7.3. bedoelde boete, onder de verplichting van de betreffende rechtsopvolgers) op zijn/haar beurt al zijn/haar verplichtingen uit hoofde van artikel D wederom ten behoeve van Rivierduinen als kettingbeding onder gelijke voorwaarden op te leggen aan en aan te laten nemen bij elke opvolgende (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van de Locatie.

Voor wat betreft de onder D. (de subartikelen D. daaronder begrepen) opgenomen verplichtingen van Koper tot een dulden of niet doen is sprake van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Rivierduinen, derhalve zullen deze verplichtingen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper en zullen mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Locatie zullen verkrijgen.

D.7.3. Indien Koper of een Professionele partij als rechtsopvolger de hiervoor in artikel D.7.2 bedoelde (opleggings)verplichting niet nakomt, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet, verbeurt/verbeuren Koper dan wel die Professionele partij als rechtsopvolger een zonder nader ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van één miljoen euro (EUR 1.000.000,-) aan Rivierduinen, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichting te vorderen. Indien een niet professionele rechtsopvolger de hiervoor in artikel D.7.2 bedoelde (opleggings)verplichting niet nakomt, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet, verbeurt/verbeuren deze rechtsopvolger een zonder nader ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tienduizend euro (EUR 10.000,-) aan Rivierduinen, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichting te vorderen.

D.7.4. Alle in de subartikelen D opgenomen boetebedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari herzien. Herziening vindt plaats door de op de laatstgeldende boetebedragen te vermenigvuldigen met een breuk waarvan:

- (i) de teller gelijk is aan het prijsindexcijfer van de maand oktober voorafgaande aan de datum met ingang van welke de boetebedragen zullen worden herzien; en
- (ii) de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer van de maand oktober in het daaraan voorafgaande jaar.

Onder het prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna te noemen: het CBS, te publiceren consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens op basis van tweeduizendzes is honderd (2006 = 100).

Indien het CBS bekendmaking van de genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is.

De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.”

“Voorts verklaren partijen dat voor een toespitsing van het hiervoor beschreven programma op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, wordt verwezen naar het bestemmingsplan Sancta Maria van de gemeente Noordwijk.”

De gemeente Noordwijk heeft aangegeven dat de boete die uit het vorenstaande verbeurd mocht worden, voor een particuliere koper niet hoger zal kunnen worden dan maximaal honderd duizend euro (€ 100.000,00).

Voorts wordt nog het navolgende aangehaald, waarbij de gemeente Noordwijk bedingt dat het hierna sub C.7 bepaalde, alsmede de bepalingen sub C.5.3, C.5.4 en C.5.6 alleen gelden voor projectontwikkelaars en derhalve niet aan particuliere kopers behoeven te worden opgelegd:

“Artikel 6.
Bodemkwaliteit

In de aan deze levering ten grondslag liggende Gewijzigde overeenkomst is ten aanzien van de bodem bepaald, woordelijk luidende:

Milieubepaling.

Artikel C.7.

C.7.1. *Rivierduinen heeft met het oog op de levering van de Locatie bodemonderzoek laten verrichten door IDDS ter zake van de Locatie (en de daarop thans aanwezige opstallen). Een kopie van de betreffende rapportages opgesteld door IDDS maakt deel uit van de Initiële Documenten en is door Rivierduinen aan Koper ter beschikking gesteld. Koper heeft van de inhoud van voormelde rapportages kennisgenomen. Er is door Rivierduinen nadien geen ander/nader onderzoek gedaan. Naar aanleiding van deze rapportages is door IDDS een saneringsplan opgesteld; dat eveneens deel uitmaakt van de Initiële Documenten.*

C.7.2. *Koper aanvaardt de milieukundige toestand van de Locatie en de daarop thans aanwezige opstallen (daaronder in dit artikel steeds begrepen onder meer de grond, het grondwater en/of andere (al dan niet bij verwijdering) voor de volksgezondheid en/of het milieu schadelijke stoffen en/of (ondergrondse) tanks en/of de toestand van die tanks). Koper aanvaardt bij deze eveneens uitdrukkelijk de eventuele gevolgen van de milieukundige toestand als in de vorige zin bedoeld en stelt vast dat die toestand het gebruik van de Locatie overeenkomstig de bestemming niet in de weg staat. Rivierduinen garandeert de afwezigheid van asbest(houdende stoffen) ter plaatse van de Locatie en de daarop aanwezige opstallen, met dien verstande dat indien een ander bouwplan wordt gerealiseerd dan is voorzien in de Initiële Documenten en daardoor meer asbest zou moeten worden verwijderd dan nodig zou zijn bij het bouwplan dat is opgenomen in die Initiële Documenten, de meerkosten als gevolg daarvan voor rekening en risico van Koper komen.*

C.7.3. Mocht blijken dat de hiervoor bedoelde milieukundige toestand een andere is dan die Rivierduinen en Koper thans voor ogen staat, zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van deze Overeenkomst of de vestiging van de Erfpacht, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.

C.7.4. Koper zal Rivierduinen nimmer aanspreken en vrijwaart Rivierduinen voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, terzake van de milieukundige toestand als hiervoor bedoeld. Het in dit artikel C.7.4. bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Locatie en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Locatie krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Rivierduinen. In geval van een overdracht van een kavel aan een ander dan een Professionele partij vervalt de verplichting met betrekking tot dat deel van de Locatie.

C.7.5 Koper verplicht zich jegens Rivierduinen en de Instanties tot het voor zijn rekening geven van volledige en correcte uitvoering van het in artikel C.7.1. bedoelde saneringsplan ter zake van de Locatie, inclusief de vereiste grondwatersanering.

C.7.6. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van de Locatie aan een Professionele partij zal het in artikel C.7.4 en C.7.5. bepaalde uitdrukkelijk ten behoeve van Rivierduinen aan die rechtsopvolger(s) als kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Rivierduinen worden aanvaard, onder de verplichting van de betreffende rechtsopvolger(s) op zijn/haar beurt al zijn/haar verplichtingen uit hoofde van artikel C.7.4. en C.7.5. wederom ten behoeve van Rivierduinen als kettingbeding onder gelijke voorwaarden op te leggen aan en aan te laten nemen bij elke opvolgende (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van de Locatie aan respectievelijk op een Professionele partij, alles op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete groot één miljoen euro (EUR 1.000.000,--) en onverminderd het recht van Rivierduinen om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

C.7.7. Rivierduinen bedingt en Koper aanvaardt de in dit artikel C.7. verwoorde bepalingen, rechten en verplichtingen uitdrukkelijk.”

De Eigenaar legt bij deze aan de Verkrijger op, die zulks aanneemt, de verplichting dat de Verkrijger de Eigenaar nimmer zal aanspreken en vrijwaart Rivierduinen voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen zoals sub C.7.4 vermeld.

Deze verplichting wordt overeengekomen als een verplichting met kwalitatieve werking.

Mitsdien zullen deze verplichtingen van de Verkrijger overgaan op al degenen, die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel,

hetzij onder bijzondere titel, al dan niet geheel of gedeeltelijk.

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

De verschenen persoon sub 1 verklaart het vorenstaande voor en namens de Eigenaar aan te nemen.

Ten aanzien van een gedeelte van onderhavige kadastrale percelen bestaat een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming, dat in de openbare registers is ingeschreven.

De Verkrijger aanvaardt de uit het vorenstaande voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 7

Overgang I overdracht van rechten. Overname van verplichtingen.

Geen bezwaar.

In de meergemelde Gewijzigde overeenkomst zijn Partijen overeengekomen als volgt:

“C.5.1. *Gelijktijdig met de levering van de Locatie zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Rivierduinen tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daar daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het betreffende gedeelte van de Locatie heeft.*

Voor het geval ten aanzien van één of meer van die rechten -om welke reden ook- de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a.** *wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel C.1 bedoelde Koop en*
- b.** *is Rivierduinen verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.*

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor (het betreffende gedeelte van) de Locatie geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van (een gedeelte van) de Locatie aan Koper een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Rivierduinen, nadat de desbetreffende Leveringsakte is verleden, op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Nadat een Leveringsakte is verleden, zal Rivierduinen, indien en zodra Rivierduinen of Koper dat wenst, een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Rivierduinen zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

C.5.2. *Koper zal alsdan te allen tijde bevoegd zijn de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.*

Rivierduinen zal alsdan de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

C.5.3. *Koper neemt alle verplichtingen van Rivierduinen jegens de Instan-*

ties of anderszins uit hoofde van de Initiële Documenten over (contractsoverneming in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek), met uitzondering van de verplichtingen van Rivierduinen uit hoofde van de plan-schade-overeenkomst die deel uitmaakt van de Initiële Documenten.

Voor zover de betreffende wederpartij van Rivierduinen bij de Initiële Documenten niet mee wil werken aan een contractsoverneming zal Koper die verplichtingen als eigen verplichtingen nakmen en Rivierduinen vrijwaren te dier zake.

In het geval dat op het terrein Sancta Maria een bouwplan wordt gerealiseerd dat zal leiden tot een verzoek van de gemeente Noordwijk of de gemeente Noordwijkerhout om een vergoeding die afwijkt van hetgeen in de exploitatieovereenkomst en de uitvoeringsovereenkomst is vastgelegd, vrijwaart Koper tevens Rivierduinen van elke aanspraak van die gemeente terzake. De vorenbedoelde overneming van de contracten met derden geschiedt niet met terugwerkende kracht, maar in de stand van de uitvoering, waarin het desbetreffende contract zich ten tijde van de contractsoverneming bevindt. Rivierduinen garandeert jegens Koper dat alle verplichtingen van Rivierduinen jegens de wederpartij uit het desbetreffende contract tot dat moment tijdig en volledig zijn voldaan.

C.5.4. *Koper is verplicht de bestemming van de Locatie conform het bepaalde in deze Overeenkomst op zodanige wijze te realiseren dat daardoor, voor zover dit redelijkerwijs van haar kan worden verlangd, zo min mogelijk (plan)schade voor derden wordt veroorzaakt. Koper dient bij de (her)ontwikkeling van de Locatie dan ook, zo veel als redelijkerwijs van Koper geëist mag worden, met belangen van derden rekening te houden.*

Indien Koper aan de verplichtingen zoals in de vorige alinea omschreven heeft voldaan, zullen de verplichtingen van Rivierduinen uit hoofde van de planschade-overeenkomst die deel uitmaakt van de Initiële Documenten onverkort door Rivierduinen als eigen verplichtingen worden nagekomen en blijven alle uit die planschade-overeenkomst voortvloeiende verplichtingen voor rekening en risico van Rivierduinen.

Indien en voor zover Koper niet aan de verplichtingen zoals in de eerste alinea van dit artikel C.5.4 omschreven heeft voldaan, zal de daaruit voortvloeiende (plan)schade voor derden geheel voor rekening en risico van Koper komen en gaan de verplichtingen van Rivierduinen uit hoofde van voormelde planschade-overeenkomst, in afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel C.5.3, over op Koper (contractsoverneming in de zin van artikel 6: 159 Burgerlijk Wetboek). Voor zover de betreffende Instantie niet mee wil werken een contractsoverneming met betrekking tot deze planschade-overeenkomst, is Koper alsdan gehouden die verplichtingen als eigen verplichtingen na te komen en Rivierduinen te dier zake te vrijwaren.

C.5.5. *Koper verplicht zich jegens Rivierduinen nimmer enig bezwaar te maken, hetzij civielrechtelijk, hetzij publiekrechtelijk, ten aanzien van al hetgeen voortvloeit uit de Initiële Documenten dan wel ontwikkelingen/activiteiten van Rivierduinen op andere locaties in de gemeenten Noordwijk en/of Noordwijkerhout van Rivierduinen of diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel. Het in dit artikel C.5.5. bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Locatie en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Locatie krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Rivierduinen. In geval van een overdracht van een Kavel aan een ander dan een Professionele partij vervalt de verplichting met betrekking tot dat deel van de Locatie.*

C.5.6. *Het is Koper niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rivierduinen aan een derde over te dragen. Deze toestemming zal in ieder geval worden geweigerd, indien de ontwikkeling van het gehele (her)ontwikkelingsplan van de Locatie - met inachtneming van de Initiële Documenten – niet wordt gewaarborgd. Geen toestemming is nodig indien Koper zijn rechten en verplichtingen overdraagt aan een dochtervennootschap (in de zin van art. 2:24a BW) van Koper, alsmede aan een personenvennootschap waarin Koper dan wel haar dochtervennootschap (in de zin van artikel 2:24a BW) voor ten minste 50% tezamen met (een) derde(n) participeert, mits Koper heeft voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel C.1.3., eerste volzin (betaling waarborgsom). Koper garandeert in geval van een overdracht als hiervoor bedoeld steeds de volledige en tijdige nakoming jegens Rivierduinen van alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.*

Koper is gehouden om van een overdracht als bedoeld in dit artikel binnen vier weken mededeling te doen aan Rivierduinen.”

"De Eigenaar legt bij deze aan de Verkrijger op, die zulks aanneemt, de verplichting dat de Verkrijger nimmer enig bezwaar zal maken, hetzij civielrechtelijk, hetzij publiekrechtelijk, ten aanzien van al hetgeen voortvloeit uit de Initiële Documenten dan wel ontwikkelingen/activiteiten van Rivierduinen op andere locaties in de gemeenten Noordwijk en/of Noordwijkerhout van Rivierduinen of diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel zoals hiervoor in artikel C.5.5 is bepaald.

Deze verplichting wordt overeengekomen als een verplichting met kwalitatieve werking.

Mitsdien zullen deze verplichtingen van de Verkrijger overgaan op al degenen, die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, al dan niet geheel of gedeeltelijk.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

De verschenen persoon sub 1 verklaart het vorenstaande voor en namens

de Eigenaar aan te nemen."

enzovoorts

Voorts wordt met betrekking tot aan het gekochte verbonden rechten en verplichtingen nog vermeld:

Ten deze is nog van belang hetgeen voorkomt in voormelde titels de dato vierentwintig januari tweeduizend elf (in deel 59458 nummer 155) en de dato twee september tweeduizend dertien (in deel 63282 nummer 62), waarin voorkomt, woordelijk luidende:

Citaat uit eerdere akte:

"Artikel 9.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen.

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen inzake het perceel nummer 1467 (oud 1439) in gemelde gemeente en sectie wordt verwezen naar:"

Enzovoorts

Hierna volgt in de aangehaalde akte een opsomming van bestaande en gevestigde erfdienstbaarheden, die echter allemaal nadien weer zijn vervallen, gewijzigd of opnieuw gevestigd. Volstaan wordt daarom met de aanhaling uit meergemelde akte de dato twee september tweeduizend dertien van het navolgende:

"De hiervoor sub C aangehaalde erfdienstbaarheid van weg is voor wat betreft de woningen met adressen: Langevelderlaan 11 en Langevelderlaan 13 niet gevestigd in na te melden akten van levering, aangezien die percelen een eigen aansluiting op de openbare weg (de Langevelderlaan) hebben.

Terzake wordt verwezen naar meergemelde aan deze levering ten grondslag liggende Gewijzigde overeenkomst, waarin woordelijk is opgenomen:

"Ter zake wordt verwezen naar voormelde akten van levering waarbij Rivierduinen de betreffende kadastrale percelen leverde aan die derden (Langevelderlaan 3: deel 40013, nummer 38, Langevelderlaan 3a: deel 40263, nummer 148, Langevelderlaan 5: deel 40264, nummer 182, Langevelderlaan 7: deel 40090, nummer 59, Langevelderlaan 9: deel 40154, nummer 158, Langevelderlaan 11: deel 50438, nummer 75, Langevelderlaan 13: deel 40277, nummer 70, Langevelderlaan 17: deel 40093, nummer 48, Langevelderlaan 19: deel 40090, nummer 62, Langevelderlaan 21: deel 40384, nummer 16, Langevelderlaan 23: deel 40090, nummer 60).

Het perceel grond met de woning gelegen aan de Langevelderlaan 15 (betreffende een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 1357) blijft (vol) eigendom van Rivierduinen, is derhalve niet in de Erfpacht betrokken en vormt geen gedeelte van de Locatie. Dit perceel met deze woning zal mogelijk voor of tijdens het traject van vestiging van de Erfpacht dan wel nadat de Erfpacht ten aanzien van de gehele Locatie gevestigd is door Rivierduinen aan een derde worden verkocht en vervreemd; gezien het voorstaande en aangezien dit perceel geen eigen aansluiting op de openbare weg (de Langevelderlaan) heeft, zullen indien het betreffende gedeelte van de Erfpacht wordt gevestigd (onder meer) gelijke regelin-

gen/bepalingen (erfdienstbaarheden) als hiervoor sub A, B en C aangehaald worden gevestigd met betrekking tot voormeld perceel grond met de woning gelegen aan de Langevelderlaan 15, waaraan Koper alsdan zijn medewerking zal verlenen.

Voorzover Rivierduinen reeds na het sluiten van de Overeenkomst doch voor de vestiging van het betreffende gedeelte van de Erfpacht overgaat tot vervreemding van voormeld perceel met woning aan een derde, stemt Koper bij deze in met het overeenkomen van vorenbedoelde regelingen/bepalingen (casu quo het vestigen van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden) ten laste en ten behoeve van het betreffende gedeelte van Locatie 1 en ten laste en ten behoeve van voormeld perceel grond met de woning gelegen aan de Langevelderlaan 15.

Teneinde ook de medewerking van (een) eventuele rechtsopvolger(s) van Koper in de gerechtigdheid tot (het betreffende gedeelte van) de Locatie aan de regelingen/bepalingen als hiervoor bedoeld zeker te stellen, verplicht Koper zich bij deze bij verkoop en/of vervreemding van (het betreffende gedeelte van) de Erfpacht, ook van die rechtsopvolger(s) de verplichting tot medewerking als hiervoor bedoeld ten behoeve van Rivierduinen te bedingen. “

Enzovoorts

“Vestiging erfdienstbaarheden

Voor wat de percelen betreft waarvan nu de eigendom wordt geleverd en waarvan de eerder gevestigde erfpacht door vermenging teniet gaat, wordt volstaan met verwijzing naar het vorenstaande.

De gevestigde en bestaande erfdienstbaarheden gaan door de vermenging niet teniet maar blijven van kracht voorzover er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3: 81 van het Burgerlijk Wetboek.

De percelen /perceelsgedeelten B1 en B2 zijn nog niet eerder in Erfpacht uitgegeven. De uitweg van deze perceelsgedeelten loopt over de grond waarvan de Verkrijger de eigendom bij deze akte verkrijgt (perceel P8), zodat vestiging van erfdienstbaarheden niet nodig is.

Bij de akte waarbij een groot gedeelte van het achterliggende terrein door de Eigenaar aan de Erfpachter in erfpacht wordt uitgegeven, eveneens op heden te verlijden voor mij, notaris, staat in aanvulling hierop nog opgenomen, woordelijk luidende:

“” Vestiging erfdienstbaarheid

De Verkrijger is met deze levering thans rechthebbende, hetzij als Erfpachter, hetzij als eigenaar, op nagenoeg alhetgeen van de percelen kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604 is verkocht en moet worden geleverd.

Bij Eigenaar blijven thans nog in eigendom achter de zes perceelsgedeelten die op de eerste aan deze akte gehechte tekening met een gestreepte arcering staan aangegeven en het gedeelte dat op de tweede aangehechte tekening als "nog te leveren" staat aangegeven. De hiervoor onder (vii) gemelde erfdienstbaarheden van uitweg gaan thans door vermenging nagenoeg geheel teniet.

Bij deze akte dienen de voormelde erfdienstbaarheden nog te worden gevestigd op dezelfde wijze waarop dat reeds eerder is geschied.

De Eigenaar en de Erfpachter hebben daartoe een overeenkomst gesloten ter uitvoering waarvan de Erfpachter bij deze in aanvulling op de voormelde erfdienstbaarheden, gevestigd bij akten de dato vierentwintig januari tweeduizend elf, éénentwintig april tweeduizend elf, vijftentwintig november tweeduizend elf (twee maal) en drie september tweeduizend twaalf, vestigt ten laste van de perceelsgedeelten waarop de erfpacht is gevestigd, deel uitmakende van het perceel gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 gedeeltelijk en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, ten behoeve van het bij de Eigenaar verblijvende gedeelte van meergemeld perceel gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en het bij de Eigenaar verblijvende gedeelte van meergemeld perceel gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, hetgeen de Eigenaar aanneemt, de erfdienstbaarheid van uitweg om van het heersend erf over het dienende erf te kunnen komen en gaan van en naar de openbare weg en omgekeerd. Het onderhoud zal voor rekening van het dienend erf zijn. Het dienend erf is steeds bevoegd het tracé van de uitweg aan te passen en /of te wijzingen in verband met de voortgang van de bouwplannen.

Het betreft in casu een erfdienstbaarheid met een tijdelijk karakter; de erfdienstbaarheid zal door vermenging teniet gaan, indien en zodra de Erfpachter ook het heersend erf in erfpacht zal verkrijgen.

Voorzover de Erfpachter thans dat gedeelte van het heersend erf in erfpacht verkrijgt, waarop de vestiging van de erfdienstbaarheid bij meergemelde akten de dato vierentwintig januari tweeduizend elf, éénentwintig april tweeduizend elf of vijftentwintig november tweeduizend elf (twee maal) en drie september tweeduizend twaalf betrekking had, gaat bedoelde erfdienstbaarheid ten aanzien van dat in erfpacht uitgegeven perceelsgedeelte thans door vermenging teniet.

Buiten de verkoop blijven twee gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, die derhalve eigendom blijven van Eigenaar.

Voor de ontsluiting van deze percelen zijn Eigenaar en Erfpachter overeengekomen een erfdienstbaarheid van uitweg te vestigen ten behoeve van de bij Eigenaar verblijvende gedeelten van de percelen gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, en ten laste van de aan de Erfpachter (koper) verkochte en geleverde gedeelten van bedoelde percelen, hetzij in erfpacht hetzij in eigendom (waarbij deze erfdienstbaarheden nadat de Erfpacht is teniet gegaan door vermenging en derhalve eigendom is geworden, ook voor de eigendom van kracht zal blijven).

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Erfpachter ten laste van de hiervoor genoemde dienende erven, hetgeen de Eigenaar aanneemt, de erfdienstbaarheid van uitweg om van het heersend erf over het dienende erf te kunnen komen en gaan van en naar de openbare weg en omge-

keerd. Het onderhoud zal voor rekening van het dienend erf zijn. Het dienend erf is steeds bevoegd het tracé van de uitweg aan te passen en /of te wijzingen in verband met de voortgang van de bouwplannen."

Vestiging kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Ter uitvoering van hetgeen in het hiervoor al aangehaalde artikel D.7 is opgenomen, worden de aldaar bedoelde verplichtingen aan de Koper opgelegd, hetzij in de vorm van een kettingbeding hetzij als een beding met kwalitatieve werking, en door de Eigenaar ten behoeve van de desbetreffende rechthebbende bedongen en als vrijwillig waarnemende diens belangen, aangenomen."

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In de koopovereenkomsten met de bijbehorende bijlagen die met de kopers van een appartementsrecht zijn gesloten, is opgenomen dat de koper nog zal worden opgelegd de navolgende **kwalitatieve verplichting**:

Op de koop en verkoop van een appartementsrecht is van toepassing:

- de akte van oprichting van de stichting de dato twaalf november tweeduizend veertien.

Onderdeel van de verkoop en koop is dat de koper het recht van medegebruik heeft van de niet te verkopen percelen gronden, paden en groen en ook aan het onderhoud dient bij te dragen.

De eigendom van de bedoelde gronden, paden en groen zal worden overgedragen aan de stichting: Stichting Parkmanagement Sancta Maria. Deze stichting zal ook het onderhoud daarvan gaan coördineren en voor zijn rekening nemen.

Voor de werkwijze van deze stichting wordt verwezen naar de akte van oprichting van de stichting, waarin is opgenomen wat de doelstelling van de stichting is en hoe de stichting dat gaat verzorgen.

Op basis van een door de verkoper opgemaakte prognose van de hiervoor bedoelde kosten die bij de kopers doorberekend gaan worden, komt dat neer op een bedrag groot vijfendertig euro (€ 35,00) per maand voor de appartementen, vijfenveertig euro (€ 45,00) voor de paviljoenwoningen en tweeënzestig euro en vijftig eurocent (€ 62,50) voor de kavels. Bij deze prognose is rekening gehouden met de geldontwaarding en de stijging van kosten, op basis van de huidige vooruitzichten. Indien derhalve na heden een onvoorziene verandering mocht optreden in de variabelen die aan deze prognose ten grondslag liggen, kan dat er toe leiden dat de maandelijks verschuldigde kosten moeten worden aangepast aan die gewijzigde prognose.

Mocht om enige reden een verandering komen in de hoogte van deze kosten (bijvoorbeeld omdat er andere kosten opkomen dan geprognostiseerd of omdat de prognose door de tijd achterhaald wordt), zullen eventuele meer- of minderkosten in rekening worden gebracht casu quo in mindering worden gebracht op de maandelijks verschuldigde bedragen, naar evenredigheid van de hiervoor vermelde bijdrageplicht voor de verschillende typen woningen. Het hoofdwegennet zal worden overgedragen aan de gemeente. Het onderhoud daarvan komt derhalve ook voor rekening van de gemeente.

Het in deze alinea bepaalde zal als een beding met kwalitatieve werking en als kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering ten behoeve van de

stichting en ten laste van de desbetreffende koper.

De ligging van het hoofdwegennet is aan de koper bekend (is aangegeven op een door verkoper aan koper overhandigde tekening van het gebied).

Aan de verkrijger zal nog de navolgende kwalitatieve verplichting worden opgelegd:

- een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, (recht van gebruik van de algemene gedeelten)

Bij deze wordt gevestigd:

- ten behoeve van de stichting: **Stichting Parkmanagement Sancta Maria** als "de schuldeiser"; en
- ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van de bij deze akte gekochte bouwkaavel, als "de schuldenaar", het recht voor de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker om de algemene gedeelten van de locatie Sancta Maria, met inbegrip van de paden en groenstroken, te gebruiken en te betreden en daarvan het genot te hebben, onder de verplichting voor de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker om centrale voorzieningen voor bijvoorbeeld toezicht en veiligheid (cctv- installatie) te gedogen en voorts om bij te dragen in het onderhoud daarvan en wel overeenkomstig de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 16 van deze overeenkomst. Dit onderhoud zal worden uitgevoerd door de stichting: Stichting Parkmanagement Sancta Maria, die de kosten daarvan bij de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker in rekening zal brengen.

Indien een koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker de desbetreffende rekeningen niet tijdig betaalt, zal hij daardoor ten behoeve van de stichting een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren als hierna bepaald, onverminderd de mogelijkheid voor de stichting om nakoming te blijven vorderen.

OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

De betrokken percelen zijn, al dan niet via "kadastrale besmetting", belast met de navolgende opstalrechten nutsvoorzieningen/belemmeringenwet privaatrecht:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Noordwijk, waarvan blijkt uit een akte, op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig voor S. Pasma, destijds notaris te Noordwijk, verleden, waarvan een afschrift op vierentwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige vestiging Leiden) in register Hypotheken 4, deel 3067, nummer 78, is ingeschreven, waarbij ten behoeve van de gemeente Noordwijk:
 - (a) een zakelijk recht van opstal tot het stellen en in eigendom hebben van een pompemaal ten behoeve van de hierna sub (b) te vermelden rioolleiding werd gevestigd op de (citaat:) "*Locatie sub 1 en/of de Locatie sub 2*" (einde citaat);
 - (b) een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ter zake van het leggen, gebruiken en instand-

houden van een rioolleiding van circa zestien en twintig centimeter diameter met eventuele bijbehoren werd gevestigd volgens een tracé gelegen in het hart van de belaste grondstrook

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ter zake van het leggen, gebruiken en instandhouden van een rioolleiding, diameter variërend van zestien centimeter tot veertig centimeter, met eventuele bijbehoren ten behoeve van de gemeente Noordwijk, volgens een tracé gelegen in het hart van de belaste grondstroken, waarvan blijkt uit een akte van vestiging zakelijke rechten, op drieëntwintig december negentienhonderd tweeëntachtig voor Mr A.E.P.M. Janbroers, destijds notaris te Noordwijk, verleden, waarvan een afschrift op achtentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige vestiging 's-Gravenhage) in register Hypotheken 4, deel 6284, nummer 30, is ingeschreven;
- Voorzover afkomstig van het perceel nummer 1467 in de gemeente Noordwijk sectie C naar de op twee mei tweeduizend zes voor Mr N. Cusell, notaris te Leiden, verleden akte houdende vestiging recht van opstal, vestiging kwalitatieve verplichting en rangwisseling, waarvan een afschrift op drie mei tweeduizend zes in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (vestiging Zoetermeer) in register Hypotheken 4, deel 40798, nummer 44, is ingeschreven, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Dunea N.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende Plein van de Verenigde Naties 11, 2719 EG Zoetermeer.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. Zij verklaart tijdig kennis te hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stemmen. De inhoud van deze akte is bovendien aan haar opgegeven en toegelicht. Zij verklaart geen prijs te stellen op volledige voorlezing van de akte. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om