



JK/JV/20190012

def.versie 4

#987095

Akte 3**AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN***(Zodiakplein 93 tot en met 127, "Toren Laag", te 's-Gravenhage)*

Heden, eenentwintig oktober tweeduizend negentien, verschenen voor mij, _____
mr. Jeffrey Rodney Koenecke, notaris te 's-Gravenhage: _____

1. de heer mr. Jeremy de Vreede, werkzaam bij de vennootschap: BarentsKrans N.V. te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3, geboren te Voorburg op _____ vijftien februari negentienhonderdvierennegentig, hierbij handelend als _____ gevolmachtigde van: _____

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Binck Zuid B.V.**, —
statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3351 HC Papendrecht, —
Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64583120, —
hierna te noemen: **Binck**; _____

2. mevrouw Angéline Stolk-van der Sluis, werkzaam bij de vennootschap: _____
BarentsKrans N.V. te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3, geboren te —
Voorburg op elf oktober negentienhonderdvijfenzestig, hierbij handelend als —
gevolmachtigde van: _____

de **gemeente Den Haag**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en —
kantoorhoudend te 2511BT 's-Gravenhage, Spui 70, ingeschreven in het —
handelsregister onder nummer 27370927, _____
welke gemeente hierbij handelt krachtens het bepaalde in artikel 171 —
Gemeentewet, artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht en de in de na te —
melden volmacht vermelde besluiten, _____
hierna te noemen: **Gemeente**. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: _____

Considerans. _____

- (i) Blijkens een akte van uitgifte in erfpacht op negenentwintig mei tweeduizend —
twee verleden voor mr. N. Cusell, notaris te Leiden, ingeschreven ten kantore —
van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (hierna te noemen: de **Openbare Registers**) (destijds te Zoetermeer) op dertig mei tweeduizend twee



in register Hypotheken 4, deel 18228, nummer 4 (hierna te noemen: de **Uitgifte-Akte**), heeft de Gemeente aan een rechtsvoorganger van Erfpachter uitgegeven: _____

- het eeuwigdurend recht van erfpacht, ingegaan per zeventien december tweeduizend één, van een perceel grond, gelegen aan de Binckhorstlaan 401-403 te 's-Gravenhage uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één hectare achtennegentig are en vierendertig centiare van het perceel destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 1149, zoals aan partijen bij die akte voldoende bekend, _____

hierna te noemen: **Erfpacht-Oud**, _____
 één en ander onder de in de Uitgifte-Akte nader omschreven (algemene en bijzondere erfpacht)voorwaarden en bedingen. _____

- (ii) Erfpachter heeft Erfpacht-Oud (onder de voorwaarden en bedingen van de Uitgifte-Akte) verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op zestien juni tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68463, nummer 78, van een afschrift van een akte van levering ten titel van koop, op vijftien juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, in welke akte is opgenomen kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde. _____
- (iii) Blijkens een akte van verticale splitsing en vestiging erfdienstbaarheid op veertien december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.R. Koenecke, destijds toegevoegd notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijftien december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69639, nummer 15 (hierna te noemen: de **Akte-Verticale Splitsing Fase II**), is Erfpacht-Oud verticaal gesplitst als bedoeld in artikel 5:91 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten gevolge waarvan, onder meer, het volgende erfpachtrecht is ontstaan: _____
 - het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de zich daarop (eventueel) aanwezige opstallen met verdere aan- en toebehoren, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2001, groot ongeveer één hectare tweeëntwintig are negenenzeventig centiare (01.82.79 are), _____
 hierna te noemen: **Perceel Fase II**, _____
 in Akte-Verticale Splitsing Fase II zijn voorts de bij de Erfpacht-Oud van toepassing verklaarde (algemene en bijzondere erfpacht)voorwaarden en bedingen gewijzigd. _____
- (iv) Blijkens een akte van verticale splitsing en wijziging erfpachtvoorwaarden op zeventien mei tweeduizend negentien verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris



te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op zeventien mei tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75615, nummer 42 (hierna te noemen: de **Akte-Verticale Splitsing Fase III**), is Perceel Fase II gesplitst als bedoeld in artikel 5:91 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten gevolge waarvan, onder meer, het volgende erfpachtrecht is ontstaan:

- het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – met de zich daarop (eventueel) aanwezige opstallen, destijds kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2063**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer tienduizend tweehonderdzestien vierkante meter (10.216 m²),

hierna te noemen: **Perceel Fase III**, in Akte-Verticale Splitsing Fase III zijn voorts de bij de Akte-Verticale Splitsing Fase III van toepassing verklaarde (algemene en bijzondere erfpacht)voorwaarden en bedingen gewijzigd.

- (v) Het Perceel Fase III zal worden herontwikkeld. In dat kader zullen de publiekrechtelijke en erfpachtbestemming van Perceel Fase III dienen te worden gewijzigd, van kantoor- en bedrijfsruimte, met bijbehorende open terreinen en parkeervoorzieningen naar een woonbestemming met voorzieningen en commerciële ruimten, hetgeen werd overeengekomen in het door Erfpachter en de Gemeente gesloten "Hoofdlijnenakkoord" van twaalf december tweeduizend zestien, Partijen genoegzaam bekend.
- (vi) Door Erfpachter en de Gemeente is op zesentwintig april tweeduizend zeventien een vervolgovereenkomst inzake "Project Binck Eiland" ondertekend, strekkende tot (onder meer) omzetting huidige bestemming erfpacht, mede omvattende het onder sub (v) bedoelde "Hoofdlijnenakkoord", hierna te noemen: **Vervolgovereenkomst**.
- (vii) Ter uitvoering van de Vervolgovereenkomst heeft Binck het recht van erfpacht van Perceel Fase III in verband met de voorgenomen realisatie van opstallen, verticaal gesplitst in drie (3) nieuwe rechten van erfpacht, waarbij eveneens de erfpachtbestemming is aangepast conform het voorgenomen gebruik, bij een akte, mede op heden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, verleden, heden ingeschreven in de Openbare Registers register Hypotheken 4, deel 76631, nummer 58, waarbij (onder meer) is ontstaan:
 - het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond – eigendom van de Gemeente – kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2111**, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en



oppervlakte is toegekend van ongeveer zevenhonderdzesennegentig —
vierkante meter (796 m²), —

hierna te noemen: **Perceel Toren Laag**. —

(viii) Ter meerdere uitvoering van de Vervolgovereenkomst gaat Binck bij deze akte, met medewerking van de Gemeente, over tot splitsing in appartementsrechten — van het recht van erfpacht van Perceel Toren Laag, waardoor vijfendertig (35) — appartementsrechten zullen ontstaan. —

VERKRIJGING PERCEEL TOREN LAAG —

1. Binck heeft Perceel Toren Laag (destijds kadastraal bekend gemeente — 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 1830) verkregen door de inschrijving van de hiervoor in de considerans sub (ii) breder omschreven akte (deel 68463, — nummer 78). —
2. Het perceel waarvan Perceel Toren Laag deel uitmaakt (destijds kadastraal — bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2001 en daarna nummer 2063) is ontstaan door de inschrijving van de hiervoor in de considerans sub (iii) breder omschreven Akte-Verticale Splitsing Fase II (deel 69639, nummer 35), in samenhang met de inschrijving van de hiervoor in de considerans sub (iv) — breder omschreven Akte-Verticale Splitsing Fase III (deel 75615, nummer 42), — en voorts in samenhang met de inschrijving in de Openbare Registers in — register Hypotheken 4, deel 76631, nummer 58, van de onder (vii) bedoelde — akte. —

BEZWARING —

Perceel Toren Laag is bezwaard met een recht van hypotheek, eerste in rang, ten — behoeve van Vorm Ontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. (hierna tezamen te noemen: **Hypotheekhouder**), blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op vijfentwintig augustus tweeduizend zestien in register Hypotheken 3, deel 70096, — nummer 135, van een afschrift van een akte van hypotheek, op diezelfde dag — verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage. —

Perceel Toren Laag is niet bezwaard met een andere hypothecaire inschrijving, — noch met een beslag. —

LASTEN EN BEPERKINGEN —

Voor wat betreft bijzondere lasten en beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 — Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van Perceel Toren Laag wordt verwezen naar — hetgeen is vermeld in de hiervoor onder (vii) bedoelde akte, hetgeen hierbij door — Binck - voor zover nodig - uitdrukkelijk aanvaardt en waarin woordelijk, onder meer, het volgende voorkomt: —

"1. Ter uitvoering van de Vervolgovereenkomst verklaren Erfpachter en de — Gemeente dat vanaf heden ten aanzien van Perceel Toren Hoog, Perceel — Toren Laag en Perceel Openbaar Gebied de hiervoor bedoelde algemene —



bepalingen van toepassing zijn/blijven en artikel 1 van de bijzondere voorwaarden omtrent bestemming en gebruik is gewijzigd, zodat de Erfpachtbepalingen in het geheel komen te luiden als volgt:
"Op de gemelde uitgifte in erfpacht zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993" (hierna te noemen: AB 1986 herz. 1993) en onder de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de bij verklaring inzake uitgifte erfpacht behorende "Bijzondere Voorwaarden" woordelijk luidende als volgt:

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1

Bestemming en gebruik

- 1.1. De grond is bestemd voor woonbestemming en bijhorende voorzieningen.
- 1.2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1., waarbij geldt:
 - a. Perceel Toren Hoog:
 - achtenzeventig (78) woningen met in totaal tienduizend achtenveertig vierkante meter (10.048 m²) BVO;
 - één (1) commerciële ruimte met tweehonderdvijfenvijftig vierkante meter (255 m²) BVO;
 - b. Perceel Toren Laag: vijfendertig (35) woningen met in totaal vierduizend tweehonderdnegenenvijftig vierkante meter (4.259 m²) BVO;
 - c. Perceel Openbaar Gebied: inrichting als openbaar gebied, conform hetgeen Erfpachter en de Gemeente met elkaar zijn overeengekomen in de Vervolgovereenkomst.
- 1.3. De opstallen moeten zich bevinden binnen het bouwvlak (zonder bouwstroken) welke op de situatietekening 6.39-BK-137-UTL-002 gedateerd veertien november tweeduizend zestien zijn aangegeven, welke tekening als BIJLAGE aan de Akte zal worden gehecht.
- 1.4. Zoals weergegeven in de verleende omgevingsvergunning, waartoe de in artikel 1.3. bedoelde tekening behoort.

Artikel 2

Aanvang en Voltooiing Bouw

(niet relevant voor deze notariële akte)

Artikel 3

Bodemonderzoek

- 3.1. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 6.2 –



van de AB 1986, herz. 1993, is in relatie tot het beoogde gebruik zoals – omschreven in artikel 1, bodemonderzoek verricht. De _____ onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een _____ bodemgeschiktheidsverklaring, gedateerd 14 december 2001 onder _____ nummer Locatie: Betonstaal, adres: Binckhorstlaan 401-403, SBK-plan: LA 45, Code Stadsbeheer, Milieu- 182.001, waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging wordt gehecht. _____

3.2. De bodemgeschiktheidsverklaring geeft aan dat de grond geschikt is _____ voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik. _____

3.3. Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter _____ uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de _____ bodemgeschiktheidsverklaring, zoals hiervoor genoemd in artikel 3 lid 1 en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren. _____

Artikel 4 _____

Verplichting inzake de bodem _____

4.1. De erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de _____ bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en _____ aanbevelingen. _____

4.2. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit _____ voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het _____ geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening _____ daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in artikel 1 van dit _____ artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te _____ leggen in de desbetreffende akte van overdracht of verlening van een _____ beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de gemeente _____ en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van _____ verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van _____ f 50.000,- (ZEGGE: VIJFTIGDUIZEND GULDEN), in euro, _____ tweeëntwintigduizend zeshonderdnegenentachtig euro en een eurocent _____ (EUR 22.689,01) voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals _____ bedoeld in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993, indien laatstbedoelde _____ boete hoger is dan f 50.000,- (EUR 22.689,01). _____

4.3. Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 bepaalde zal, op straffe van verbeurte _____ aan de gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij _____ elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het zakelijk recht _____ van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk _____ recht in de desbetreffende akte van overdracht of verlening van beperkt _____ zakelijk recht worden opgenomen. _____

Artikel 5 _____



Kabels en leidingen

5.1. In de grond bevinden zich, zoals aangegeven met streep en punt, arcering, kabels en leidingen ten behoeve van electra van N.V. Eneco of een rechtsopvolger, hierna te noemen: "Eneco". Voor de kabels en leidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Eneco is gerechtigd te allen tijde gebruik te maken of te doen maken van de strook grond voor het aanleggen, instandhouden, onderzoeken, vervangen en verwijderen van de kabels en leidingen met toebehoren;
- b. Eneco is tevens gerechtigd om gebruik te maken of te doen maken van gebied buiten de hiervoor bedoelde strook, indien dit voor de toegankelijkheid en het uitvoeren van werkzaamheden noodzakelijk is;
- c. indien hiervoor voorwerpen dient te worden verplaatst of tijdelijk dienen te worden verwijderd, moet de erfpachter, waaronder te dezen zowel hier als in de navolgende bepalingen mede wordt verstaan de eigenaar, huurder of anderszins rechthebbende op de grond, op eerste aanwijzing binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder dat de eigenaar recht kan doen, gelden op schadevergoeding;
- d. tenzij omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd sub a, b en c, uitoefenen in overleg met de erfpachter;
- e. Eneco is verplicht om in overleg met de erfpachter na het verrichten van ontgravingen en andere werkzaamheden de strook grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke staat te brengen, met gebruikmaking van de oorspronkelijke aanwezige materialen of, indien deze niet meer bruikbaar blijken, met gebruikmaking van zo mogelijk gelijkwaardige materialen, één en ander in overleg met de erfpachter;
- f. bij gebruikmaking van haar rechten zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de erfpachter.

5.2. De erfpachter zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:

- a. de in de strook aanwezige kabels en leidingen van Eneco gevaar zouden kunnen lopen;
- b. het gebruik overeenkomstig de bestemming van de kabels en leidingen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
- c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en goederen;



- d. een ongestoorde uitoefening van het recht van Eneco zou kunnen worden belemmerd. _____
- 5.3. De erfpachter zal binnen de strook grond zonder schriftelijke toestemming van Eneco: _____
- a. geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen, leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven; _____
- b. geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Daarbij is alsdan de erfpachter, indien Eneco zulks verlangen, op eerste aanzegging door en voor rekening van de erfpachter gehouden de benodigde strook grond vrij te maken; _____
- c. geen wijziging brengen of doen brengen in het maaiveldniveau. _____
- 5.4. Indien de erfpachter, ook na aangetekende ingebrekestelling, nalatig blijft in de nakoming van de in lid 5.2. en 5.3. omschreven verplichtingen, is Eneco bevoegd om, onverminderd het bepaalde in lid 5.1., na de in de ingebrekestelling te noemen termijn, op kosten van de erfpachter, extra maatregelen te nemen, die naar het oordeel van Eneco om reden van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van hun rechten redelijkerwijs noodzakelijk zijn. _____
- 5.5. Voor schade aan kabels, leidingen en toebehoren is de erfpachter slechts aansprakelijk indien hem opzet of bewuste roekeloosheid kan worden verweten. _____
- 5.6. Eneco vrijwaart de erfpachter voor aanspraken van derden voortvloeiende uit bedoelde schade, tenzij deze is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van de erfpachter. _____
- 5.7. Bij verkoop, verhuur en/of anderszins in gebruik afstaan van de in lid 5.1. genoemde strook grond, of gedeelten daarvan, staat de erfpachter ervoor in, dat de nieuwe erfpachter de verplichtingen uit artikel 5 van deze overeenkomst overneemt en naleeft. _____
- 5.8. Eneco zal haar rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan derden. _____
- 5.9. Eneco kan op verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de verplichtingen hiervoor onder lid 5.1. tot en met 5.7. opgenomen. _____
- 5.10. Eneco vergoedt - met inachtneming van het gestelde in artikel 5. lid 1, sub f - aan de erfpachter de schade, die door hem wordt geleden als _____



gevolg van door of vanwege de door Eneco uitgevoerde _____
werkzaamheden. _____

Artikel 6

Riolen

6.1. De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente - daaronder mede _____
begrepen door de gemeente aan te wijzen derden - onder uitsluiting van
de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over de in de
grond aanwezige riolen. _____

- De grond waarin de riolen zijn gelegen, is op tekening nummer BK-
137-G-1 de dato 13-11-2001 aangegeven. _____
- Het hiervoor in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de -
gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke _____
burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding -
va de riolen. Bij uitvoering van haar bevoegdheden zal de gemeente
zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening _____
houden. _____

6.2. De erfpachter verplicht zich te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang
te verschaffen tot de riolen. Indien dit voor de toegankelijkheid van de -
riolen noodzakelijk is, stelt de erfpachter ook het gebied gelegen buiten-
de in lid 1 bedoelde grond ter beschikking van de gemeente. _____

6.3. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid houdt de gemeente zoveel _____
mogelijk rekening met de belangen van de erfpachter en herstelt zij zo -
spoedig mogelijk na gereedkomen van de werkzaamheden in overleg _____
met de erfpachter zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de _____
werkzaamheden bestaande toestand, met gebruikmaking van de _____
oorspronkelijke aanwezige materialen, of indien deze niet meer _____
bruikbaar blijken, met ingebruikmaking van gelijkwaardige materialen. _____

6.4. Het is de erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of te doen
verrichten waardoor: _____

- de in de grond aanwezige (diep) riolen zou kunnen worden _____
beschadigd; _____
- het gebruik overeenkomstig de bestemming van de (diep) riolen zou
kunnen worden belet, belemmerd of geschaad; _____
- gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en/of zaken; _____
- een ongestoorde uitoefening van de bevoegdheid van de gemeente
zou kunnen worden belemmerd. _____

6.5. De erfpachter zal in de grond waarin de riolen, zijn gelegen zonder _____
schriftelijke toestemming van de gemeente: _____



- geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen, —
leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen —
daaronder mede begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en —
geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven; —
- geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze —
onmiddellijk kunnen worden verwijderd; —
- geen wijzigingen aanbrengen of doen aanbrengen in het maaiveld- —
niveau. —

CANON/RENTE/OVERIGE KOSTEN —

Canon —

De jaarlijks door de erfpachter verschuldigde canon en beheerkosten —
zijn eeuwigdurend afgekocht. —

2. Ten aanzien van de erfpacht van Perceel Toren Hoog en Perceel Toren Laag —
verklaren Partijen hierbij nog uitdrukkelijk – overeenkomstig het bepaalde in de —
Vervolgovereenkomst – dat: —
 1. de canon eeuwigdurend is afgekocht; —
 2. splitsing in appartementsrechten van het Perceel Toren Hoog en Perceel —
Toren Laag is toegestaan met inachtneming van artikel 5.2 en artikel 5.5 —
van de Vervolgovereenkomst; —
 3. uitpounding van de woningen, onderdeel van Perceel Toren Hoog en Perceel —
Toren Laag, is toegestaan met inachtneming van artikel 5.2 en artikel 5.5. —
van de Vervolgovereenkomst; —
 4. de in artikel 2 en artikel 3 van de bijzondere voorwaarden genoemde —
termijnen hebben betrekking op de oorspronkelijke uitgifte; de Gemeente —
verklaart dat aan het bedoelde destijds is voldaan." —

(enzovoorts) —

"Artikel 6. —

Lasten en beperkingen. —

Mede blijkens informatie verstrekt door de Openbare Registers, bestaan – gelet ook —
op het in de Akte bedoelde – ten aanzien van Perceel Fase III géén bijzondere —
lasten en beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, anders dan —
de Erfpachtbepalingen, alsmede: —

1. het bepaalde in bedoelde akte van verticale splitsing en vestiging —
erfdienstbaarheid (deel 69639, nummer 15), waarin woordelijk onder meer het —
volgende voorkomt: —
 - "1. Ter uitvoering van de Overeenkomst wordt hierbij door enerzijds Eigenaar —
ten laste van het Dienend Erf voor zover het betreft perceelnummer 1831 en —
door Erfpachter ten laste van Dienend Erf voor zover het betreft —
perceelnummer 2001 tezamen en door Erfpachter ten behoeve van het —



Perceel Transformator/Heersend Erf anderzijds aanvaardt: de _____
 Erfdienstbaarheid, zulks met de volgende inhoud: _____

- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s), —
 beperkt gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van het Dienend Erf —
 om te dulden dat beperkt gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s): —
 (i) toegang hebben tot het op het Heersend Erf door/namens de —
 Erfpachter te (her)ontwikkelen gebouw genaamd de —
 "Transformator", en; _____
 (ii) de tot bedoeld gebouw (tijdelijk) te gaan behoren —
 parkeervoorzieningen, aan te leggen door/namens de Erfpachter, —
 één en ander zoals met rode kleur en streeparcering op de aan de Akte
 als BIJLAGE gehechte tekening is aangegeven. _____
- 2. De vestiging van de Erfdienstbaarheid geschiedt, naast de wettelijke regels
 hieromtrent, onder de volgende bepalingen: _____
 a. de Erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het —
 Dienend Erf minst bezwarende wijze, en; _____
 b. de Erfdienstbaarheid gaat uitdrukkelijk niet bij het einde van het —
 beperkte recht ten aanzien van het Heersend Erf teniet, één en ander —
 als bedoeld in artikel 5:84 lid 2 Burgerlijk Wetboek."; _____
- 2. het bepaalde in Uitgifte-Akte (deel 18228, nummer 4), waarin woordelijk onder —
 meer het volgende voorkomt: _____
 "RECHT VAN UITWEG _____
 Ten behoeve van de vereniging SVGT Watersport, gevestigd te 's-Gravenhage,
 wordt, zij het na vooraf verkregen toestemming van de naamloze vennootschap
 N.V. SDU v/h Staatsdrukkerij/Uitgeverij, gevestigd te 's-Gravenhage, het recht —
 toegekend, zij het slechts voor die situaties dat deze toestemming noodzakelijk
 is, om gebruik te maken van het SDU terrein om te komen bij het aan de —
 vereniging SVGT Watersport, gevestigd te 's-Gravenhage, door de gemeente —
 's-Gravenhage verhuurde terrein, een en ander zoals met enkele arcering —
 aangegeven op de aan deze akte gehechte uitgiftetekening kenmerk nummer —
 BK-137-G-1, gedateerd dertien november tweeduizend één." _____
- 3. het bepaalde in een akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten en —
 vestiging erfdienstbaarheid, ingeschreven in de Openbare Registers op —
 zeventien mei tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75615, —
 nummer 43, op zeventien mei tweeduizend negentien verleden voor —
 mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, mede in verband met de —
 inschrijving in de Openbare Registers op elf juni tweeduizend negentien in —
 register Hypotheken 4, deel 75766, nummer 4, van een afschrift van een akte —
 van levering ten titel van koop, op elf juni tweeduizend negentien verleden voor



mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, waarin woordelijk, onder meer, —
het volgende voorkomt en op grond waarvan de opschortende voorwaarde in —
het hierna opgenomen citaat bedoelde is vervuld: —

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TEN BEHOEVE VAN PERCEEL FASE —
III —

1. De Gemeente en Binck verklaren het binnenterrein van het —
Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte toegankelijk te willen laten zijn
voor de toekomstige bewoners van de twee te realiseren woontorens alsdan
gelegen op het Perceel Fase III, genaamd "Binck Kade" (kadastraal bekend
gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2063), en waarvan Binck —
eveneens erfpachter is. —
2. Ter uitvoering van het vorenstaande wordt onder de opschortende —
voorwaarde van levering in het kader van uitponding van één van de —
percelen onderdeel uitmakende van de Percelen Woningen (kadastraal —
bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummers 2056 tot en met —
2062 en nummers 2064 tot en met 2102), waarvan Binck eveneens —
erfpachter is, hierbij door Binck – indien en voor zover nodig met —
medewerking van de Gemeente - ten laste van het Appartementsrecht —
Tuinen en Buiten Ruimte, te weten uitsluitend die gedeelte die als —
gemeenschappelijke zaken zijn weergegeven op de aan deze akte als —
BIJLAGE gehechte tekening, welke tekening mede zal worden —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare —
registers (hierna te noemen: Dienend Erf), en ten behoeve van het Perceel —
Fase III (hierna: Heersend Erf) aanvaardt: —
- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s),
beperkt gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van het Dienend Erf —
om te dulden dat beperkt gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van
het Heersend Erf toegang hebben tot het binnenterrein (zijnde de —
gemeenschappelijke binnentuin) op het Dienend Erf, één en ander zoals
op bedoelde tekening is aangegeven, —
hierna: Erfdienstbaarheid Binck Kade. —
3. De vestiging van de Erfdienstbaarheid Binck Kade geschiedt, naast de —
wettelijke regels HIEROMTRENT, onder de volgende bepalingen: —
 - a. de Erfdienstbaarheid Binck Kade dient te worden uitgeoefend op de —
voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze, en; —
 - b. de gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van het Dienend Erf zijn —
bevoegd de op het Dienend Erf alsdan gesitueerde binnentuin (al dan —
niet op afgesproken tijdstippen) af te sluiten; —



- c. de toekomstige bewoners van de twee te realiseren woontorens op het Heersend Erf (Perceel Fase III, genaamd "Binck Kade"), zijn verplicht bij te dragen in de kosten van onderhoud, behoud en herstel van de (semi) openbare ruimten en het binnenterrein, in de vorm van een retributie als bedoeld in artikel 5:70 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ter grootte van drie euro vijftig eurocent (EUR 3,50) per maand per appartementsrecht dat zal ontstaan door splitsing in appartementsrechten van het Perceel Fase III.

Bedoelde retributie kan tussen de (toekomstige) gerechtigden van het Heersend Erf en de hierna bedoelde (onder)vereniging van eigenaars, gewijzigd worden.

De vorderingsrechten van de gerechtigden tot het Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte tot (inning van de) retributie, worden hierbij door Binck – indien en voor zover nodig met medewerking van de Gemeente - geleverd aan de bij de akte van ondersplitsing van het appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte op te richten (onder)vereniging (genaamd: "Vereniging van Eigenaars De Binck Tuinen en Buiten Ruimte (Binckhorstlaan) te 's-Gravenhage") welke levering hierbij reeds nu voor alsdan wordt medegedeeld aan Binck, één en ander als bedoeld in artikel 3:94 Burgerlijk Wetboek. Bedoelde cessie betreffende de retributie zal bij de akte van ondersplitsing van het Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte door (de enig bestuurder van) de daarbij op te richten en bedoelde (onder)vereniging worden aanvaard, zodat bedoelde retributie door de toekomstige gerechtigden van het Heersend Erf (Perceel Fase III, genaamd "Binck Kade") bevrijdend kan/dient te worden voldaan aan bedoelde (onder)vereniging van eigenaars.

Genoemde retributie zal jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg ("CBS") te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door het CBS vastgesteld op de meest recente tijdbasis, met als prijspeil één januari tweeduizend achttien. Bij de herziening zal het laatst geldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalender voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd;



d. De Erfdienstbaarheid Binck Kade gaat uitdrukkelijk niet bij het einde van het beperkte recht ten aanzien van het Heersend Erf teniet, één en — ander als bedoeld in artikel 5:84 lid 2 Burgerlijk Wetboek.", — zulk in samenhang met het bepaalde in een akte van (onder)splitsing in — appartementsrechten en vestiging erfdienstbaarheid, ingeschreven in de — Openbare Registers op zeventien mei tweeduizend negentien in register — Hypotheken 4, deel 75615, nummer 44, op zeventien mei tweeduizend — negentien verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, — waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt: —

"Voorts verscheen voor mij, notaris, de comparant onder 4, thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: MVGM — Vastgoedmanagement B.V., statutair gevestigd te Rijswijk, — kantoorhoudend te 2288 EC Rijswijk, de Bruyn Kopsstraat 9 k, — ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24250181, hierbij — handelend als enig bestuurder van- en derhalve rechtsgeldig — vertegenwoordigend de hierbij opgerichte Vereniging van Eigenaars De Binck Tuinen en Buiten Ruimte (Binckhorstlaan) te 's-Gravenhage, — die, handelend als gemeld, verklaarde: —
- de hiervoor sub 2.c bedoelde cessie van de vorderingsrechten tot — (inning van) retributie te aanvaarden, zodat bedoelde retributie door de — Gerechtigden Binck bevrijdend kan/dient te worden voldaan aan — bedoelde (onder)vereniging van eigenaars; —
- de eerdere cessie betreffende vorderingsrechten tot (inning van) de — retributie door de gerechtigden van het Perceel Fase III die is — geconstateerd bij de hoofdsplitsingsakte waarbij het Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte is ontstaan hierbij eveneens te aanvaarden, — zodat bedoelde retributie door de toekomstige gerechtigde van Perceel — Fase III kan/dient te worden voldaan aan bedoelde (onder)vereniging — van eigenaars." —

Artikel 7. —

Vestiging erfdienstbaarheden. —

1. Erfpachter en de Gemeente verklaren dat de twee (2) te realiseren woontorens alsdan gelegen op Perceel Toren Hoog en Perceel Toren Laag, voor zover — nodig, ten opzichte van elkaar moeten worden geduld en gehandhaafd, ook — voorzover deze in strijd mocht zijn met het burendrecht. —
2. Gelet op vorenstaande worden hierbij: —
 - a. onder de opschortende voorwaarde van levering in het kader van uitpunding van één van de nog te vormen appartementsrechten onderdeel uitmakende



van Perceel Toren Hoog of op Perceel Toren Laag, door Erfpachter, indien – en voor zover nodig met medewerking van de Gemeente, ten behoeve en – ten laste van Perceel Toren Laag, als heersend en dienend erf, en ten – behoeve en laste van Perceel Toren Hoog, als heersend en dienend erf, – overeengekomen, gevestigd en aanvaard: de erfdienstbaarheden van licht – en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op het heersend erf – respectievelijk het dienend erf te realiseren bebouwing opstellen, balkons, – ramen en/of lichten te hebben, (ook) op kortere afstand van het dienend erf respectievelijk heersend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet in het algemeen en de in artikelen 5:50 en 5:51 – Burgerlijk Wetboek bedoelde beperkingen geldt, en; –

- b. door Erfpachter ten behoeve van Perceel Toren Laag en Perceel Toren – Hoog, elk als heersend, en door de Gemeente ten laste van Perceel – Openbaar Gebied, als dienend erf, overeengekomen, gevestigd en – aanvaard: de erfdienstbaarheden van overbouwing, inhoudende de – bevoegdheid om aan, in en op de op het heersend erf te realiseren – bebouwing over het dienend erf uitstekende balkons en/of terrassen te – hebben ter uitvoering van de door de Gemeente goedgekeurde – bouwplannen, –

mede onder de verplichting dat, indien en voor zover in alle redelijkheid mocht – blijken dat deze erfdienstbaarheden dienen te worden aangevuld of gewijzigd, – al dan niet met andere/nadere erfdienstbaarheden of overige voorwaarden en – bepalingen, de betreffende partijen verplicht zijn hieraan op verzoek en op – kosten van de meest gerede partij mee te werken. De notariële- en – kadasterkosten, verschotten, kosten van ingeschakelde adviseurs en/of de – (eventueel) daarmee samenhangende overdrachtsbelasting en/of – omzetbelasting, komen voor rekening van de partij(en) ten behoeve van wie de aanvulling of wijziging geschiedt. –

3. De vestiging van deze erfdienstbaarheden geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen: –
 - a. de erfdienstbaarheden dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend- erf minst bezwarende wijze; en –
 - b. de erfdienstbaarheden gaan uitdrukkelijk niet bij het einde van het beperkte recht ten aanzien van het heersend erf teniet, één en ander als bedoeld in – artikel 5:84 lid 2 Burgerlijk Wetboek. –

VOORNEMEN TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN –

Binck is voornemens – ter uitvoering van het Hoofdlijnenakkoord en de – Vervolgovereenkomst – op het Perceel Toren Laag een appartementencomplex te –



realiseren, bestaande uit vijfendertig (35) appartementsrechten en overige _____
voorzieningen, hierna te noemen: het **Gebouw**. _____
Binck heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het _____
Perceel Toren Laag en het (nog te realiseren) Gebouw in de zin van artikel 5:107—
Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel _____
5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek. _____

TEKENING

Perceel Toren Laag en het Gebouw is ten behoeve van de voorgenomen splitsing —
in appartementsrechten uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande —
uit acht (8) bladen, welke tekening als BIJLAGE aan deze akte is gehecht. _____
Op de tekening zijn de gedeelten van het Gebouw die bestemd zijn om als _____
afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven met vet gedrukte—
omlijning en voorzien van Arabische cijfers **1 tot en met 35**. _____
Door de bewaarder van de Openbare Registers is voor gemeld kadastraal perceel —
vastgesteld de complexaanduiding **2113A**. Tevens is de tekening in depot _____
genomen met depotnummer 20190917000361. _____

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Binck splitst Perceel Toren Laag en Gebouw hierbij in de volgende vijfendertig (35)
appartementsrechten: _____

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____
kantoorruimte en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 127, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementsindex 1, uitmakende het vierendertig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (34/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, waarvan de—
canonverplichting en de beheerkosten eeuwigdurend zijn afgekocht van een—
perceel grond – eigendom van en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage - met
de rechten van de erfpachter ten aanzien van de zich daarop te realiseren _____
opstallen, bestaande uit het Gebouw, plaatselijk bekend Zodiakplein 93 tot en—
met 127 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten _____
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2111, _____
waaraan door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend —
van ongeveer zevenhonderdzesennegentig vierkante meter (796 m2); _____
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond en eerste
verdieping, plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 126, —
kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding**
2113A, appartementsindex 2, uitmakende het eenhonderdzestien/drieduizend



- zevenhonderddrieënnegentigste (116/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
 hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, – met tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 125, _____ kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, appartementsindex 3**, uitmakende het eenhonderdelf/drieduizend _____ zevenhonderddrieënnegentigste (111/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____ hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, – met tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 124, _____ kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, appartementsindex 4**, uitmakende het eenhonderdelf/drieduizend _____ zevenhonderddrieënnegentigste (111/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____ hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, – met tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond en _____ eerste verdieping, plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein _____ 123, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, _____ complexaanduiding 2113A, appartementsindex 5**, uitmakende het _____ eenhonderdzesentwintig/drieduizend zevenhonderddrieënnegentigste _____ (126/3.793ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven _____ gemeenschap; _____
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____ kantoorruimte en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond, _____ plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 122, kadastraal _____ bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, _____ appartementsindex 6**, uitmakende het vierendertig/drieduizend _____ zevenhonderddrieënnegentigste (34/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____ hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de _____ kantoorruimte en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond, _____ plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 121, kadastraal _____ bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, _____ appartementsindex 7**, uitmakende het vierendertig/drieduizend _____ zevenhonderddrieënnegentigste (34/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____ hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____



8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de —
kantoorruimte en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 120, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementsindex 8, uitmakende het vijfendertig/drieduizend —
zevenhonderddrieënnegentigste (35/3.793ste) onverdeeld aandeel in de —
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de eerste verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 95, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementsindex 9, uitmakende het negenennegentig/drieduizend —
zevenhonderddrieënnegentigste (99/3.793ste) onverdeeld aandeel in de —
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de eerste verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 94, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementsindex 10, uitmakende het eenhonderd/drieduizend —
zevenhonderddrieënnegentigste (100/3.793ste) onverdeeld aandeel in de —
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de eerste verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 93, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementsindex 11, uitmakende het negenennegentig/drieduizend —
zevenhonderddrieënnegentigste (99/3.793ste) onverdeeld aandeel in de —
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de tweede verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 98, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementsindex 12, uitmakende het eenenzeventig/drieduizend —
zevenhonderddrieënnegentigste (71/3.793ste) onverdeeld aandeel in de —
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de tweede verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 97, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**



- appartementsindex 13**, uitmakende het achtennegentig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (98/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de tweede verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 96, kadastraal _____
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 14, uitmakende het eenhonderdnegenendertig/drieduizend
zevenhonderddrieënnegentigste (139/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de tweede verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 101, kadastraal _____
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 15, uitmakende het eenhonderdnegenendertig/drieduizend
zevenhonderddrieënnegentigste (139/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de tweede verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 100, kadastraal _____
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 16, uitmakende het achtennegentig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (98/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de tweede verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 99, kadastraal _____
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 17, uitmakende het eenenzeventig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (71/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de derde verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 104, kadastraal _____
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 18, uitmakende het eenenzeventig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (71/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____



19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de derde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 103, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 19**, uitmakende het achtennegentig/drieduizend — zevenhonderddrieënnegentigste (98/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de derde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 102, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 20**, uitmakende het eenhonderdnegenendertig/drieduizend zevenhonderddrieënnegentigste (139/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de derde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 107, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 21**, uitmakende het eenhonderdnegenendertig/drieduizend zevenhonderddrieënnegentigste (139/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de derde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 106, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 22**, uitmakende het achtennegentig/drieduizend zevenhonderddrieënnegentigste (98/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de derde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 105, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 23**, uitmakende het eenenzeventig/drieduizend zevenhonderddrieënnegentigste (71/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vierde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 110, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**



- appartementsindex 24**, uitmakende het eenenzeventig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (71/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vierde verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 109, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 25, uitmakende het achtennegentig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (98/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vierde verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 108, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 26, uitmakende het eenhonderdnegenendertig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (139/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vierde verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 113, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 27, uitmakende het eenhonderdnegenendertig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (139/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vierde verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 112, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 28, uitmakende het achtennegentig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (98/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, —
met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vierde verdieping, —
plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 111, kadastraal —
bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A**, —
appartementsindex 29, uitmakende het eenenzeventig/drieduizend _____
zevenhonderddrieënnegentigste (71/3.793ste) onverdeeld aandeel in de _____
hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; _____



30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vijfde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 115, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 30**, uitmakende het eenhonderdzesentwintig/drieduizend — zeventienhonderddrieënnegentigste (116/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vijfde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 114, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 31**, uitmakende het eenhonderdzesentwintig/drieduizend — zeventienhonderddrieënnegentigste (180/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vijfde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 117, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 32**, uitmakende het eenhonderdzesentwintig/drieduizend — zeventienhonderddrieënnegentigste (180/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de vijfde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 116, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 33**, uitmakende het eenhonderdzesentwintig/drieduizend — zeventienhonderddrieënnegentigste (116/3.793ste) onverdeeld aandeel in de — hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; —
34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de zesde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 118, kadastraal — bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, — appartementsindex 34**, uitmakende het — tweehonderdzevenentwintig/drieduizend zeventienhonderddrieënnegentigste — (227/3.793ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven — gemeenschap; —
35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, — met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de zesde verdieping, — plaatselijk bekend te 2516 CH 's-Gravenhage, Zodiakplein 119, kadastraal —



bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2113A, —**
appartementenindex 35, uitmakende het _____
tweehonderdzevenentwintig/drieduizend zevenhonderddrieënnegentigste _____
(227/3.793ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven _____
gemeenschap. _____

Alle omschreven appartementenrechten behoren toe aan Binck. _____

DE SPLITSING

Binck gaat bij deze over tot bedoelde splitsing in appartementenrechten en tot _____
vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek,
welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in _____
appartementenrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld
bij notariële akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, _____
notaris te Amsterdam, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de _____
Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op achttien januari tweeduizend zes in
register Hypotheken 4, deel 40730, nummer 82, waarbij in geval van doorhaling van
een geheel artikel of artikellid het woord: "vervallen" is vermeld, zodat de _____
artikelnummering van het modelreglement wordt aangehouden, welk reglement in —
het geheel luidt als volgt: _____

VASTSTELLING REGLEMENT / OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS—

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder: _____

- a. **"akte"**: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele — wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- b. **"appartementenrecht"**: het appartementenrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4— Burgerlijk Wetboek; _____
- c. **"beheerder"**: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te — bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel _____ beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; _____
- d. **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; _____
- e. **"boekjaar"**: het boekjaar van de vereniging; _____
- f. **"eigenaar"**: de gerechtigde tot een appartementenrecht als bedoeld in artikel — 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, _____ opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of— bewoning op een privégedeelte respectievelijk appartementenrecht, tenzij uit de— tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; _____
- g. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;



- h. **"gebruiker"**: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privégedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- i. **"gemeenschap"**: de in de splitsing betrokken goederen;
- j. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- k. **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
- l. **"grond"**: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- m. **"huishoudelijk reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- n. **"jaarrekening"**: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- o. **"jaarverslag"**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- p. **"meerjarenonderhoudsplan"**: een onderhoudsplan voor meer jaren zoals bedoeld in artikel 10 lid 2;
- q. **"onderappartementsrecht"**: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- r. **"ondereigenaar"**: de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- s. **"ondersplitsing"**: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid Burgerlijk Wetboek;
- t. **"privégedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- u. **"raad van commissarissen"**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek;
- v. **"reglement"**: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- w. **"reglement van ondersplitsing"**: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- x. **"reservefonds"**: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek;
- y. **"tekening"**: de aan deze akte gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek;



- z. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek; _____
- a.a. **"vereniging van ondereigenaars"**: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; _____
- a.b. **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek; _____
- a.c. **"voorzitter"**: de voorzitter van de vergadering. _____

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. **Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder door middel van bijvoorbeeld het voortbrengen van geuren, muziek, trillingen en geluiden, aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen verdovende middelen - verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en 's morgens acht uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privégedeelte hoorbaar is.**
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel en/of zijn bezoekers de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn



huisgenoten of zijn personeel en/of zijn bezoekers kan worden toegerekend. Hij is —
verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de —
strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. —

Artikel 4 —

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

Artikel 5 —

In het geval dat in een privégedeelte 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 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 privégedeelten 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. De eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap —
gerechtigd zoals hiervoor bij de opsomming van de appartementsrechten
is vermeld. —

Grondslag aandelen —



**Voormelde breukdelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van het —
vloeroppervlakte van de privégedeelten. —**

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot —
de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde —
breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening —
van de gezamenlijke eigenaars zijn. —
 3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de —
verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de —
grondeigenaar daarover werd overeengekomen. —
 4. 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. **De vergadering is bevoegd om op voorstel van het bestuur te bepalen, dat
op grond van het gebruik of nut van de gemeenschappelijke gedeelten en
zaken, bepaalde schulden en kosten niet voor rekening zijn van de —
gezamenlijke eigenaren maar voor rekening van alleen de eigenaren ten —
behoefte van wie de schulden en kosten zijn gemaakt, dan wel voor —
rekening van de eigenaren zijn in een andere verhouding. —**
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en —
baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en —
onderhoudsplan —

Artikel 9 —

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel
5:112 eerste lid onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend: —
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de
gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot —
het behoud daarvan; —
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, —
vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en —
de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of —
een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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 elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing de kosten uit hoofde van de service (levering en diensten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 Burgerlijk – Wetboek) waaronder begrepen de kosten van het waterverbruik door de — eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; —
 - i. de kosten voor het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan voor — onderhoud en kwaliteit van het gebouw; —
 - 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. Indien voor de registratie van het elektriciteitsverbruik van de verlichting – van de gemeenschappelijke ruimten – daaronder begrepen het — elektriciteitsverbruik van de eventueel in het appartementsrecht — aanwezige verlichting – en/of het elektriciteitsverbruik van de — gemeenschappelijke installaties geen afzonderlijke (tussen)meters — aanwezig zijn, zal het elektriciteitsverbruik van elk van die installaties — door casu quo in opdracht van het bestuur zo nauwkeuring mogelijk — worden vastgesteld aan de hand van het geïnstalleerd vermogen waarbij — rekening wordt gehouden met het gemiddeld aantal uren dat elk van deze installaties in gebruik is. —**
- 3. 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 meerjarenonderhoudsplan 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 meerjarenonderhoudsplan 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
tien jaren. Het plan moet elke vijf jaar worden herzien. —
 3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de —
vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het—
reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. —
 4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de —
vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal —
worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden —
beschikt. —

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen —

Artikel 11 —

1. Voor de aanvang van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, met —
uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf de datum waarop de —
vereniging in werking treedt tot en met de éénendertigste december —
daaropvolgend, legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor —
dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn —
onderscheiden: —
 - a. **de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a tot en met g, i
en j;** —
 - b. **de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub h;** —
 - c. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van
het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; —
 - d. toevoegingen aan het reservefonds; en —
 - e. 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 vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per jaar bij vooruitbetaling moeten worden voldaan. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een voorschot zal binnen één maand aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, **alles 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 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 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. **Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil binnen één maand na de vaststelling van de exploitatierekening aan de eigenaars worden terugbetaald tenzij de vergadering anders besluit, zulks met uitzondering van een overschot op de in artikel 9 lid 1 sub h bedoelde kosten hetwelk steeds aan de eigenaars zal worden terugbetaald.**

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 Burgerlijk Wetboek, met een —
minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de vergadering —
telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Het
in dit artikel bedoelde verzuim wordt niet gezien als een overtreding als bedoeld
in artikel 41, zodat het bepaalde in artikel 41 te dezer zake niet van toepassing —
is. —
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes —
maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft —
voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de —
onderlinge, verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit lid, ongeacht
de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en —
onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. —
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van —
rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die
eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de —
vereniging te vergoeden. Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt
de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het —
bestuur van de vereniging. —

Artikel 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 privégedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de —
beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de —
aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte —
van vestiging van het recht anders is bepaald. —

E. Verzekeringen

Artikel 15



1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering — aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. — Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke — aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan — van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke — aansprakelijkheid van een bestuurder. In geval de vergadering (nog) geen — verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur bevoegd de noodzakelijke — verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar. —
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het — zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de — herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, — zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. —
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name — van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts — bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. —
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, — indien deze een bedrag ad tienduizend euro (EUR 10.000,00) 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 — 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 schadepeningen tot — gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende — eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. —
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als — bedoeld in de eerste zin van 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 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. _____

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd _____ vijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te _____ bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het _____ bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. _____

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden 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 Burgerlijk Wetboek en _____ artikel 5:138 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 privégedeelte als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek dient een aanvullende verzekering afgesloten te worden. Dit dient, _____ afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering, door het bestuur van de _____ vereniging te geschieden, dan wel door de eigenaar van het appartementsrecht welke een verandering als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek heeft _____ ondergaan. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een _____ verandering in het privégedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de _____ verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan wel tot andere _____ financiële consequenties, welke conform besluit van de vergadering voor _____ rekening van de vereniging komen, dan komt het verschil in verzekeringspremie casu quo de daaruit voortvloeiende financiële consequenties voor rekening van die desbetreffende eigena(a)r(en). De schade voor de eigenaren voortvloeiende



uit het niet tijdig schriftelijk in kennis stellen van de vereniging van een _____
verandering in het privégedeelte door de eigenaar, komt voor rekening van die _____
desbetreffende eigenaar. _____

9. Leidt het gebruik van een privégedeelte tot verhoging van de _____
verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de _____
desbetreffende eigenaar. _____

**Indien voor belendende appartementen eveneens in verband met dat _____
gebruik respectievelijk die inrichting een hogere dan normale premie voor
opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten _____
behoefte van de andere eigenaars dat de desbetreffende eigenaar ook _____
deze meerdere premie zal vergoeden. _____**

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

Artikel 16 _____

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

Artikel 17 _____

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden
onder meer gerekend, voor zover aanwezig: _____
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte
van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en _____
dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de _____
waterkerende lagen), de dakbedekking, de lift- en leidingschachten, _____
alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen _____
gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) _____
gedeelte(n) en (een) privégedeelte(n) of tussen privégedeelten; _____
 - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de _____
borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de _____
trappenhuizen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de _____
containerruimte(n), de ruimten voor de energievoorzieningen, de _____
liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie 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 privégedeelte;** _____
- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de _____
deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen _____
schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan _____
balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding
vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) _____
gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privégedeelte, alsmede het bij een
en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; _____
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke _____
gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige
werken, van: _____
- de lift(en); _____
- de hydrofoor/-foren; _____
- de 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 privégedeelte; _____
- g. de leidingen voor: _____
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet _____
uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte; _____
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____
videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een-
meterkast van een privégedeelte; _____
- h. **vervallen;** _____
- i. de overige collectieve voorzieningen. _____
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken _____
worden niet gerekend: _____
- a. de leidingen voor: _____
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend
dienstbaar aan één privégedeelte; _____
- het transport van gas in een privégedeelte vanaf de meterkast; _____
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige
werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte; -
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de _____
eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één _____



- privégedeelte, 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 _____
privégedeelte. _____
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe _____
gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang _____
van de dag van aanbrenging daarvan. _____

Artikel 18

1. 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.
2. **Indien er verschil bestaat tussen de op de splitsingstekening aangegeven _____
begrenzings van een privégedeelte en/of de gemeenschappelijke _____
gedeelten enerzijds en de daarmee samenhangende kadastrale grenzen _____
anderzijds, hebben de kadastrale grenzen voorrang boven die van de _____
splitsingstekening.** _____

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke _____
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. _____
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te _____
nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de _____
gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte _____
bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de _____
andere eigenaars en gebruikers. **Voor zover verstoppingen in _____
gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van _____
nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde _____
eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening _____
van de vereniging.** _____
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 _____
appartementen niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk _____
gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval _____
behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten _____



die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die _____
gemeenschappelijke zaak. _____

3. De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden –
besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of _____
gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars
of aan (een) derde(n). Op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 –
van overeenkomstige toepassing. _____
4. Ten behoeve van het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van –
de leden van de vereniging is meeverbonden het lidmaatschap van de _____
vereniging: Beheervereniging Binck. De statuten van bedoelde _____
Beheervereniging Binck zullen bij separate akte worden vastgelegd. _____
Bedoeld lidmaatschap is kwalitatief en derhalve onopzegbaar, één en ander –
als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek. _____

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 is niet toegestaan. _____
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet –
worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere _____
voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. _____
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen –
toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. _____
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de –
doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, –
door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, _____
vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te –
belemmeren. **De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van**
het bestuur of de beheerder geen toegang tot de gemeenschappelijke _____
ruimten en zaken waarin zich de centrale nutsvoorzieningen bevinden. _____

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de –
vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht –
of van opstal wenst te vestigen. _____
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, _____
bloembakken, schijnwerpers, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het _____
algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van _____
wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of _____



volgens normen en regels te bepalen in het huishoudelijk reglement en met —
inachtneming van gemeentelijke en overige regelgeving. —

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 privégedeelten bevinden. —

Artikel 23 —

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

2. **vervallen.** —

3. **vervallen.** —

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 privégedeelten —

Artikel 25 —

1. **De bestemming van de privégedeelten is ten aanzien van elk van de —
appartementenrechten met indices 1 tot en met 35: woning.** —

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken —
overeenkomstig deze bestemming. —

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

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

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van —
de privégedeelten 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 —

vervallen. —

Artikel 27 —



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

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privégedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privégedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. **vervallen.**
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privégedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich in het gebouw bevindende vluchtroutes.

Artikel 30



1. Alle privégedeelten, 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 privégedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privégedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. **vervallen.**
2. De privéterrassen 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 volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. **vervallen.**
4. **vervallen.**
5. **Schaden of vervolgschaden aan de afwerklaag en/of aan de daaronder gelegen waterkerende laag of lagen en Schaden of vervolgschaden aan andere bouwdelen welke veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik door een gebruiker van de betreffend privéterras of balkon, komen voor rekening van de eigenaar van het privégedeelte waartoe het privéterras of balkon behoort.**

Artikel 32

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

Artikel 33

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

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privégedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn ———
privégedeelte. ———
2. **vervallen** ———
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privégedeelte aan een gebruiker
is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing. ———
1. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte 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 lid 1 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 privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de ———
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander
wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of —
een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand —
gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ———
ondertekend. ———
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel —
van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een ———
exemplaar. ———
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben —
op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen ———
respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen —
jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel —
5:128 tweede lid 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 lid 2 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 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. —



6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, — blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement — voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privégedeelte. — De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur — mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en — voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de — verplichtingen van de eigenaar tot betaling. —

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de — vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van — hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. —
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de — betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per — aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de — vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te — maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht — per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende — met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende — privégedeelte. —

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privégedeelte 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 — privégedeelte 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 privégedeelte betrokken heeft, neemt het — bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming — van het privégedeelte. 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 privégedeelte _____

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 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 privégedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de _____ gemeenschappelijke zaken. _____
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de _____ eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de _____ vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen _____ bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of _____ doen bijstaan door een raadsman. _____
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met _____ overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. _____
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende _____ brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht _____ ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden _____ vermelden die tot de maatregel hebben geleid. _____
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder _____ ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na _____ verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de _____ rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____



7. Indien een eigenaar zijn privégedeelte 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 privégedeelte een —
gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van —
eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene —
die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als —
in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende —
vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen —
met toepassing van het in dit artikel bepaalde. —
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van —
een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. —

K. Overdracht van een appartementsrecht —

Artikel 40 —

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook —
toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van —
gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. —
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de —
ledenvergadering is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privégedeelte een —
recht van erfpacht of opstal te vestigen. —
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de —
akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van
hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging
schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan —
tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave
van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. —
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 zijn de oude en nieuwe eigenaar — hoofdelijk aansprakelijk voor de terzake het overgedragen _____ appartementsrechten: _____
- a. verschuldigde voorschotbijdrage en definitieve bijdragen die voorafgaande — aan de overdracht in het lopende of in het voorgaande boekjaar opeisbaar — zijn geworden of zullen worden; _____
- b. verschuldigde extra (voorschot) bijdragen 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 voorafgaande aan- de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden; _____
- c. bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in het — onder a en b bedoelde 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. Een eigenaar is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een — koopakte met betrekking tot zijn appartementsrechten aan de — aspirantverkrijger kopieën van het reglement, van het huishoudelijk — reglement, van het in het tweede lid van artikel 10 genoemde — meerjarenonderhoudsplan, van de in het eerste lid van artikel 11 bedoelde begroting, van het in het eerste lid van artikel 12 bedoelde — jaarrekening(en) en van de in het eerste lid van artikel 46 bedoelde — notulen, al deze bescheiden met betrekking tot de op dat moment — verstreken laatste vierentwintig maanden, te overhandigen. _____**

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. De dagboete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
 3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
 4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
 5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.
- M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
- I. Algemene bepalingen
- Artikel 42
1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
 2. **De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Binck Toren Laag, Zodiakplein 93 tot en met 127 te 's-Gravenhage", en is gevestigd te 's-Gravenhage.**
 3. **De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars alsmede het beheer en exploitatie van het gebouw en de grond, met inbegrip van het beheer van de eventueel aan haar in eigendom toebehorende appartementsrechten en/of andere registergoederen.**
 4. **Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een geldlening aangaan, met name ter financiering van groot onderhoud en verduurzamingsprojecten en voorts een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en), een en ander mits de vergadering daartoe een besluit neemt met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3de) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde (2/3de) 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. Artikel 52 zesde lid is niet van toepassing.

5. De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed van dat appartementsrecht/registergoed.
6. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten goede aan het betreffende fonds.
3. De gelden van het reservefonds kunnen worden gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

- 1 a. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar, tenzij de vergadering anders besluit.
- b. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.
2. Het (verlengde) eerste boekjaar van de vereniging vangt heden aan en eindigt op éénendertig december tweeduizend twintig, tenzij de vergadering anders besluit.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats binnen de regio Haaglanden.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het



- bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de —
jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het —
bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. —
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van —
commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal —
eigenaars dat tenminste vijftientig (25%) procent van het aantal stemmen —
kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. —
 4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt —
bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen —
drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers —
bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit —
reglement. —
 5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de —
eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij —
bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd —
benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. —
 6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid —
voorziet de vergadering zelf in haar leiding. —
 7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van —
voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon —
verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een —
eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door —
de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. —
 8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van —
tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder —
niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming —
met artikel 1:15 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. —
 9. **Indien een eigenaar of schriftelijk gevolmachtigde daarmee instemt, kan —
de oproeping ter vergadering geschieden door een langs elektronische —
weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht (e-mail) aan het —
adres dat door hem voor dit doel bekend is gemaakt. —**
 10. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een —
presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De —
gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. —



11. Ingeval de vergadering er in heeft bewilligd, dat ten behoeve van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem digitaal kan worden uitgebracht, is het uitbrengen en de ontvangst van een digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. **Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht – bedraagt drieduizend zevenhonderddrieënnegentig (3.793).**
Voor elk appartementsrecht kunnen even zoveel stemmen worden uitgebracht als de teller van het breukdeel van het appartementsrecht in de gemeenschap, en wel zo:
De eigenaar(s) van het appartementsrecht met indices 1, 6 en 7 heeft/hebben vierendertig (34) stemmen.
De eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 8 heeft/hebben vijfendertig (35) stemmen.
De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 2, 30 en 33 heeft/hebben eenhonderdzesentien (116) stemmen.
De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 3 en 4 heeft/hebben eenhonderdelf (111) stemmen.
De eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 5 heeft/hebben eenhonderdzesentwintig (126) stemmen.
De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 12, 17, 18, 23, 24 en 29 heeft/hebben eenenzeventig (71) stemmen.
De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 13, 16, 19, 22, 25 en 28 heeft/hebben achtennegentig (98) stemmen.
De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 14, 15, 20, 21, 26 en 27 heeft/hebben eenhonderdnegenendertig (139) stemmen.



De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 31 en 32 – heeft/hebben eenhonderdtachtig (180) stemmen. _____

De eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met indices 34 en 35 – heeft/hebben tweehonderdzevenentwintig (227) stemmen. _____

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 dezelfde verhouding als waarin in de — ondervereniging omtrent het betreffende voorstel is gestemd. 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 de daartoe — bevoegde rechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49_____

1. **Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk — gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde — lid en artikel 48 eerste lid. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd — zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord — mag voeren.** _____



2. Een bestuurder casu quo het bestuur kan als gevolmachtigde optreden. —
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd ter toelichting een rapport —
van een daartoe deskundige ter vergadering in te brengen. Zowel de —
beheerder als het bestuur dienen in bezit te worden gesteld van gemeld —
rapport, uiterlijk zeven (7) dagen vóór de vergadering. —
3. Een stemgerechtigde eigenaar kan eveneens (buiten de vergadering) het —
stemrecht uitoefenen door middel van een ondertekende stemverklaring, —
welke door middel van een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of —
(fax) bericht naar een daartoe door het bestuur opgegeven elektronisch —
communicatieadres (e-mailadres) of fax adres moet worden verzonden. —
Daarvoor is vereist, dat de stemgerechtigde eigenaar via het elektronisch —
communicatiemiddel of (fax) bericht kan worden geïdentificeerd middels —
een geldig identiteitsbewijs. —
4. Indien de vergadering besluit de in dit artikel omschreven wijze van —
stemmen mogelijk te maken, kan een stemgerechtigde eigenaar eveneens —
(buiten de vergadering) het stemrecht uitoefenen door middel van het met —
speciale en (ten behoeve van de identificatie) persoonlijke inloggegevens —
inloggen op de beveiligde website van de vereniging van eigenaars en —
door aldaar op de op die website aangegeven wijze zijn stem uit te —
brengen. —
5. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering via een elektronisch —
communicatiemiddel (e-mail) of (fax) bericht (stemverklaringen) of via de —
website van de vereniging van eigenaars (digitaal uitgebrachte stemmen) —
worden uitgebracht, doch niet eerder dan vanaf de vijftiende dag voor die —
van de vergadering en ten laatste op de dag van de vergadering, worden —
aan de presentielijst toegevoegd en vervolgens gelijkgesteld met —
stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht. —
6. Communicatie door middel van een elektronisch communicatiemiddel —
(e-mail) moet naar een door het bestuur of namens het bestuur door de —
administratief beheerder opgegeven elektronisch adres plaatsvinden. —
7. Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere voorwaarden aan het gebruik —
van het elektronisch communicatiemiddel worden gesteld. —
8. De overeenkomstig artikel 45 vijfde lid benoemde voorzitter van de —
vergadering stelt bindend tijdens of onmiddellijk na afloop van de —
vergadering het resultaat van de stemming vast. Daarbij zal in het geval —
van bekendmaking van de stemming tijdens de vergadering eerst de —
uitslag van de stemming van de ter vergadering uitgebrachte stemmen en —
daarna de uitslag van de langs elektronische weg uitgebrachte stemmen —
kenbaar worden gemaakt. —



9. De in dit artikel bedoelde stemverklaringen en digitaal uitgebrachte stemmen dienen door het bestuur gedurende een periode van vierentwintig maanden vanaf de datum van de betreffende vergadering te worden bewaard. Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de eigenaars.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan; meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

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

Artikel 52

1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke zaken en de gemeenschappelijke



- rechten en verplichtingen, voor zover de beslissing hierover niet aan het —
bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag —
vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. —
- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke —
slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch —
niet alle privégedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verband —
houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2, voor rekening —
komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend —
kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die —
appartement(s)recht(en). —
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het —
huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het —
nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen —
de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen —
van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing —
zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit —
staat gelijk met een besluit van de vergadering. —
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de
gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde —
in artikel 56 tweede lid. —
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de —
vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de —
vergadering is gemachtigd. —
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de —
kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die —
zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke —
gedeelte. —
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de —
uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze —
van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt —
deze hem door de vereniging vergoed. —
5. Besluiten door de vergadering tot: —
a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde —
onderhoud vallende uitgaven; —
b. het doen van in artikel 9 eerste lid sub b bedoelde uitgaven voor groot —
onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, —
vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor groot onderhoud en —



- verduurzamingsprojecten als bedoeld in de tweede volzin van het tweede lid van dat artikel; _____
- c. het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de _____ bankrekening(en) van) het reservefonds; _____
- d. het aangaan van verplichtingen die niet zijn voorzien in de begroting en die een financieel belang hebben van meer dan vijf procent van het totaal van de in het lopende jaar door de eigenaars verschuldigde voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 11 tweede lid; _____
- 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. _____
- De oproeping vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en van de vergadering daaronder niet meegerekend. _____
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 één of meer bestuurders. Met inachtneming —
hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. —
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden —
een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. —
Voor de eerste maal wordt het bestuur benoemd bij deze akte —
(overgangsbepaling). —
2. **Het bestuur dient onverwijld naam- en adres gegevens van de vereniging,** —
van haar bestuurders en van de eventueel overeenkomstig artikel 56 —
aangewezen beheerder in het handelsregister van de Kamer van —
Koophandel te laten registreren. —
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. —
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en —
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van —
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van —
rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door —
de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Voor zolang de —
vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit —
bedrag vijfduizend euro (EUR 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 en spoedprocedures bij de voorzieningenrechter in de —
rechtbank. —
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 —
vijfduizend euro (EUR 5.000,00) of een nader door de vergadering vast te —
stellen hoger bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de —
voorzitter. —



7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een — bestuurder dat wenst. —
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: —
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen; —
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; —
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de — bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; —
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van — alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te — korte termijn heeft plaatsgevonden; —
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders — schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. —
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten — waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan — vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of — bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang — hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. —
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. —

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. —
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige — eigenaars en overige stemgerechtigden in **of voor** een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, — worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking — gesteld. —
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de — verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. —
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een — notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een — verzoek indient. —

Artikel 55

1. **Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging van eigenaars en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging — van eigenaars, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op**



zodanige wijze een administratie te voeren en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de rechtspersoon kunnen worden gekend. _____

2. Het bestuur is verplicht de in het eerste lid bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, te _____ rekenen vanaf de datum dat de in het tweede lid van artikel 45 bedoelde jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de _____ vergadering is vastgesteld. _____
3. Alle overige niet op de administratie van de vereniging van eigenaars _____ betrekking hebbende bescheiden en andere gegevensdragers van de _____ vereniging van eigenaars dienen door het bestuur tot de opheffing van de splitsing, althans tot een periode van twee jaar nadat die stukken hun _____ werking hebben verloren, te worden bewaard. _____

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, de exploitatie en het onderhoud van de —
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; —
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privégedeelten; —
 - c. de orde van de vergadering; —
 - d. de instructie aan het bestuur; —
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen
en commissies; —
 - f. het behandelen van klachten; —
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; —
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; —
 - i. besluiten als bedoeld in artikel 52 eerste lid onder b en de uitwerking —
daarvan; —
 - j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft,
alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. —
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 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 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 Burgerlijk Wetboek — vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. —
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie — maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die — waarop het besluit door de vergadering is genomen. —
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt — recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben — gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, — indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de — grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een — erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. —
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe — opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een — vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet — worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan — worden vernietigd. —

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging —

Artikel 61 —

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

Q. Geschillenbeslechting —

Artikel 62

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. IndexeringArtikel 63

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

Artikel 64

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

S. OvergangsbepalingenArtikel 65

- a. De eventuele 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.
- b. Het aantal bestuursleden wordt voor de eerste maal vastgesteld op één. Als eerste bestuurder wordt benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MVGM Vastgoedmanagement B.V.**, statutair gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudend te 2288 EC Rijswijk, de Bruyn Kopsstraat 9 k, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24250181.

VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET 2014

De vergunning om tot de onderhavige splitsing over te gaan op grond van de artikelen 22 en volgende van de Huisvestingswet 2014 in samenhang met de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 is niet vereist aangezien het gebouw uitsluitend woonruimten omvatten met een waarde boven de huurprijsgrens.

LIDMAATSCHAP BEHEERVERENIGING BINNENTUIN, KWALITATIEVE VERPLICHTING



1. Met het lidmaatschap van de bij onderhavige splitsing opgerichte vereniging is —
meeverbonden een lidmaatschap, als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk —
Wetboek, van de vereniging: Beheervereniging Binck, zoals ook volgt uit artikel
20 lid 3 van het in deze akte opgenomen reglement. Bedoeld lidmaatschap is —
kwalitatief en derhalve onopzegbaar. _____
2. Alle gerechtigden van de appartementsrechten die bij onderhavige splitsing zijn
ontstaan zijn/zullen verplicht lid (worden) van bedoelde vereniging. Bedoelde —
vereniging heeft ten doel het behartigen van de gezamenlijke belangen van de —
gerechtigden, gebruikers en bewoners van Binck. In een separate akte van —
oprichting worden de statuten van de vereniging vastgesteld, waarbij ten —
aanzien van bedoeld lidmaatschap in ieder geval de volgende bepalingen, of —
althans van gelijke strekking, worden opgenomen: _____
 1. *De leden zijn verplicht en bevoegd – namens de overige leden – een —
overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt —
als gerechtigde van een van de appartementsrechten van Perceel —
Transformator, Perceel Binck Plaats danwel Perceel Fase III, welke tot —
gevolg heeft dat die rechtsoptvolger en de overige leden over en weer —
gebonden zijn aan de in de vereniging genomen besluiten.* _____
 2. *Ieder der gerechtigden is verplicht lid te zijn van de vereniging, welk —
lidmaatschap bij overdracht als hiervoor bedoeld overgaat op bedoelde —
rechtsoptvolger. Daarbij geldt dat indien de rechthebbende zowel gerechtigd —
is tot een appartementsrecht, rechtgevend op een parkeerplaats en een —
appartementsrecht, rechtgevend op een tuin, die beide onderdeel uitmaken
van Perceel Binck Plaats, hij/zij geacht wordt één maal lid te zijn van de —
Beheervereniging Binck, waardoor hij/zij één maal de lidmaatschapsbijdrage
verschuldigd is.* _____
 3. *De notaris die betrokken is bij de door een der gerechtigden voorgenomen —
overdracht van zijn eigendomsrecht als hiervoor in lid 1 omschreven draagt
zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van —
de vereniging afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de
verschuldigde bijdragen een opgave inhoudt van hetgeen het betrokken lid —
op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De —
verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds
van de vereniging.* _____
 4. *Het lid dat de in de vorige leden bedoelde verplichtingen niet nakomt blijft —
aansprakelijk voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het niet —
nakomen van die verplichting.* _____



5. Indien een lid handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde ————
verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van tienduizend
euro (EUR 10.000,00). ————
In de akte van levering van een appartementsrecht ontstaan bij onderhavige
splitsing dient deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de ————
verkrijger en opvolger in de eigendom onder bijzondere titel, en door deze te
worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de ————
vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging. ————

TOESTEMMING GRONDEIGENAAR ————

1. Van de toestemming voor onderhavige splitsing in appartementsrechten door —
de Gemeente, als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 Burgerlijk Wetboek en de ————
erfpachtvoorwaarden welke van toepassing zijn op het in de splitsing betrokken
perceel blijkt uit de aan deze akte als BIJLAGE gehechte ————
verklaring/volmachtverlening van/door de Gemeente. ————
2. De privaatrechtelijk toestemming van de Gemeente voor onderhavige splitsing —
in vijfendertig (35) appartementsrechten is gebaseerd op een besluit van dertig—
september tweeduizend negentien (nummer DSO_SO/2019.1968) van de ————
teammanager Geodata van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de ————
Gemeente. ————

In afwijking van artikel 20 lid 3 van "AB 1986 herz. 1993" blijft in deze akte de —
uitsplitsing van de erfpachtcanon en grondwaarde achterwege omdat de ————
verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon voor de gehele duur van
de erfpacht werd afgekocht bij de in de considerans (vii) bedoelde akte. ————
De verschuldigde kosten aan de Gemeente inzake de splitsing in de ————
onderhavige vijfendertig (35) appartementsrechten, tezamen met de eveneens—
per heden verschuldigde kosten ter zake de splitsing in appartementsrechten —
ter zake het partijen genoegzaam bekende "Perceel Toren Hoog", bedragen in—
totaal zestienduizend zevenhonderdachtenvijftig euro (EUR 16.758,00), waarbij
ook de ter zake verschuldigde beheerkosten voor de gehele duur worden ————
afgekocht ingevolge artikel 9 van "AB 1986 herz. 1993" voor een totaalbedrag —
van vijfentwintigduizend driehonderdacht euro (EUR 25.308,00). ————
Binck heeft bedoeld totaal bedrag van tweeënveertigduizend zesenzestig euro —
(EUR 42.066,00) voldaan door creditering van de kwaliteitsrekening van ————
BarentsKrans en voor de betaling van deze kosten wordt door de Gemeente—
aan Binck bij deze kwijting verleend. Binck en de Gemeente verklaren dat een —
afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde ————
openbare registers en dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, —
alsmede die van een aan de Gemeente uit te reiken afschrift van deze akte —
voor rekening van Binck zijn. ————

**TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Hypothekhouder heeft blijkens een volmacht/verklaring, waarvan een kopie als BIJLAGE aan deze akte wordt gehecht toestemming, verleend voor onderhavige splitsing in appartementsrechten. Ingevolge artikel 5:114 lid 1 Burgerlijk Wetboek rust de hypothecaire inschrijving van Hypothekhouder (deel 70096, nummer 135) zoals hiervoor onder het kopje "BEZWARING" breder omschreven, op de bij onderhavige akte ontstane appartementsrechten.

DIVERSEN

1. Op het bepaalde in de akte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Is of wordt het bepaalde in de akte gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Binck en de Gemeente aan het overblijvende gedeelte gebonden. Binck en de Gemeente zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de akte, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

WOONPLAATSKEUZE

Binck en de Gemeente verklaarden dat zij voor de uitvoering van de akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de akte, thans aan het adres: 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3.

VOLMACHTEN

1. Van de volmachtverlening (en de betreffende besluiten) door Gemeente blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht/besluitvorming en van de volmachtverlening door Binck blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, die als BIJLAGEN aan deze akte zijn gehecht.
2. Van de volmachtverlening tot aanvaarding door MVGM Vastgoedmanagement-B.V., voornoemd, als (eerste) bestuurder van de vereniging van eigenaars blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, die als BIJLAGE aan de akte wordt gehecht.

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden van die inhoud te hebben kunnen kennisnemen, daarop een toelichting te hebben gekregen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Tenslotte is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en drieënveertig



minuten. _____
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the notary seal and extending to the right.

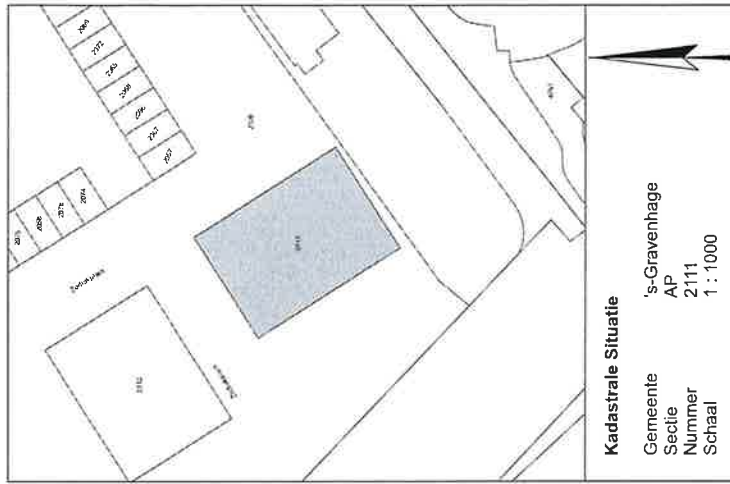
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmede
- Digitale kadastrale perceelgrens

123 Appartementsrechtindex



begane grond



Kadastrale Situatie

Gemeente
Sectie
Nummer
Schaaal

's-Gravenhage
AP
2111
1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

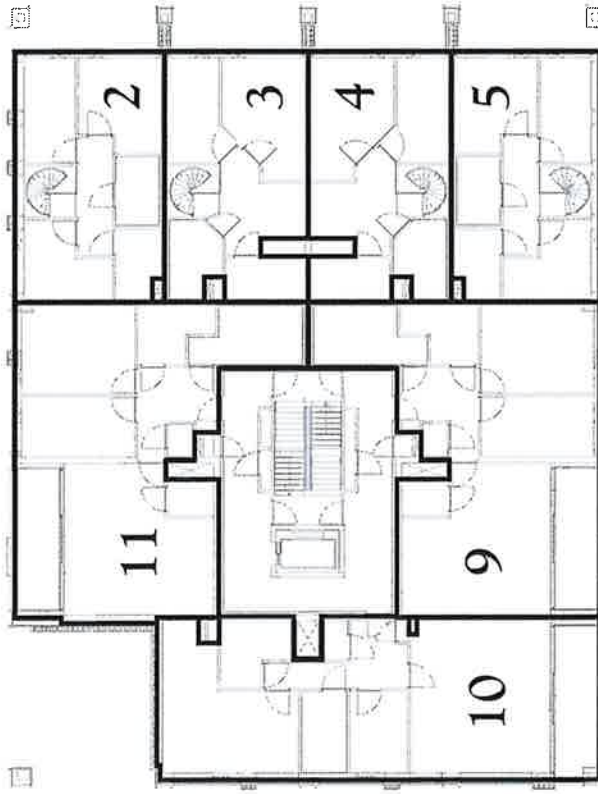
Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2111

's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West	
	Postbus 75 2600 AB Delft	
	Geerts leken- en adviesburo	
	Paleisstraat 21	
	5507 LE VELDHOVEN	
	tel: 040 205 18 34	
	mail: Geerts@leken-adviesburo.nl	
	web: Geerts-leken-adviesburo.nl	
	Formaat A3	
	Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmede
- Digitale kadastrale perceelsgrens
- 123 Appartementsrechtindex



eerste verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente
Sectie
Nummer
Schale

's-Gravenhage
AP
2111
1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP-nummer 2111

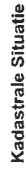
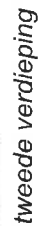
's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West Postbus 75 2600 AB Delft	Werknummer: 2018-325 Getekend, september 2018 Versie: 31 januari 2019 Versie: 21 oktober 2018 Blad 2 van 8 bladen Schale 1 : 200 Formaat A3
Geerts teken- en adviesburo	Geerts teken- en adviesburo Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl	

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

— Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
— Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
— Digitale kadastrale perceelgrens

123 Appartementsrechtindex



Gemeente	's-Gravenhage
Sectie	AP
Nummer	2111
Schaal	1 : 1000

Den Haag
Binck-Kade - Toren Laag

's-Gravenhage,
De Notaris

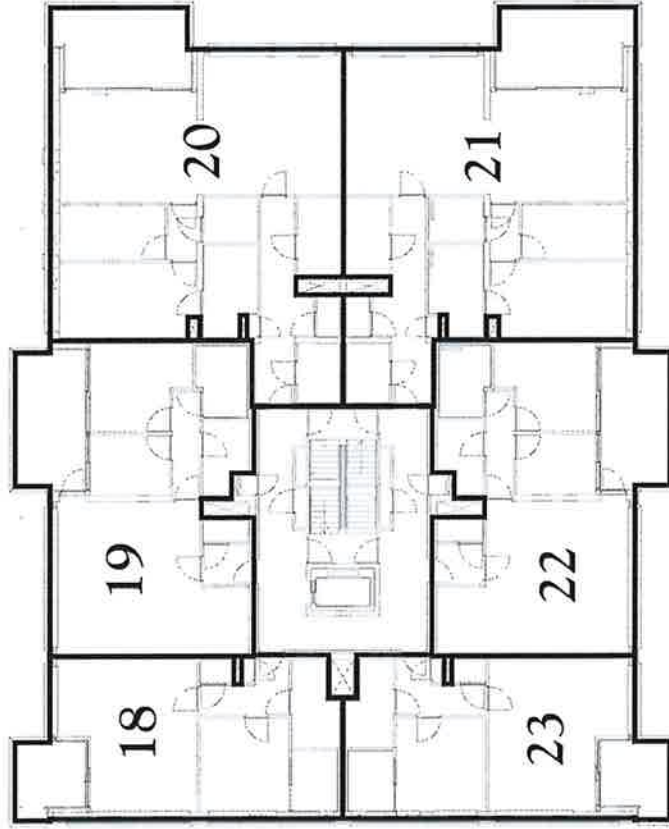
Depothenummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West Postbus 75 2600 AB Delft	Weeknummer: 2018-325 Geleefd, september 2018 Versie: 31 januari 2019 Versie: 21 oktober 2018 Blad 3 van 6 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A3

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmede
- Digitale kadastrale perceelgrens

123

Appartementsrechtindex



derde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente 's-Gravenhage
Sectie AP
Nummer 2111
Schaal 1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2111

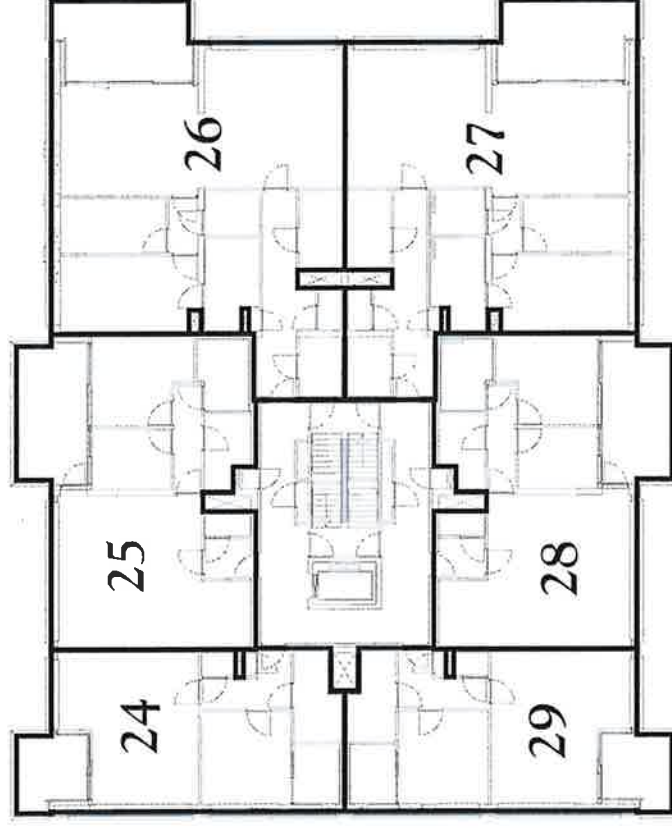
's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opmaker:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West	
Postbus 75	Getekend, september 2018	
2600 AB Delft	Versie: 31 januari 2019	
Geerts teken- en adviesburo	Versie: 21 oktober 2018	
Paleisstraat 21	Blad 4 van 8 bladen	
5507 LE VELDHOFEN	Schaal 1 : 200	
tel: 040 205 18 34	Formaat A3	
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl		
web: Geerts-teken-adviesburo.nl		

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 123 Appartementsrechtindex



vierde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente
's-Gravenhage
Sectie
AP
Nummer
2111
Schaal
1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2111

's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West Postbus 75 2600 AB Delft	Werknummer: 2018-325 Geleend, september 2018
Geurts teken- en adviesburo	Geurts teken- en adviesburo Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel.: 040 205 18 34	Versie: 31 januari 2019 Versie: 21 oktober 2018
Geurts	Geurts teken- en adviesburo.nl web: Geurts-teken-adviesburo.nl	Blad 5 van 8 bladen Schaal 1 : 200
Formaat A3		

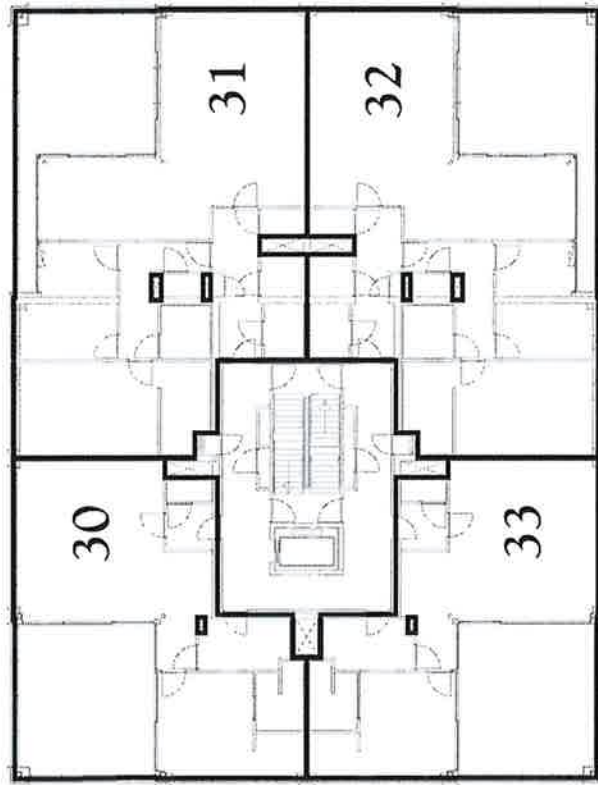
Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

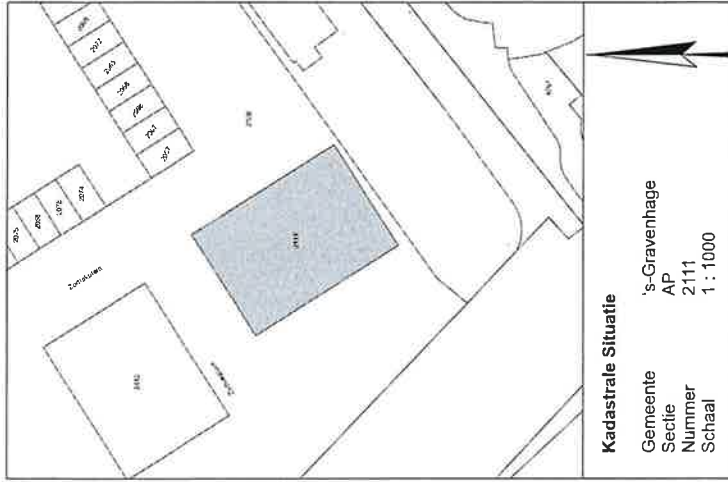
- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmaking
- Digitale kadastrale perceelgrens

123

Appartementsrechtindex



vijfde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente
Sectie
Nummer
Schaa

's-Gravenhage

AP

2111

1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2111

's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West Postbus 75 2600 AB Delft	Werknummer: 2018-325 Gedekend, september 2018 Versie: 31 januari 2019
Geerts teken- en adviesburo	Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel: 040 205 18 34	Versie: 21 oktober 2018 Blad 6 van 8 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A3
Geerts	mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts-teken-adviesburo.nl	

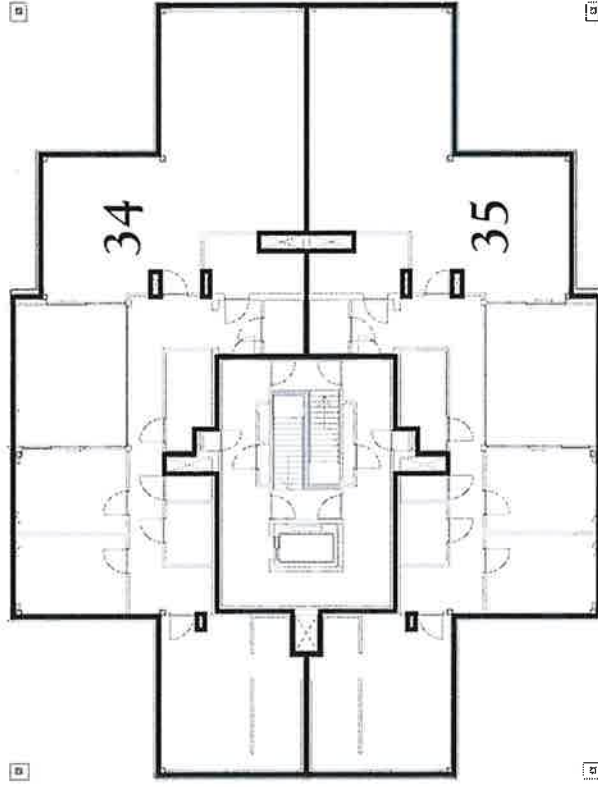
Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmede
- Digitale kadastrale perceelgrens

123

Appartementsrechtindex



zesde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente 's-Gravenhage
Sectie AP
Nummer 2111
Schaal 1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP-nummer 2111

's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West Postbus 75 2600 AB Delft	Werknummer: 2018-325 Getekend, september 2018
Geerts teken- en adviesburo	Paleisstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel: 040 205 18 34	Versie: 31 januari 2019 Versie: 21 oktober 2018 Blad 7 van 8 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A3
Geerts	mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts-teken-adviesburo.nl	

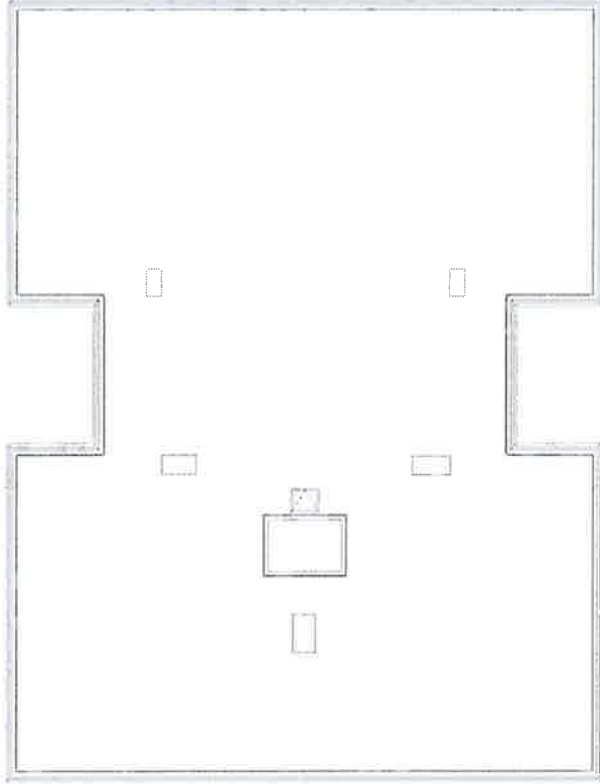
Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmede
- Digitale kadastrale perceelsgrens

123

Appartementsrechtindex



dakvlak



Kadastrale Situatie

Gemeente 's-Gravenhage
Sectie AP
Nummer 2111
Schaal 1 : 1000

SPLITSINGSTEKENING

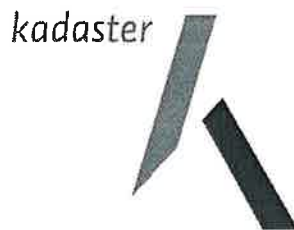
Den Haag Binck-Kade - Toren Laag

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 35 appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2111

's-Gravenhage,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West	
	Postbus 75	
	2600 AB Delft	
	Geerts teken- en adviesburo	
	Paleisstraat 21	
	5507 LE VELDHOFEN	
	tel: 040 205 18 34	
	mail: Geerts@teken-adviesburo.nl	
	web: Geerts - teken-adviesburo.nl	
	Geerts	
	teken- en adviesburo	
	Formaat A3	
	Blad 9 van 8 bladen	
	Versie: 21 oktober 2018	
	Geleend, september 2018	
	Werknummer: 2018-325	

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Aan
BarentsKrans N.V.
'S-GRAVENHAGE

Onderwerp
OZ4 76643/7

Uw kenmerk
A-20190012/splitsing Toren Laag

Geachte relatie,

Op 22-10-2019 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 76643/7.

De ondertekenaar van dit stuk is: Jeffrey Rodney Koenecke

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : A 20190012 - spl Binck Kade Toren Laag.pdf
- 2 Bijlage: 20190917000361

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers