

BIM Legal afsprakenet v1.0



Inleiding

In de navolgende tabel zijn een groot aantal elementen opgenomen die van toepassing kunnen zijn bij het beschrijven van rechten en plichten m.b.t. een appartement en de bijbehorende splitsingsakte.

De opgenomen elementen zijn identificeerbaar in een BIM model en de bijbehorende beschrijving geeft aan welke rechten, plichten en/ of bijzondere bepalingen van toepassing kunnen zijn.

De teksten zijn veralgemeniseerd en sommige variabelen zullen project specifiek moeten worden ingevuld.

De teksten zijn nog in ontwikkeling en ook het aantal elementen zal in de toekomst naar verwachting verder toenemen. Feedback ontvangen we dan ook graag en kan bijdragen aan completere, begrijpelijke en juiste tekstfragmenten.

Groep	Onderdeel	Tekst
Algemeen	Openbare ruimte	De inrichting van de openbare ruimte is indicatief weergegeven. De werkelijke inrichting van de openbare ruimte kan afwijken van de weergave in het model.
Juridisch - gebouw	Het dak en de gevel	<p>Het dak en de gevel zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik De eigenaren (of gebruikers) zijn niet bevoegd om zelfstandig gebruik te maken van deze zaken. Zo mag een eigenaar (in beginsel) niet zelfstandig het dak op gaan.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van het dak en de gevel zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het beheer en onderhoud van het dak en de gevel wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen. Ook mogen eigenaren niet zelfstandig wijzigingen aanbrengen aan het dak of de gevel. De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van het dak en de gevel. Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als: - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.</p>
Juridisch - gebouw	Buitenruimten (balkons)	<p>De buitenruimten (balkons) bestaan zowel uit gemeenschappelijke zaken als privé zaken.</p> <p>Alleen het beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) van de buitenruimten is privé. De constructie en het hek- en traliwerk is gemeenschappelijk. Een eigenaar moet dan ook alle noodzakelijke maatregelen nemen om schade aan de buitenruimten te voorkomen. Ook aan het gebouw mag geen schade ontstaan.</p> <p>Gebruik Een eigenaar heeft het zelfstandig gebruik van de buitenruimte die bij de woning hoort. Andere eigenaren mogen hier niet komen. Om schade aan de buitenruimte te voorkomen, mag een eigenaar o.a. geen: - zware plantenbakken of bouwsels neerzetten; - jacuzzi, hot-tubs of andere bassins plaatsen, op de buitenruimte.</p> <p>Ook mag een eigenaar geen beplantingen aanbrengen die (na volgroeiing) de lichtinval van de burens (kunnen) belemmeren.</p> <p>De maximale vloerbelasting voor buitenruimten (inclusief vloerafwerking, eventuele beplanting en of erfafscheiding) bedraagt ... kg/m².</p> <p>Daarnaast heeft een eigenaar toestemming nodig van de VvE voor: - het plaatsen van (onder andere) dierenhokken, bergingen of kasten op de buitenruimte; - het stoken van vuur in een houtkachel (of op een andere wijze) op de buitenruimte.</p> <p>In beginsel mag een eigenaar wel barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit, tenzij er in het huishoudelijk reglement andere afspraken over zijn gemaakt.</p> <p>Kosten Het onderhoud, herstel en vervanging van het beloopbaar oppervlak is voor rekening van de eigenaar.</p> <p>Het onderhoud, herstel en vervanging van de balkonconstructie is voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
		<p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaar draagt zelf zorg voor het onderhoud van de leefruimte van de buitenruimte.</p> <p>De vergadering van de VvE kan besluiten om de buitenruimten te herstellen of te vervangen. Een eigenaar moet dan op eigen kosten het aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) verwijderen en herstellen. Er is dan geen recht op schadevergoeding.</p>
Juridisch - gebouw	Dragende muren	<p>Een dragende muur is gemeenschappelijk, ook als deze in een privé-gedeelte staat (zoals een woning).</p> <p>Gebruik Van een dragende muur kan alleen gebruikt worden door de eigenaar van het privé-gedeelte waar deze muur zich bevindt. Deze eigenaar is niet gehouden om toegang te verlenen tot zijn woning wat betreft deze muur. Deze toegang moet wel verleend worden als dit nodig is voor onderhoud of inspectie aan de muur.</p> <p>Een eigenaar kan niet zelfstandig deze muur slopen of vervangen, maar hij mag wel de kleur van zijn zijde van de muur te bepalen. Ook mag hij deze muur gebruiken om decoraties op te hangen, zolang er geen inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de andere eigenaren. Aan de muur en het gebouw mag dus geen schade ontstaan.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze muur is voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de zijde van de muur in het privé-gedeelte. Het beheer van de muur ligt bij de VvE en de vergadering van de VvE neemt hierover besluiten.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als: - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch - gebouw	Privé muren en deuren	<p>De muren en deuren binnen een privé-gedeelte zijn privé van een eigenaar, tenzij het dragende muren zijn.</p> <p>Gebruik Een eigenaar mag deze muren en deuren zelfstandig gebruiken en aanpassen.</p> <p>Hij mag de kleur van deze muren en deuren bepalen, ze gebruiken om decoraties op te hangen en zelf bepalen welke deuren hier geplaatst worden. Een eigenaar mag deze muren en deuren bijvoorbeeld ook weghalen.</p> <p>Kosten De kosten van deze privé-gedeelten zijn alleen voor de betreffende eigenaar.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud aan deze muren en deuren.</p> <p>Dragende muren zijn niet privé maar juist gemeenschappelijk. Voor deze muren geldt dat de eigenaar niet zelfstandig hier wijzigingen in mag aanbrengen.</p>
Juridisch - gebouw	Schachten	<p>De schachten zijn gemeenschappelijk, ook al zitten ze in een privé-gedeelte (in dit geval de woning).</p> <p>Gebruik In de schachten lopen de leidingen van het gebouw. Een eigenaar (of gebruiker) moet de schachten accepteren en mag niet zelfstandig gebruik maken van de schachten. Dit houdt niet in dat hij elke andere eigenaar toegang moet verlenen tot zijn woning. Wel moet een eigenaar toegang tot zijn woning verlenen als dit nodig is voor onderhoud of inspectie aan de schachten.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van de schachten zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het beheer en onderhoud van de schachten wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen. Een eigenaar moet dus wel toegang verlenen tot zijn woning indien dit voor onderhoud of inspectie noodzakelijk is. De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van de schachten.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of- het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch - gebouw	Muren tussen twee afzonderlijke privé gedeeltes	<p>Deze muren zijn gemeenschappelijk en vormen een afscheiding tussen twee privé-gedeeltes (bijvoorbeeld twee woningen).</p> <p>Gebruik Deze muren kunnen alleen gebruikt worden door de eigenaars van de privé-gedeeltes waar deze muren zich bevinden.</p> <p>Een eigenaar kan niet zelfstandig deze muren slopen of vervangen, maar hij mag wel de kleur van zijn zijde van de muur te bepalen. Ook mag hij deze muur gebruiken om decoraties op te hangen, zolang er geen inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de eigenaar van het naastgelegen privé-gedeelte. Aan de andere kant van de muur of mag dus geen schade ontstaan. Ook aan het gebouw mag geen schade ontstaan.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze zaken zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de zijde van de muur in het privé-gedeelte.</p> <p>Het beheer van de muur ligt bij de VvE en de vergadering van de VvE neemt hierover besluiten.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als: - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.</p>
Juridisch - gebouw	Muren en deuren tussen privé- en gemeenschappelijk gedeelte	<p>Deze muren en deuren vormen een afscheiding tussen een privé-gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte en zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik Voor de muurzijde aan de kant van een gemeenschappelijke ruimte geldt dat de eigenaren (of gebruikers) niet bevoegd zijn om zelfstandig gebruik te maken van de muren. Dit betekent dat de eigenaren niet zelfstandig de muren mogen slopen, verven of vervangen. Ook mogen eigenaren niet zelfstandig iets bevestigen aan de muren (schilderijen of andere decoraties).</p> <p>Voor de muurzijde aan de kant van het privé-gedeelte geldt dat de eigenaar de muur zelfstandig gebruiken, door bijvoorbeeld de kleur van zijn zijde van de muur te bepalen. Ook mag hij deze muur gebruiken om decoraties op te hangen, zolang er geen inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de overige eigenaars van het gebouw. Aan de andere kant mag dus geen schade ontstaan.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze muur, voor zover betreft de kant aan het gemeenschappelijke gedeelte, zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de zijde van de muur aan het privé-gedeelte (bijvoorbeeld een woning).</p> <p>Het beheer van de muur ligt bij de VvE en de vergadering van de VvE neemt hierover besluiten.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als: - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch - gebouw	Ramen en kozijnen	<p>Deze puien, raamkozijnen en ramen (ook het glas) zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik Een eigenaar mag daar niet zelfstandig een verandering in aanbrengen. Wel mag een eigenaar de kleur van de binnenzijde van de kozijnen en puien veranderen als deze in zijn privé-gedeelte zitten.</p> <p>Zonwering mag wel aangebracht worden, maar alleen als dit gebeurt volgens de aangeboden meerwerkopties tijdens de bouw of de uitvoering ervan na de oplevering.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze zaken, voor zover betreft de constructie en de aan de buitenzijde van het Gebouw, zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het onderhoud van de binnenzijde van deze zaken zijn voor de eigenaar. Het beheer van de ramen, kozijnen en het glas ligt bij de VvE en de vergadering van de VvE neemt hierover besluiten.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch - gebouw	Privé gedeelten	<p>Privé-gedeelten zijn bedoeld voor het uitsluitend gebruik van de betreffende eigenaar.</p> <p>Gebruik Een eigenaar heeft het zelfstandig gebruik van de woning en eventueel de berging. Andere eigenaren hebben dit gebruik niet. De eigenaren zijn onderling wel gehouden om zich volgens de “redelijkheid en billijkheid” te gedragen. Dit houdt in dat je geen (geluids)overlast mag veroorzaken bij andere eigenaren. Uiteraard mag je ook niet in strijd met de wet (bijvoorbeeld de Opiumwet) handelen. Ook zijn de eigenaren verplicht om de privé-gedeelten te gebruiken zoals zij zijn bestemd (in dit geval een woning/ berging). Een eigenaar staat ervoor in dat ook zijn huisgenoten of bezoekers zich hieraan houden. Onder de diverse “muren” is meer informatie te vinden over in hoeverre een eigenaar het gebruik heeft van deze muren.</p> <p>Wat betreft het plafond en de vloeren geldt dat een eigenaar van het privé-gedeelte de vloer of het plafond zelfstandig mag gebruiken, door bijvoorbeeld zelf te bepalen wat er op deze vloer wordt gelegd of welke kleur dit plafond heeft. Ook mag een eigenaar deze zaken gebruiken om bijvoorbeeld verlichting op te hangen. Er mag hierbij geen schade worden aangebracht aan hetgeen achter/onder dit plafond en deze muur is gelegen. Ook aan het gebouw mag geen schade ontstaan.</p> <p>Er mag geen inbreuk worden gemaakt op de rechten van de eigenaar van het naastgelegen privé-gedeelte. Dit brengt ook met zich mee dat de vloerbedekking in een privé-gedeelte van een zodanige samenstelling moet zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.</p> <p>Kosten De kosten van deze privé-gedeelten zijn alleen voor de betreffende eigenaar.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaar van een woning is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze privé-gedeelten. Hij mag niet zomaar het architectonisch uiterlijk van het privé-gedeelte veranderen. Hiervoor is toestemming nodig van de VvE. Zonwering mag wel aangebracht worden, maar alleen als dit gebeurt volgens de aangeboden meerwerkopties tijdens de bouw of de uitvoering ervan na de oplevering.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch - gebouw	Gemeenschappelijke muren, deuren en balustrades	<p>Deze muren, deuren en balustrades (met gesegmenteerde beglazing) zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik De eigenaren (of gebruikers) zijn niet bevoegd om zonder toestemming van de VvE zelfstandig iets te bevestigen aan deze muren of deuren (schilderijen of andere decoraties). De balustrades (met gesegmenteerde beglazing) kunnen alleen gebruikt worden door de eigenaars van de privé-gedeelten (woning) waar deze balustrades zich bevinden. Eigenaren hoeven elkaar niet onderling toegang te verlenen tot de woning en tot deze gemeenschappelijke balustrades (met gesegmenteerde beglazing).</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze zaken zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het beheer en onderhoud van deze muren, deuren en balustrades wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen. Een eigenaar moet wel toegang geven tot een privé-gedeelte als dit voor het onderhoud noodzakelijk is. De eigenaren (of gebruikers) zijn ook niet bevoegd om zelfstandig wijzigingen aan te brengen aan de muren of deuren en balustrades zoals het slopen, verven of vervangen ervan. De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van deze zaken.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.
Juridisch - gebouw	Vloeren en plafonds	<p>Deze vloeren en plafonds zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik De eigenaren (of gebruikers) zijn niet bevoegd om zelfstandig gebruik te maken van deze zaken, dan wil zeggen: eigenaren mogen niet zelfstandig veranderingen aanbrengen aan deze zaken.</p> <p>De eigenaren mogen uiteraard zelfstandig deze zaken gebruiken om zich in deze ruimten te bevinden.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze zaken zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het beheer en onderhoud van deze zaken wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen.</p> <p>De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van deze zaken.</p> <p>Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch - gebouw	Gemeenschappelijke ruimten	<p>Deze ruimten zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik Iedere eigenaar mag gebruik maken van deze ruimten. Bij het gebruik hiervan moet een eigenaar rekening houden met de andere eigenaren.</p> <p>Eigenaren of gebruikers mogen hier geen overlast veroorzaken, zoals bijvoorbeeld luidruchtig zijn, onnodig verblijven of voorwerpen of voertuigen plaatsen. De doorgang via de gemeenschappelijke ruimten moet mogelijk blijven. Scootmobiel's mogen, met toestemming van de VvE hier wel geplaatst worden, maar enkel indien deze niet in de eigen woning, berging of stallingsplaats passen.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze ruimten zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het beheer en onderhoud van deze ruimten wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen.</p> <p>De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van deze ruimten. Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen. <p>Afwijkende regelingen op het vorenstaande zijn gemaakt voor de in artikel ... lid ... vermelde Gemeenschappelijk ruimten.</p>
Juridisch - gebouw	Zonnepanelen	<p>Op het dak zullen zonnepanelen worden geplaatst. Het aantal zonnepanelen hangt af van de ligging van het appartementengebouw en de energiebehoefte. De zonnepanelen zijn gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik De eigenaren (of gebruikers) zijn niet bevoegd om zelfstandig gebruik te maken van deze zaken. Zo mag een eigenaar (in beginsel) niet zelfstandig het dak op gaan.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van de zonnepanelen zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het aantal zonnepanelen dat dienstbaar is aan de woning per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen De eigenaren zijn niet bevoegd om zelfstandig het dak op te gaan om de zonnepanelen te beheren, onderhouden of te wijzigen. Ook mag een eigenaar niet zelfstandig zonnepanelen erbij plaatsen. Het beheer, onderhoud en wijzigingen in aantallen loopt via de VvE. De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van de zonnepanelen. Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.
Juridisch – gebouw	Meerwerkopties	<p>De erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties regelt dat meerwerkopties uit het bouwplan nog gedurende een periode van ... jaar na oplevering van de woning gerealiseerd kunnen worden op de wijze zoals weergegeven in het bouwplan, ongeacht het bepaalde in de wet (het burendrecht).</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridisch – gebouw	Instandhoudingsverplichting buitenschilderwerk	<p>Koper moet voor een periode van ... jaar (na oplevering) de kleuren van het buitenschilderwerk van de woning gelijk houden aan het oorspronkelijke kleurenschema, zoals dit kleurenschema geldt op het moment van oplevering van de woning.</p> <p>Doet koper dit niet, dan kan de gemeente en boete opleggen. Deze verplichting geldt ook voor toekomstige eigenaren.</p> <p>Koper mag alleen van het oorspronkelijke kleurenschema afwijken als de gemeente goedkeuring verleent voor het nieuwe kleurenschema.</p>
Juridisch – gebouw	Zwerfparkeerplaatsen	<p>Zwerfparkeerplaatsen zijn parkeerplekken die door meerdere bewoners en bezoekers gedeeld worden. U parkeert waar op dat moment ruimte is. Dit systeem werkt op basis van 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' (dit geldt voor de woningen met beperkte parkeerrechten) en zorgt ervoor dat de beschikbare capaciteit optimaal benut wordt. Deze plekken zijn vooral bedoeld voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigenaren van woningen met parkeerrecht, zonder vaste parkeerplaats (bouwnr. ... t/m ...); - Bezoekers van eigenaren (alle bouwnummers); - Huurders van de middenhuurappartementen (bouwnummers ... t/m ...). <p>De toegang tot de garage wordt geregeld via een n.t.b. parkeermanagementsysteem.</p>
Juridisch – gebouw	Vaste parkeerplaatsen	<p>De woning heeft twee parkeerrechten, gekoppeld aan twee vaste parkeerplaatsen.</p> <p>Bij mogelijk los verkopen van een parkeerplek (zonder de woning), dient de eigenaar de parkeerplek eerst aan de andere eigenaren aan te bieden. Als de andere eigenaren geen interesse hebben, mag de eigenaar de parkeerplek aan een derde, die niet in het complex woont, verkopen.</p>
Juridisch - situatie	Bouwerfdienstbaarheden	<p>De algemene bouwerfdienstbaarheden van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • licht; • uitzicht; • overbouw; • legalisering van de bouwkundige situatie; • legaliseren van later uitgevoerde ruwbouwopties (optioneel); • regenwater en drop; • kabels en leidingen. • <p>Deze erfdienstbaarheden houden in dat de wijze waarop het project wordt gerealiseerd, dat wil zeggen de wijze waarop de percelen, de woningen de bergingen en de beplantingen gerealiseerd worden, over en weer tussen de eigenaren van deze woningen geaccepteerd worden, ongeacht of dit volgens het wettelijke burendrecht is toegestaan.</p> <p>Deze erfdienstbaarheden zorgen er derhalve voor dat de situering tussen de percelen wettelijk is toegestaan.</p> <p>Hierdoor wordt onder meer geregeld:</p> <p>dat opstellen dicht bij, dan wel op, de erfgrans worden gerealiseerd dan conform burendrecht is bepaald;</p> <ul style="list-style-type: none"> • dat het uitzicht vanuit de woning wordt gereguleerd; • dat kabels, leidingen, rioleringswerken dakgoten over en weer onder / op / boven de woningen ongehinderd doorlopen;

Groep	Onderdeel	Tekst
		<ul style="list-style-type: none"> dat woningen/uitbouwen op elkaar “ingeankerd” worden (onder andere bij geschakelde bouw); dat ruwbouwopties uit het bouwplan ook na oplevering van de woning gerealiseerd kunnen worden op de wijze zoals weergegeven in het bouwplan, ongeacht het bepaalde in de wet (het burenrrecht); dat de (zon)lichtopname voor het fotovoltaïsch systeem (de zonnepanelen) niet wordt belemmerd.
Juridisch - situatie	Binnenterrein	<p>Het binnenterrein met groenvoorziening, verlichting en paden is gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid) van alle eigenaren van de woningen die aan het binnenterrein zijn gelegen. Aan elke woning is een aandeel in het mandelig terrein verbonden. Het aandeel kan niet afzonderlijk van de woning worden verkocht.</p> <p>Gebruik Iedere eigenaar mag gebruik maken van het binnenterrein. Bij het gebruik hiervan moet een eigenaar rekening houden met de andere eigenaren.</p> <p>Eigenaren of gebruikers mogen hier geen overlast veroorzaken, zoals bijvoorbeeld luidruchtig zijn, onnodig verblijven of voorwerpen of voertuigen plaatsen.</p> <p>Beheer en onderhoud Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door de beheervereniging. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging zijn voor rekening van alle eigenaren van het binnenterrein. Deze worden op basis van het breukdeel in het binnenterrein berekend.</p>
Juridisch – situatie	Instandhouding erfafscheidingen	<p>Verkoper zal erfafscheidingen realiseren. Koper is verplicht de erfafscheidingen op eigen terrein in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd. Koper moet alsnog ook de erfafscheiding terugplaatsen.</p> <p>Deze verplichting geldt ook voor toekomstige eigenaren.</p>
Juridisch – situatie	Instandhouding keerwand	<p>Verkoper zal een keerwand realiseren om de hoogteverschillen in het project te overbruggen. Koper is verplicht de keerwand die aan zijn kavel grenst in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd. Koper moet alsnog de keerwand terugplaatsen.</p> <p>Deze verplichting geldt ook voor toekomstige eigenaren.</p>
Juridisch – situatie	Instandhouding parkeerplaatsen	<p>Verkoper zal parkeerplaatsen realiseren. Koper is verplicht de parkeerplaats(en) op eigen terrein in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd. Koper moet alsnog ook de parkeerplaatsen herstellen.</p> <p>Deze verplichting geldt ook voor toekomstige eigenaren.</p>
Juridisch – situatie	Recht van overpad	<p>Onderdeel van het perceel wat wordt gekocht, is een strookje grond wat onderdeel is van het achterpad tussen de woningen. De erfdienstbaarheid van overpad regelt dat de eigenaren van de woningen aan het pad, te voet via dit pad naar hun woning kunnen, uiteraard zonder overlast te bezorgen.</p> <p>Dit pad mag afgesloten worden, mits elke eigenaar een sleutel ontvangt zodat de onbelemmerde doorgang behouden blijft.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
		De kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het achterpad komen voor rekening van de eigenaren van de aan het achterpad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel.
Juridisch – situatie	Zetting grond (zakking)	<p>De kavel en de woning zijn gelegen in een gebied waarin de bodem aan zetting onderhevig is, dat wil zeggen; de grond zakt.</p> <p>De kavels kunnen in een periode van ... jaar na oplevering ... cm zakken. De zetting kan van toepassing zijn op de tuinen, maar ook op de ingang van de woning en/of garage.</p> <p>Koper moet maatregelen nemen om de tuin op hoogte te houden en kan Verkoper niet aanspreken op deze situatie.</p> <p>Het openbaar gebied zal voorbelast zijn, zodat zetting beperkt blijft.</p>
Juridisch – situatie	Instandhouding overige voorzieningen	<p>Op/in het verkochte zal/zullen (een) (verhoogde) beschoeiing(en) eventueel met hekwerk, vlonder (met een maximale diepte boven het water van één meter vijftig centimeter en een maximale breedte van vier meter) en (voor wat betreft de bouw kavels 1 tot en met 12) een trap met talud aan de achterzijde worden gerealiseerd. Koper is verplicht deze voorzieningen in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd. Koper moet alsnog aan deze verplichting voldoen.</p> <p>Deze verplichting geldt ook voor toekomstige eigenaren.</p>
Juridisch – situatie	Waterbepalingen	<p>Zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Westland mag koper geen bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen in en/of boven het aan het verkochte grenzende water. Voorts mag koper de waterloop niet belemmeren en medewerkers van de gemeente Westland of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het verkochte mogen betreden. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd en geldt een (ongedaanmakings)verplichting.</p> <p>Dit verbod geldt ook voor toekomstige eigenaren.</p> <p>Ten slotte is de schuldenaar gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur Delfland en de Legger Wateren van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft.</p>
Juridisch – situatie	Openbare ruimte	De inrichting van de openbare ruimte is indicatief weergegeven. De werkelijke inrichting van de openbare ruimte kan afwijken van de weergave in het model.
Juridisch – situatie	Ligplaatsen en steiger	<p>Het exclusieve gebruik van de gemeenschappelijke steiger langs de ligplaatsen voor vaartuigen wordt toegekend aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indexnummers ... tot en met ...</p> <p>De ligplaatsen worden later dan het gebouw opgeleverd, dit in verband met</p>
Juridisch – situatie	Algemene stallingsplaats met laadpaal	<p>Deze stallingsplaats is gemeenschappelijk.</p> <p>Gebruik Deze stallingsplaats mag door iedere eigenaar gebruikt worden voor het opladen van een elektrisch aangedreven motorrijtuig. Zodra het opladen van het motorrijtuig is voltooid dient het motorrijtuig van de stallingsplaats te worden verwijderd.</p> <p>Het gebruik van deze stallingsplaats gaat op het principe: wie het eerst komt wie het eerst maalt. In het huishoudelijk reglement kunnen nadere voorwaarden gesteld worden.</p> <p>Kosten</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
		<p>De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van deze stallingsplaats zijn voor rekening van alle eigenaren. Deze worden op basis van het breukdeel per eigenaar berekend.</p> <p>Beheer en onderhoud / wijzigingen Het beheer en onderhoud van deze stallingsplaats wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen.</p> <p>De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van deze stallingsplaats. Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of • het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.
Juridisch – situatie	Erfdienstbaarheid van voetpad	<p>Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaars en gebruikers van het project Het Baken een recht van voetpad hebben over het tot het project ... behorende voetpad van en naar de...</p>
Juridisch-situatie	Fietsenstalling	<p>De fietsenstalling is gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de woningen en appartementen (mandelig). De fietsenstalling is een appartementsrecht en dus gelden de regels van de splitsingsakte.</p> <p>Aan elke woning of appartement is een aandeel in het appartementsrecht fietsenstalling verbonden. Het aandeel kan niet afzonderlijk van de woning of appartement worden verkocht.</p> <p>Gebruik Iedere eigenaar mag gebruik maken van de fietsenstalling. Bij het gebruik hiervan moet een eigenaar rekening houden met de andere eigenaren. Aan elke eigenaar wordt een aantal fietsplekken toegewezen. De woningen zullen meer fietsplekken krijgen dan de appartementen.</p> <p>Eigenaren of gebruikers mogen hier geen overlast veroorzaken, zoals bijvoorbeeld luidruchtig zijn, onnodig verblijven of andere zaken dan fietsen plaatsen. De ruimte is alleen geschikt om een fiets te stallen.</p> <p>Beheer en onderhoud Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen. De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van de fietsenstalling. Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als: - deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of - het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging zijn voor rekening van alle eigenaren van de fietsenstalling. Deze worden op basis van het breukdeel in de fietsenstalling berekend.</p>

Groep	Onderdeel	Tekst
Juridische situatie	Opstalrecht van overbouw	Een gedeelte van de woning en het terras zal boven het parkeerterrein worden gerealiseerd. Het parkeerterrein zal worden gesplitst in appartementsrechten en om te zorgen dat het gedeelte van de woning en terras niet wordt meegesplitst, zal er een recht van opstal worden gevestigd voor het hebben, onderhouden en vernieuwen van de overbouw.
Juridische situatie	Erfdienstbaarheid achterpad	<p>Tussen de bouwkavels ... en ... zal een erfdienstbaarheid van achterpad gelden. Het achterpad zal worden gerealiseerd op de bouwkavels ... en ..., waarvan de gebruikers van de kavels ... en ... eveneens gebruik mogen maken om naar de ... te kunnen komen en gaan.</p> <p>Kosten De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging van het achterpad zal door de eigenaren van die bouwkavels worden gedragen, ieder voor een/vijfde gedeelte.</p>
Juridische situatie	Instandhouding bestrating/verlichting/aanduidingsborden	<p>1. Verkoper zal realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestrating vanaf de openbare weg tot de gevel; • Verlichtingsarmaturen • Gevelverlichting • Huisnummeraanduiding <p>Koper is verplicht deze in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd. Ook moet koper alsnog de zaken terugplaatsen.</p> <p>2. De Gemeente zal realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanduidingsborden en straatnaamborden • Gevelverlichting voor het openbaar gebied <p>De Gemeente zal deze in stand houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen. Koper moet dit toestaan. Doet koper dit niet, dan is een boete verschuldigd.</p> <p>Deze verplichtingen gelden ook voor toekomstige eigenaren.</p>
Juridisch situatie	De binnentuin	De binnentuin heeft een semiopenbaar karakter. Dit houdt in dat de binnentuin ook toegankelijk is voor niet bewoners van ...