

RS/873478

**Richtinggevend concept** gedateerd 21 december 2021

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN

**N.B. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien vanuit de overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de gemeente of vanuit verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard.**

**LET OP: wat betreft de duurzame energievoorziening wordt voor de koopwoningen gekozen voor individuele PVT panelen. Voor de huurappartementen wordt nog een keuze gemaakt voor een duurzame oplossing. Dit kunnen PV(T)panelen en/of warmtepompen zijn, en/of bijvoorbeeld een collectieve bron onder het gebouw. Dientengevolge kan deze akte aangepast worden en zouden ook zakelijke rechten gevestigd moeten worden.**

## **AKTE VAN (HOOFD)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

betreft: De Kroon op Leeuwesteyn  
(*Leidsche Rijn, Leeuwesteyn, Bouwveld 14a*)

(*Vereniging van Eigenaars De Kroon op Leeuwesteyn • te Utrecht*)

Heden, •vijfentwintig maart tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

•, met kantooradres 3583 GP Utrecht, Koningslaan 62,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Trebbe Wonen B.V.**, met zetel te Enschede, kantoorhoudende 7514 AB Enschede, Tubantiasingel 63 (handelsregister 61889008) ("**Eigenaar**" en/of "**Gerechtigde**").

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

### **A. CONSIDERANS:**

1. De Gerechtigde is voornemens om een gebouw ("**Gebouw**") te realiseren met achtenzeventig (78) woningen met aanbehoren en een stallingsgarage in het

project “De Kroon op Leeuwesteyn” te Utrecht, bestaande uit onder meer:

- dertig (30) koopwoningen;
  - zesenvestig (46) appartementen in het middenhuursegment met bergingen;
  - twee (2) appartementen in de vrije sector huur met bergingen;
  - een stallingsgarage met zeventenzestig (67) stallingsplaatsen, waarvan dertig (30) stallingsplaatsen ten behoeve van de appartementen in het middenhuur- en vrije sector segment, vijfendertig (35) stallingsplaatsen ten behoeve van de koopwoningen en twee (2) stallingsplaatsen ten behoeve van de vrije verkoop;
  - één (1) gemeenschappelijke fietsenstalling voor de koopwoningen en één (1) gemeenschappelijke fietsenstalling voor (een deel van) de huurappartementen;
  - een gezamenlijk binnenterrein met groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en looppaden.
2. De koopwoningen worden met name betrokken in de splitsing in appartementsrechten omdat de gerechtigden tot de koopwoningen ook het recht krijgen op stallingsplaatsen in de stallingsgarage en dienen bij te dragen aan het gezamenlijk onderhoud van het gezamenlijke binnenterrein.
  3. De voormelde te realiseren opstallen en het hierna omschreven Registergoed zullen worden betrokken in een meervoudige splitsing in appartementsrechten bestaande uit een hoofdsplitsing met drieëndertig (33) (hoofd)appartementen, waaronder twee (2) (hoofd)appartementsrechten ten behoeve van appartementengebouwen en een (1) (hoofd)appartement ten behoeve van een stallingsgarage. De voormelde drie (3) (hoofd)appartementen zullen vervolgens worden betrokken in drie (3) ondersplitsingen in appartementsrechten.
  4. In de onderhavige splitsingsakte zullen de voormelde opstallen en het hierna omschreven Registergoed worden gesplitst in de voormelde (hoofd)appartementsrechten.

**B. REGISTERGOED/VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

1. De Gerechtigde is gerechtigd tot:
  - a. het perceel grond met het daarop te realiseren project ‘De Kroon op Leeuwesteyn’ te Utrecht aan/nabij de Sestertiushof, Dukaatlaan, Statendaalder en Romeinse Muntenlaan, in deelgebied Leeuwesteyn ( bouwveld 14a, gedeeltelijk), kadastraal bekend **gemeente Catharijne sectie F nummer •**, met een oppervlakte van (ongeveer) zesduizend tweehonderdnevenveertig vierkante meter (6.249 m<sup>2</sup>) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en zoals op de aan deze akte te hechten tekening met nummer A 39.746 schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige lijnarcering en kruisarcering,
  - b. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend), waarvan de verplichting tot voldoening van de canon eeuwigdurend is afgekocht ten aanzien van het perceel grond te Utrecht aan/nabij de Sestertiushof, Dukaatlaan, Statendaalder en Romeinse Muntenlaan, in deelgebied Leeuwesteyn ( bouwveld 14a, gedeeltelijk), kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, nummer •**, met een oppervlakte van (ongeveer)

zesduizend tweehonderdneegenveertig vierkante meter (6.249 m<sup>2</sup>) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en zoals op de aan deze akte te hechten tekening met nummer A 39.746 schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige lijnarcering en kruisarcering,

welke registergoederen zijn belast met het hierna in deze akte vermelde recht van opstal ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V., met de daarop te realiseren opstallen bestaande uit het Gebouw ("**Registergoed**").

2. Het Registergoed is door de Gerechtigde verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register Hypotheken 4, deel •, nummer •, van een afschrift van een akte van levering, uitgifte in erfpacht, aangaan kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, vestiging opstalrecht en vestiging erfdienstbaarheid, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op • voor •mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, verleden ("**Eigendomsakte**").
3. Het Registergoed is niet belast met enig recht van hypotheek en/of beslag.

#### **SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

1. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening bestaande uit zeven (7) blad(en) ("**Tekening**"), waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek.  
De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met 33 aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek.
3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op •, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: •-A. De Tekening is in depot genomen onder nummer •. De Tekening is aan deze akte gehecht.

Het Registergoed zal omvatten de navolgende drieëndertig (33) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 1**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F,**

- complexaanduiding •-A, appartementsindex 2**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 2; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 3** omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 3; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 4**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 4; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 5**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met drie (3) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 5; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 6**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met drie (3) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 6; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 7**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op

- bouwlagen nul (0) tot en met drie (3) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 7; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 8**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met drie (3) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 8; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
9. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 9**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met drie (3) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 9; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 10**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlaag nul (0) van de splitsingstekening en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 10; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
11. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 11**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlaag nul (0) van de splitsingstekening en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 11; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
12. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 12**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen nul (0) tot en met drie (3) van de splitsingstekening, met tuin ter hoogte van bouwlaag twee (2) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 12; en

- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
13. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 13**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), trapopgang op bouwlaag nul (0) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 13; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
14. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 14**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), trapopgang op bouwlaag nul (0) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 14; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
15. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 15**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), trapopgang op bouwlaag nul (0) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 15; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
16. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 16**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), trapopgang op bouwlaag nul (0) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 16; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
17. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 17**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 17; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

18. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 18**, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 18; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
19. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 19**, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 19; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
20. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 20**, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 20; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
21. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 21**, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 21; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
22. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 22**, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 22; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
23. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 23**, omfattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 23; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
24. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 24**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 24; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
25. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 25**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 25; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
26. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 26**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 26; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
27. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 27**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 27; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
28. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 28**, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met



- tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 28; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
29. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 29**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 29; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
30. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 30**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning (maisonnette) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met tuin met berging ter hoogte van bouwlaag twee (2), buitenruimte op bouwlaag vier (4) en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 30; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
31. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 31**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van tweeënveertig (42) woningen (appartementen) op bouwlagen nul (0) tot en met zes (6) van de splitsingstekening, tweeënveertig (42) bergingen op bouwlaag nul (0) en tussenbouwlaag één (1), twee (2) techniekruimtes en gemeenschappelijke fietsenstalling op bouwlaag nul (0), hal en trapopgang, gangen, buitenruimtes, galerijen met trappen van de gemeenschappelijke tuin op bouwlaag twee (2) naar bouwlaag zes (6), plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummers 31 tot en met 72; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
32. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 32**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) woningen (appartementen) op bouwlagen twee (2) tot en met vier (4) van de splitsingstekening, met hal en trapopgang, met zes (6) bergingen op bouwlaag twee (2) in de gemeenschappelijke binnentuin en buitenruimtes op iedere bouwlaag van de appartementen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •, in de bouwfase aangeduid met bouwnummers 73 tot en met 78; en
- b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

33. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie F, complexaanduiding •-A, appartementsindex 33**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van een stallingsgarage met zevenenzestig (67) stallingsplaatsen op bouwlaag nul (0) van de splitsingstekening, met in- en uitrit op/naar tussenlaag (1), bomen, slagboom en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend •; en
  - b. het • onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed,

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

De vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap van de hiervoor omschreven appartementsrechten zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, waarbij de oppervlakten van de bij een Privé-gedeelte behorende bergingen en buitenruimten zijn meegeteld, een en ander overeenkomstig de aan deze akte te hechten bijlage.

#### **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

De Gerechtigde gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d BW, welk reglement (gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160) integraal luidt:

#### **A. Definities en algemene bepalingen**

##### **Artikel 1. Definities**

- 1.1. In het Reglement wordt verstaan onder:
- a. **Akte:** de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - b. **Appartementsrecht:** een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
  - c. **Artikel:** een artikel van het Reglement;
  - d. **Beheerder:** de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
  - e. **Bestuur:** het bestuur van de Vereniging;
  - f. **Boekjaar:** het boekjaar van de Vereniging;
  - g. **Commissie:** een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
  - h. **BW:** het Burgerlijk Wetboek;
  - i. **Eigenaar:** de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
  - j. **Gebouw:** het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
  - k. **Gebruiker:** degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar

of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

- l. **Gemeenschap:** de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. **Gemeenschappelijke Gedeelten:** de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder y; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. **Gemeenschappelijke Ruimten:** de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. **Gemeenschappelijke Zaken:** de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. **Grond:** de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. **Huishoudelijk Reglement:** het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- r. **Instelling:** een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;
- s. **Jaarrekening:** de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. **Jaarverslag:** het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- u. **Meerjarenonderhoudsplan:** het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;
- v. **Onderappartementsrecht:** een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- w. **Ondereigenaar:** de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- x. **Ondersplitsing:** de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- y. **Privé-gedeelte:** het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- z. **Raad van Commissarissen:** de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- aa. **Reglement:** het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- bb. **Reglement van Ondersplitsing:** het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- cc. **Reservefonds:** het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- dd. **Splitsing:** de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- ee. **Tekening:** de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW;

- ff. **Vereniging:** de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - gg. **Vereniging van Ondereigenaars:** de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - hh. **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - ii. **Voorzitter:** de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2. De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.
- 1.3. **Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten. Iedere eigenaar staat het mitsdien vrij de indeling van het (de) Privé-gedeelte(n) van zijn of haar appartementsrecht(en) naar eigen inzicht te wijzigen, zulks met inachtneming van het bepaalde in dit Reglement en behoudens het geval in het Reglement uitdrukkelijk anders is bepaald.**

#### **Artikel 2. Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers**

- 2.1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar 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, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. **Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn.** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

#### **Artikel 3. Aansprakelijkheid voor schade en hinder**

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

#### **Artikel 4. Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder**

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen

en de nodige maatregelen te nemen.

#### **Artikel 5. Afwenden gevaar**

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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

#### **Artikel 6. Burenrecht**

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnde Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### **Artikel 7. Publiekrecht**

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas 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 Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

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

##### **Artikel 8. Aandelen in de Gemeenschap**

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel hetwelk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de Akte vermelde grondslag.

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

##### **Artikel 9. Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen**

- 9.1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2. Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3. Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of

waarborgregeling **en/of anderszins vergoedingen (schadeloosstellingen) ter zake van voormelde tekortkomingen** waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlennen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

**Artikel 10. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds**

- 10.1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2. Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken **en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien;**
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
  - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding 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 door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is

- opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. **alle schulden en kosten (zoals onderhoud, herstel en vernieuwing) van de aan de noordzijde van de middenspanningsruimte aanwezige muur en deur, deels gelegen op het grenzende perceel (thans eigendom van Stedin Netten B.V.), een en ander zoals vastgelegd en/of voortvloeit uit de erfdiensbaarheid gevestigd bij akte ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 81713 nummer 183;**
  - m. 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.
- 10.3. **De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de navolgende kosten:**
- a. **alle kosten en schulden van onderhoud, beheer, herstel of vernieuwing van:**
    - **de gemeenschappelijke fietsenstalling op bouwlaag nul (0); deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 30;**
    - **het dak, alsmede de daarop gelegen PVT-panelen (*photovoltaïsch thermische panelen*) boven de Appartementsrechten met indices 10, 11, 13, 14, 15 en 16; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 10, 11, 13, 14, 15 en 16;**
    - **de daken van de bergingen in de privé tuinen; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de betreffende privé tuinen;**
    - **voordeuren, kozijnen, hang en sluitwerk die uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé gedeelten van een of meer Appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de Eigenaar(s) van de (het) betreffende Appartementsrecht(en);**
- zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8;**

- b. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé gedeelten van een of meer Appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de Eigenaar(s) van de (het) betreffende Appartementsrecht(en), zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.**

**Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds periodiek worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.**

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

- 10.4. Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

**Artikel 11. Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van twee of meer Eigenaars**

- 11.1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 voor rekening van de twee of meer Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de daken, **waaronder het dak van de stallingsgarage (inclusief de waterkerende lagen), voor zover die daken niet behoren tot een Privé-gedeelte van een Appartementsrecht zoals blijkt uit de Tekening**, de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten/ Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk( e) Ruimte(n)/Gedeelte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privégedeelten, **de muur/afscheiding van het Gebouw tussen de**



**Appartementsrechten met indices 12 en 17 en de muur/afscheiding van het Gebouw tussen de Appartementsrechten met indices 32 en 24;**

- b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines en de vuilcontainers, **vorenstaande elementen voor zover die niet behoren tot het privé gedeelte van een Appartementsrecht;**
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten/Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk( e) Ruimte(n)/Gemeenschappelijke Gedeelte(n) en een Privé-gedeelte of tussen Privé-gedeelten, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.1 sub (ii) onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars, **waaronder de PVT-panelen (*photovoltaïsch thermische panelen*) ten behoeve van energie op het dak boven de Appartementsrechten met indices 10, 11, 13, 14, 15 en 16;**
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de lift(en);
  - de hydrofoor/-foren;
  - **de verwarming en/of warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte, voor zover geen onderdeel van of aansluiting op PVT-Panelen die eigendom zijn van Eigenaars van Appartementsrechten casu quo zijn gelegen op Privé-gedeelten van Appartementsrechten;**
  - **bergingskratten voor de opvang van overtollig hemelwater;**
  - **zonnepanelen, voor zover niet gelegen op een Privé-gedeelte van een Appartementsrecht;**
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,

- de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de Automatische Externe Defibrillator (AED);
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
  - g. de leidingen en buizen voor:
    - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
    - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 sub (ii) onder f en g;
  - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
  - i. **de beplanting in de tot de gemeenschappelijke gedeelten behorende plantenbakken, alsmede eventuele bijbehorende drainagesysteem, bevoeiingsinstallatie en al het overige toebehoren;**
  - j. **groenvoorzieningen, gemeenschappelijke binnentuin, speelvoorzieningen en toegangspaden tussen de stallingsgarage en de binnentuin, waaronder de wokkel in de binnentuin;**
  - k. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3. In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in Artikel 11 bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

**Artikel 12. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars**

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels,

- waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
  - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
  - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
  - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen **die zich in** het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
  - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte (**voor zover geen eigendom van derden**);
  - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

### **Artikel 13. Verwijdering installaties en andere voorzieningen**

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

### **Artikel 14. Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan**

- 14.1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
  - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken.De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

- 14.3. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.**
- 14.4. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.5. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.
- 14.6. Artikel 14.5 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:**
- a. in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting;
  - b. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of
  - c. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.
- Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.
- 14.7. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten is de Instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop voor wat betreft (een) aan die Instelling toebehorend(e) (onder)appartementenrechten:
- a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds; of
  - b. de Instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de Instelling toebehorende Appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die Instelling toebehorende Appartementsrecht( en) (cumulatief):
    - door de Instelling worden overgedragen aan een andere Instelling; en
    - de Instelling die vorenbedoeld(e) Appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de Vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum

van overdracht van vorenbedoeld(e) Appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit Artikel 14.7 bepaalde nog niet door de overdragende Instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit Artikel 14.7 bepaalde een verplichting jegens de Vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort.

Indien en zodra (alternatief):

(i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, is de Instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de Vereniging te voldoen;

of

(ii) de Instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen Appartementsrecht(en) aan de Vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de Vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De Instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

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

##### **Artikel 15. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

15.1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

15.2. 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 het bepaalde in Artikel 10.

- 15.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12de) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering **tot een andere periodieke vooruitbetaling** besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

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 Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

**Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste, vierde, vijfde en zesde volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:**

- **er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of**
- **er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening; of**
- **er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.7 geldt.**

#### **Artikel 16. Jaarrekening en bijdragen Eigenaars**

- 16.1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

- 16.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor 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, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.
- 16.4. Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, **tenzij de Vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd.**  
**Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit Artikel 16.4 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:**
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
  - er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening; of
  - er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.7 geldt.
- 16.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

### **Artikel 17. Wanbetaling**

- 17.1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen één (1) 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 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.
- 17.4. Het bepaalde in dit Artikel 17 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:**
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
  - er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening; of
  - er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven.

### **Artikel 18. Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing**

- 18.1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2. In geval 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.
- 18.3. De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient



daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

## **E. Verzekeringen**

### **Artikel 19. Verzekeringen**

- 19.1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft minimaal overeen te stemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:  
*“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.  
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*

*Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

- 19.6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privégedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9. Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

**F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

**Artikel 20. Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

- 20.1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2. Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

**20.3 De Vereniging is verplichting de gemeenschappelijk binnentuin, waaronder de groenvoorziening, speelvoorzieningen en toegangspaden te (laten) onderhouden (verzorgen) en in stand te (laten) houden.**

**Artikel 21. Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

- 21.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de

bestemming daarvan.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

- 21.2.a** In afwijking op het in Artikel 21.1 bepaalde komt het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling zoals aangegeven met streeparcering op blad 1 (bouwlaag 0) van de Tekening, die uitsluitend dienstbaar is aan de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 30, zoals vermeld in Artikel 10.3, op basis van het Reglement niet toe aan de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 31, 32 en 33. De Eigenaar(s) van die Appartementsrechten behoeven derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op deze gemeenschappelijke fietsenstalling, zoals aangegeven op de Tekening.
- 21.2.b** In afwijking op het in Artikel 21.1 bepaalde komt het gebruik van het gemeenschappelijke dak boven de Appartementsrechten met indices 10, 11, 13, 14, 15 en 16, dat uitsluitend dienstbaar is aan de Appartementsrechten met indices 10, 11, 13, 14, 15 en 16, zoals vermeld in Artikel 10.3, op basis van het Reglement niet toe aan de andere Eigenaar(s) in het complex. De Eigenaar(s) van de andere Appartementsrechten behoeven derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op dit gemeenschappelijke dak.
- 21.2.c** In afwijking op het in Artikel 21.1 bepaalde komt het gebruik van de gemeenschappelijke daken van de bergingen in de privé tuinen, zoals vermeld in Artikel 10.3, op basis van het Reglement niet toe aan de andere Eigenaar(s). De Eigenaar(s) van de andere Appartementsrechten behoeven derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op de daken van deze bergingen.
- 21.3. In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken. Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 21.4. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

## **Artikel 22. Uitleg Akte en Tekening**

- 22.1. In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts

rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2. Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Tekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende Tekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende Tekening.

22.3. Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

### **Artikel 23. Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten**

23.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

**23.1.a De gemeenschappelijke fietsenstalling, zoals aangegeven met streeparcering op blad 1 (bouwlaag 0) van de Tekening, die uitsluitend dienstbaar is / mag worden gebruikt door de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 30, mag alleen worden gebruikt voor de stalling van fietsen.**

23.2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

**23.4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel dient die scootmobiel in zijn of haar Privé-gedeelte te stallen.**

**23.5. vervallen**

23.6. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7. De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse

geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement en **met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.**

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is **buiten de hiervoor in dit Artikel 23.7 bedoelde gevallen** niet toegestaan.

23.8. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts)voorzieningen bevinden.

**23.9 Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke fietsenstalling, zoals aangegeven met streeparcering op blad 1 (bouwlaag 0) van de Tekening elektrische fietsen op te laden; dit dient in een Privé-gedeelte van een Eigenaar plaats te vinden.**

#### **Artikel 24. Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten**

24.1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

24.4. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook niet als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

#### **Artikel 25. Veranderingen in constructie Gebouw**

25.1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar

- kan worden gebracht.
- 25.2. In afwijking van het in Artikel 24.3 en Artikel 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
- Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
- Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3. Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee (2) of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

**Artikel 26. Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25**

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

**De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen zijn niet van toepassing op zaken die voortvloeien uit de met de eigenaar/ontwikkelaar gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten voor zover deze betrekking hebben op de gemeenschappelijke zaken en delen waarbij geen aanpassing zal plaatsvinden in de contouren van de Appartementsrechten dan wel Gemeenschappelijke ruimten.**

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

**Artikel 27. Gebruik Privé-gedeelten**

- 27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.

De bestemming is voor:

- de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 9 en 12 tot en met 30, ieder: woning met tuin;
- de Appartementsrechten met indices 10 en 11, ieder: woning;
- het Appartementsrecht met index 31: tweeënveertig (42) woningen met bergingen en bijbehorende voorzieningen;
- het Appartementsrecht met index 32: zes (6) woningen met bergingen en bijbehorende voorzieningen;
- het Appartementsrecht met index 33: stallingsgarage met zevenenzestig (67) stallingsplaatsen voor auto's en bijbehorende voorzieningen.

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2.
- a. **Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.**  
Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
  - b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen, noch is verhuur voor recreatie toegestaan.  
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
    - het gedurende één (1) of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt, **waaronder in ieder geval wordt begrepen AirBnB;**
    - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes (6) maanden of langer.Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
  - c. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.  
De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.  
Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is

toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.

- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden (**waaronder begrepen olie verversen**) aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering, **of volgens de regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.** Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
- e. **Niet toegestaan is de opslag en/of stalling van caravans, aanhangwagens, boten, trailers en vergelijkbare voertuigen op de stallingsplaatsen (of op het bijbehorende terrein) alsmede is het niet toegestaan om op de stallingsplaatsen (of op het bijbehorende terrein) reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan de voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties.**

- 27.3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

#### **Artikel 28. Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen**



- 28.1.** De vloerbedekking van de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De geluiddempende waarde van de vloerbedekking (exclusief kale betonvloer) moet overeenkomen met "Ico"= plus tien (+10) decibel of meer. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluiddempende laag (gelet op voornoemde waarde), die de isolatie index met meer dan tien (10) decibel vermindert is zonder nadere maatregelen toegestaan. Hierbij geldt de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend. Reclamematerialen van fabrikanten en/of doorleveranciers worden in dit kader niet als bewijsmateriaal erkend. De voorgestelde Ico normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de woningen, behoudens die van keukens, bergingen en sanitaire ruimten.
- 28.2.**
- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat voldaan wordt aan de norm die is gesteld in Artikel 28.1. Tevens dient de vloerconstructie als "zwevende" vloer geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
  - b. Indien een van de Eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1 en onder sub a. dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
  - c. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het onder sub b. bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
  - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
  - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1. en onder sub a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 en onder sub a. gestelde norm.
  - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1. onder sub a. gestelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
  - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder sub f., dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om

**voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.**

**h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.**

28.3. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.4. Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is niet bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen, **met dien verstande dat toestemming niet op onredelijke gronden mag worden onthouden.**

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en

leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

**28.5. Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw die in strijd zijn met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dienen te worden geduld.**

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

**Artikel 28A. Bevoegdheid in geval van lekkages**

**Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de aan de Appartementsrechten scheidende vloeren lekkages of soortgelijke situaties ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, waardoor het gebruik van het Appartementsrecht met index 33 (stallingsgarage) in gevaar wordt gebracht of belemmert, heeft de Vereniging het recht om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van (een of meer van) de Eigenaars en/of Gebruikers van de Appartementsrechten gelegen op het dak van de stallingsgarage benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen.**

**Artikel 29. Opslag gevaarlijke stoffen**

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie (3) vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig 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 30. Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen**

**30.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen.**

Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering

van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

- 30.1.A In afwijking van het bepaalde in lid 1, wordt het onderhoud (verzorging) en instandhouding van door de Eigenaar / ontwikkelaar op bouwlaag (2) van de Tekening aangebrachte:**
- (groene) erfafscheiding (hagen en "rainwinner"-schuttingen) tussen (i) de privé tuinen onderling; en (ii) de privé tuinen en de gemeenschappelijke binnentuin; en
  - de daken van de bergingen in de privé tuinen, gedaan door de Vereniging of in opdracht van de Vereniging door derden, maar voor rekening van de betreffende Eigenaar.
- 30.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- In aanvulling op het vorenstaande geldt voor iedere Eigenaar / Gebruiker van een Appartementsrecht met:
- een privé tuin grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin; en/of
  - een berging in een privé tuin,
- dat iedere Eigenaar / Gebruiker op aanwijzing van de Vereniging of de door de Vereniging aangestelde derden / hovenier zijn Privé-gedeelte een aantal keren per jaar (het eerste jaar circa acht (8) keer) beschikbaar houdt voor derden om de betreffende:
- (groene) erfafscheiding (hagen en "rainwinner"-schuttingen) tussen (i) de privé tuinen onderling; en (ii) de privé tuinen en de gemeenschappelijke binnentuin; en
  - de daken (sedum dakbedekking of soortgelijk) van de bergingen in de privé tuinen,
- te onderhouden, in stand te houden en waar nodig te vervangen, een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 30 lid 1 sub a is bepaald.
- 30.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6. Indien wordt besloten tot vervanging of tot onderhoud, herstel of vervanging**

- van de dakconstructie, de waterkerende laag en / of de dakbedekking van de stallingsgarage zoals gelegen onder de privé tuinen, terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar de Vereniging of de door de Vereniging in te schakelen partij toegang te verlenen het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) te (laten) verwijderen en na de werkzaamheden te herstellen. Indien dit onderhoud, herstel of vervanging door of vanwege de betreffende Eigenaar(s) van die Appartementsrechten is veroorzaakt zal het onderhoud, herstel of vervanging geschieden voor diens rekening en risico.
- 30.7. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.
- 30.8. **De Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrecht met indices 11 en 12 zijn verplicht te gedogen dat Eigenaars en Gebruikers van Appartementsrechten te allen tijde kunnen komen van en gaan naar het de stallingsgarage dan wel de gemeenschappelijke binnentuin via de naastgelegen trap en de Privé-gedeelten van die Appartementsrechten in de stallingsgarage (op bouwlaag nul (0)) van de Tekening. Zij dienen tezamen de toegankelijkheid te waarborgen en mogen de toegang derhalve niet afsluiten of beperken (door middel van een strook ter breedte van minimaal anderhalve meter).**
- 30.9 a. (groene) erfafscheiding (hagen en "rainwinner"-schuttingen) tussen (i) de privé tuinen onderling; en (ii) de privé tuinen en de gemeenschappelijke binnentuin; en
- b. een dak (sedum dakbedekking of soortgelijk) van een berging (sedum dakbedekking) in een privé tuin, als bedoeld in lid 1.a. van dit artikel, mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel bewerkt of anders gebruikt, tenzij met toestemming of in opdracht van het Bestuur.
- 30.9 De keerwanden in de privé tuinen van de Appartementsrechten met indices 17 tot en met 23 dienen in stand te worden gehouden en mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd.
- 30.10 De PVT-panelen (*photovoltaïsch thermische panelen*) op de Privé-gedeelten van Appartementsrechten zorgen voor energie voor en warm water in de betreffende Appartementsrechten. Deze PVT-panelen dienen in stand gehouden te worden en waar nodig te worden onderhouden of vernieuwd door de Eigenaars van die Appartementsrechten. Indien de panelen dienen te worden vervangen dient dit in overleg met het Bestuur van de Vereniging plaats te vinden, ter voorkoming van verstoring van de eenduidigheid van het aanzien van het Gebouw (bijvoorbeeld in de kleurstelling).
- 30.11 De toegang tot een privé tuin vanuit de gemeenschappelijke binnentuin is niet afgesloten met een deur/hek. Indien een Eigenaar met een deur/hek de toegang tot zijn privé tuin wenst af te sluiten, mag die/dat deur/hek niet hoger zijn dan de (groene) erfafscheiding tussen de privé tuinen en de gemeenschappelijke binnentuin (die de Vereniging onderhoudt/verzorgt).
- 30.12 De privétuinen van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 3, 5 tot

**en met 9, 13 tot en met 15 en 28 tot en met 30, die zijn gelegen boven de bergingskratten voor hemelwater, dienen ingericht te worden en blijven (in stand te worden gehouden) conform de inrichtingstekening bij de bouw van het Gebouw ter voorkoming van schade aan de waterberging.**

**Artikel 31. Collectieve voorzieningen**

- 31.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, **ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.**
- 31.2. **Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen.**
- 31.3. Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
  - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.4. **Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op energievoorziening van PVT-panelen geldt dat de Eigenaar en Gebruiker geen wijziging mag aanbrengen in het bestaande systeem waaronder in ieder geval begrepen de afleverset ten behoeve van PVT-panelen installatie in een Privé-gedeelte.**

**Artikel 32. Risico**

- 32.1. Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2. Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3. Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de

schade aansprakelijk is.

- 32.4. Alle zich in een Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van laatstbedoeld Privé-gedeelte.**

**Artikel 33. Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten**

- 33.1. Voor zover niet anders is bepaald in artikel 30 van deze Akte, is iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privégedeelte waartoe een tuin behoort, verplicht dit (deel van het) Privé gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden, **in stand te houden en zonodig te vervangen, zulks** met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, berguimten en schuren. **Eventueel toegestane beloopbaar oppervlakte/afdeklaag (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) worden in het Huishoudelijk Reglement vastgelegd. Een Eigenaar dient alvorens het beloopbaar oppervlak / de afdeklaag in zijn/haar Privé-gedeelte te wijzigen conform het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement, schriftelijke goedkeuring te vragen aan het Bestuur.****
- 33.2. De Eigenaars en Gebruikers dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het dak, waaronder het dak van de garage en de daaronder gelegen waterkerende laag.**
- 33.3. De tot de Privé-gedeelten behorende tuinen, (dak-)terrassen en balkons (voor zover aanwezig) mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die tuinen, (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de tuinen, (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken en waterkerende lagen, waaronder het dak van de garage. Tevens mogen op de privé tuinen, (dak-)terrassen en balkons (voor zover aanwezig) geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.**
- 33.4. Op de tot de Privé-gedeelten behorende tuinen, (dak-)terrassen en balkons (voor zover aanwezig) mogen geen (bouw)werken opgericht worden dan wel voorzieningen, speeltoestellen en dergelijke aangelegd worden, die mogelijk schade aan het onderliggende dak, de ondergelegen waterkerende laag, alsmede de ondergelegen Privé-gedeelten zouden kunnen toebrengen, waaronder schuttingen, schommels, trampolines, vijvers, zwembaden, kabels en leidingen en andere vaste elementen.**
- 33.5. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in**

de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

**Tevens is het niet toegestaan om in de tuinen en de terrassen en balkons andere dan bij de oplevering van het bouwplan aangebrachte schuttingen of andere vormen van erfafscheiding, zoals wind- en terrasschermen, te plaatsen ter afzetting van de Privé- of collectieve gedeelten.**

- 33.6. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn **van bouwlaag twee (2) op de Tekening.**
- 33.7. Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.8. Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.6 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

#### **Artikel 34. Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33**

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

#### **Artikel 35. Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement**

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

#### **H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte**

#### **Artikel 36. Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker**

- 36.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

#### **I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker**

#### **Artikel 37. Ingebruikgeving Privé-gedeelte**

- 37.1. 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 drievoud 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 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie (3) exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.



Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie (3) kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2. Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee (2) af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.  
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers bij, **aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen**, waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3. De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die 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, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4. 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 BW anders beslist.
- 37.5. Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement **en het Huishoudelijk Reglement** voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail 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.
- 37.7. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is, is deze niet verplicht zorg te dragen voor afgifte aan het Bestuur van de in Artikel 37.1. bedoelde verklaringen casu quo overeenkomst en behoeft het bestuur derhalve geen exemplaar te behouden zoals in Artikel 37.2 is bepaald.**

### **Artikel 38. Borgtocht Gebruiker**

- 38.1. 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 die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. **Indien het Bestuur van vorenbedoelde bevoegdheid gebruik maakt, zal zij dit per aangetekende brief aan de Gebruiker meedelen.**
- 38.2. Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de Instelling toebehorende Appartementsrecht(en).**

### **Artikel 39. Ontruiming Gebruiker en onbevoegde**

- 39.1. Een Eigenaar is verplicht ervoor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2. De Gebruiker, **anders dan van een Privé-gedeelte van een Eigenaar genoemd in Artikel 37.7 en Artikel 38.3**, die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring of overeenkomst getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.  
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4. De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

### **Artikel 40. Ondergebruik**

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

#### **Artikel 41. Ontzegging gebruik Privé-gedeelte**

- 41.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens 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 Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2. Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of 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 deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5. De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. **Indien een Eigenaar die zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven de Gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte gedrag te beëindigen kan aan deze Eigenaar niet het gebruik van het betreffende gedeelte worden ontzegd.**
- 41.8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1

bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

- 41.9. Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

**K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**  
**Artikel 42. Overdracht**

- 42.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, **alsmede, indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7 en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.7 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;**
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in artikel 42.2 onder c.
- 42.3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

**Indien (cumulatief):**

- **ten aanzien van het/de over te dragen Appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het**

- Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7; en**
- **de nieuwe Eigenaar een Instelling is die de in Artikel 14.7 sub b, tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;**  
**is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe Eigenaar (Instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het Reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.7 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) financiële nadelen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het Reservefonds als bedoeld in Artikel 42.2.**
- 42.4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.
- 42.10. Van Gemeentewege is er een verplichting opgelegd ter waarborging van de te realiseren parkeernorm. Deze verplichting houdt in dat de volgende (Onder)Appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met indices 1 tot en met 30 en 34 tot en met 61, 63 en 69 onlosmakelijk verbonden dienen te zijn aan tenminste een (1) Onderappartementrecht rechtgevend op een stallingsplaats. Bij vervreemding van een (Onder)appartementrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning dient de betreffende Eigenaar tevens het aan hem toebehorende Onderappartementrecht dat recht geeft op een stallingsplaats aan de betreffende verkrijger te vervreemden. De betreffende verkrijger is jegens de Eigenaar verplicht om het betreffende Onderappartementrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats in eigendom te verwerven. Binnen de Vereniging zijn de Eigenaren van de (Onder)Appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met indices 1 tot en**

met 30 en 34 tot en met 61, 63 en 69 bevoegd onderling een aan een woning gekoppelde stallingsplaats over te dragen of ruilen, zolang iedere voormelde Eigenaar van een (Onder)Appartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een woning ook eigenaar blijft van een Onderappartementrecht dat recht geeft op gebruik van een stallingsplaats. Dit vervreemdingsbeding is niet van toepassing op de niet gekoppelde Onderappartementrechten rechtgevend op een stallingsplaats, voor deze stallingsplaatsen geldt de aanbiedingsplicht zoals hieronder in artikel 42.11 opgenomen.

- 42.11. De rechthebbende van twee of meer van de Onderappartementrechten, elk rechtgevend op een stallingsplaats, die derhalve niet onlosmakelijk verbonden zijn aan een Appartementsrecht rechtgevend op een woning, is bij een voorgenomen losse verkoop, verplicht deze stallingsplaats als volgt aan te bieden:
- Een Onderappartementrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats in de stallingsgarage, hierna aan te duiden als: "Stallingsplaats" (ontstaan ingevolge de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 33) kan alleen worden overgedragen met inachtneming van de hierna te vermelden aanbiedingsregeling.
- a. Alvorens de eigenaar van een Stallingsplaats een overeenkomst kan aangaan die verplicht tot overdracht van die Stallingsplaats dient deze eigenaar de Stallingsplaats aan te bieden aan de Eigenaars van (Onder)Appartementsrechten, gerechtigd tot het uitsluitend gebruik van een woning; hierna aan te duiden als: "Belanghebbenden", op de wijze als hierna bepaald.
  - b. De Eigenaar die zijn Stallingsplaats wil vervreemden, dient het Bestuur schriftelijk van zijn wens om te vervreemden op de hoogte te stellen onder vermelding van de voorwaarden waaronder hij wenst te vervreemden, waaronder de vraagprijs.
  - c. Binnen tien (10) dagen na ontvangst van het onder b bedoelde schrijven brengt het Bestuur de voorgenomen vervreemding en de onder b hiervoor bedoelde voorwaarden schriftelijk ter kennis van de Belanghebbenden.
  - d. Binnen drie (3) weken na de onder c bedoelde kennisgeving dient een Belanghebbende die de Stallingsplaats wil kopen zulks schriftelijk aan het Bestuur te berichten onder vermelding van de koopprijs die hij biedt.
  - e. Binnen tien (10) dagen geeft het Bestuur de namen van de Belanghebbenden die overeenkomstig het onder d bepaalde hebben gereflecteerd en de door hen geboden koopprijzen schriftelijk door aan de Eigenaar van de Stallingsplaats.
  - f. De Eigenaar van Stallingsplaats is vrij om te bepalen aan wie van de onder e bedoelde Belanghebbenden hij de Stallingsplaats verkoopt.
  - g. Indien geen van de Belanghebbenden binnen de hiervoor vermelde termijn van drie (3) weken schriftelijk aan het Bestuur bericht dat hij de Stallingsplaats wil kopen, is de Eigenaar van de

**Stallingsplaats vrij om de Stallingsplaats over te dragen aan een derde voor een door hem te bepalen koopprijs, die niet lager ligt dan de hiervoor onder b bedoelde vraagprijs.**

- h. Indien de Eigenaar van de Stallingsplaats met geen van de Belanghebbenden, die binnen de hiervoor vermelde termijn van drie (3) weken schriftelijk aan het Bestuur hebben bericht dat hij de Stallingsplaats wil kopen, ter zake van de verkoop overeenstemming bereikt, is de Eigenaar van de Stallingsplaats gedurende een jaar, te rekenen vanaf de datum van de hiervoor onder b bedoelde kennisgeving, vrij om de Stallingsplaats over te dragen aan een derde voor een koopprijs die niet lager ligt dan de laagste door een Belanghebbende geboden koopprijs. Indien de Stallingsplaats niet binnen bedoeld jaar aan een derde is overgedragen, dient de onderhavige aanbiedingsregeling opnieuw gevolgd te worden.**
- i. Indien de Eigenaar van de Stallingsplaats binnen bedoeld jaar voornemens is om deze te vervreemden aan een derde voor een koopprijs die wel lager ligt dan de laagste door een Belanghebbende geboden koopprijs, dan dient hij de betreffende Belanghebbende(n) in de gelegenheid te stellen om de Stallingsplaats te verwerven voor de koopprijs die de betreffende derde bereid is te betalen.**
- j. de aanbiedingsregeling mist toepassing in geval van executoriale verkoop van de betreffende stallingsplaats(en);**
- k. De aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.**

**41.12. Indien een Eigenaar van een of meer stallingsplaats(en) in strijd handelt met het bepaalde in lid 10 of 11 van dit artikel, verbeurt hij voor iedere betreffende stallingsplaats die zonder een woning is overgedragen casu quo voor iedere woning die zonder een stallingsplaats is overgedragen aan de gemeente Utrecht een direct opeisbare boete ter grootte van eenhonderdvijftienduizend euro (€ 115.000,00). De verkrijger van een stallingsplaats casu quo een woning die aan hem in strijd met het voorgaande is overgedragen, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.**

**Artikel 43. Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning**

- 43.1. Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.  
Het bepaalde in Artikel 42.10 en 42.11 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.**
- 43.2. Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.**
- 43.3. Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.**
- 43.4. Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht**

- uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5. Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6. Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

**Artikel 44. Rechten van erfpacht en opstal**

- 44.1. Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.  
Het bepaalde in Artikel 42.10 en 42.11 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 44.2. De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3. In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4. De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5. Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

**L. Overtredingen**

**Artikel 45. Overtredingen**

- 45.1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.



- 45.2. Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- 45.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging **en zullen aan het Reservefonds worden toegevoegd.**
- 45.4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1, **met uitzondering van de laatste zin**, van overeenkomstige toepassing.
- 45.5. 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 46. De Vereniging**

- 46.1. **Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Kroon op Leeuwesteyn • te Utrecht" en is gevestigd te Utrecht.**  
**De Vereniging mag als verkorte naam hanteren: Vereniging van Eigenaars "De Kroon op Leeuwesteyn" te Utrecht.**
- 46.2. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

**Artikel 47. Financiële middelen van de Vereniging**

- 47.1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd,

- tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging, alsmede in het hiervoor in Artikel 14.7 vermelde geval.
- 47.4. De Vergadering kan de gelden van het Reservefonds niet beleggen.**
- 47.5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee (2) gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7. De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.  
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8. Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### **Artikel 48. Boekjaar**

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

#### II. De Vergadering

#### **Artikel 49. Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter**

- 49.1. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen

- décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
- 49.2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden 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.
- 49.5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6. Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

**Artikel 50. De vergadering: procedurevoorschriften**

- 50.1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw.
- 50.2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het emailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 en Artikel 65.4 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun

- goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5. Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen **zes (6)** weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### **Artikel 51. Stemrecht**

- 51.1. 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.
- 51.2. **Het aantal stemmen dat iedere Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller van het breukdeel waartoe zijn Appartementsrecht in de gemeenschap is gerechtigd.**  
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. 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.
- 51.3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4. De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### **Artikel 52. Stemrecht mede-Eigenaars**

- 52.1. Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één (1) van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 53. Bevoegdheden ter vergadering**

- 53.1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e

mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

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

- 53.2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

#### **Artikel 54. Voorschriften inzake het stemmen**

- 54.1. 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.
- 54.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

**Artikel 55. Vernietiging van een besluit van de Vergadering**

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) 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 65.

**Artikel 56. Besluiten over beheer en onderhoud**

- 56.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privégedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
  - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
  - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3. De Vergadering beslist, **met inachtneming van eventuele architectenrechten**, over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van twee of meer Eigenaars, daaronder

begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

- 56.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5. Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet **voortvloeien uit** het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
  - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder h.;
  - g. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
  - h. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel een ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
  - i. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden (2/3) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden (2/3) meerderheid wordt hier verstaan: twee derden (2/3) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden (2/3) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 56.6. In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden (2/3) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 56.7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-) bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 56.8. Indien het in Artikel 56.5 onder i. bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

**Artikel 57. Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging**

- 57.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één (1) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.  
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee (2) gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, 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.
- 57.4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5. 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 die een belang van een nader



door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

- 57.6. Voor zover 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 die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7. Het Bestuur vergadert tenminste **één (1) maal per** jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden 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.
- 57.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58. Informatieverstrekking**

- 58.1. Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2. Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking

hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3. Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### **Artikel 59. Register van Eigenaars en Gebruikers**

- 59.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld **aan de Rechtbank alwaar de procedure wordt behandeld.**
- 59.3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### **Artikel 60. Boekhoud- en bewaarplicht**

- 60.1. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)** gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)** gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a

gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)** gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

- 60.3. Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en **(overdraagbare)** gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

#### **Artikel 61. Administratie en Beheer**

- 61.1. 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 onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

**De aanwijzing van vorenbedoelde administratief beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.**

**Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.**

**In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging.**

- 61.2. 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, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen. **De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één (1) persoon verenigd worden.**

#### IV. Raad van Commissarissen en commissies

##### **Artikel 62. Raad van Commissarissen**

- 62.1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één (1) of meer commissarissen.  
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3. 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.
- 62.4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, 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 van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6. 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.
- 62.7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen 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.
- 62.8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
  - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### **Artikel 63. Commissies**

- 63.1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering – al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere **(overdraagbare)** gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### **Artikel 64. Huishoudelijk Reglement**

- 64.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het Bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - i. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - j. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - k. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - l. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5. Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

## **O. Wijziging van de Akte**

### **Artikel 65. Wijziging van de Akte**

- 65.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2. In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook

- geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden (4/5) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3. In de oproeping tot de in Artikel 65.2 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.
- 65.4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste **vijftien (15)** dagen.
- 65.5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6. Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9. 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 erfdiensbaaheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

**P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

**Artikel 66. Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging**

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:143 lid 2 BW.

**Q Geschillenbeslechting**

**Artikel 67. Geschillenbeslechting**

Geschillen tussen één (1) of meer Eigenaars onderling of tussen één (1) of meer

Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan één (1) of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

**R. Indexering**

**Artikel 68. Indexering**

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag 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 kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

**S. Overgangsbepaling**

**Artikel 69. Overgangsbepaling**

1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van aansluitings- en leveringscontracten met nutsbedrijven).
3. De eigenaar/ontwikkelaar is ten aanzien van de aan hem op dat moment in eigendom toekomende appartementsrechten voor zover gelegen in het gebouw tot en met het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het reservefonds als bedoeld in artikel 10.
4. De eigenaar/ontwikkelaar is bevoegd om zonder toestemming van de vergadering tot het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de privé als de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

**T. Slotbepaling**

**Artikel 70. Slotbepaling**

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

**U. Koppeling woningen/stallingsplaatsen, boete en kettingbeding**

**Artikel 71. Koppeling woningen/stallingsplaatsen, boete en kettingbeding**

1. Bij niet nakoming van het bepaalde in Artikel 42.10, 42.11, 43.1 en 44.1 door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel

- meer geleden schade te vorderen.
2. **Het bepaalde in Artikel 42.10, 42.11, 42.12, 43.1 en 44.1 van het Reglement, alsmede onderhavig Artikel 71 dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt verdeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht, van één of meer van de bij deze akte ontstane Appartementsrechten door de eigenaar of beperkt gerechtigde in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd en aangenomen ten behoeve van de Vereniging, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 42.10, 42.11, 42.12, 43.1 en 44.1 alsmede van onderhavig artikel.**
  3. **Bij niet nakoming van de hiervoor in lid 2 vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging als vermeld in deze akte, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.**

#### **BENOEMING BESTUURDER/BEHEERDER**

- a. Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: de Gerechtigde, en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen. Er wordt naar gestreefd om de eerste ledenvergadering te laten plaatsvinden binnen een half jaar vóór bouwkundige oplevering van het gebouw.
- b. In overeenstemming met het bepaalde in artikel 61 van voormeld reglement wordt te dezen aangewezen als eerste Beheerder: Objectief Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met adres: Nijverheidsstraat 120, 2288 BB Rijswijk.

#### **EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste Boekjaar van de Vereniging van Eigenaars vangt aan op de dag waarop de notariële akte van levering met betrekking tot de overdracht van het eerste Appartementsrecht getekend zal worden en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van de Appartementsrechten.

#### **SPLITSINGSVERGUNNING/TOESTEMMING**

Blijkens een aan deze akte gehecht(e) (verklaring/schrijven) heeft de gemeente Utrecht verklaard dat voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is vereist en heeft zij goedkeuring gegeven voor deze splitsing in appartementsrechten vereist op basis van het bepaalde in de Eigendomsakte.

#### **VOLMACHT**

Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten (ook wanneer deze worden ondergesplitst) zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen:

1. De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan het



Bestuur alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk één jaar na algehele oplevering van het Gebouw, de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en).

2. Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdienstbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw, door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.
3. Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.

**BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt ter zake van de appartementsrechten verwezen naar:

(i) de Eigendomsakte (deel • nummer •), waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "•"; en

(ii) de akte van uitgifte in erfpacht en vestiging erfdienstbaarheid, op veertien juli tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. F. Kroes, notaris in de gemeente De Ronde Venen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien juli tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81713, nummer 183, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "•";

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

In de Basisregistratie Kadaster zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

**VOLMACHT**

Van de volmacht op de comparant blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht.

**WOONPLAATSKEUZE**

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan de Koningslaan 62, 3583 GP Utrecht.

**BIJLAGEN**

Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

- 1) de Tekening;
- 2) breukdelenoverzicht als bedoeld in Artikel 8;
- 3) depotverklaring kadaster;
- 4) (een kopie van) de onderhandse akte van volmacht aan de verschenen persoon.

De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

**SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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