



Concept de dato: 14-04-2022

*Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld, toegevoegd en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.*

### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

#### **Residence Boseilanden te Zwaanshoek**

Heden, @ tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. @Susan Jeanette van Os, @Rajesh Sardhanand Gopisingh, notaris gevestigd te Haarlemmermeer:

@

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende @, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer @;

@ hierna te noemen: de ‘gerechtigde’.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

#### **HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND**

De gerechtigde is eigenaar van:

- een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Spieringweg 1032 en het Duinpad te Zwaanshoek, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD nummer 12890, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, groot circa negenenvijftig are en tien centiare (59 a 10 ca);

voormeld perceel hierna te noemen: de ‘Grond’, welke Grond bestemd is voor de realisatie van het Gebouw, zoals hierna nader omschreven.

Onder "het Gebouw" wordt verstaan:

- het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
  - zestien (16) woningen op de eerste tot en met zesde woonlaag met de daarbij behorende afzonderlijke bergingen op de parkeerlaag;
  - tweeëndertig (32) afzonderlijke parkeerplaatsen voor auto's en/of motoren op de parkeerlaag;
  - gemeenschappelijke ruimten met ondermeer de daarop/-in te realiseren fietsenstalling, tuinhuis en bezoekersparkeerplaatsen.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van de Grond door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven april tweeduizend twintig (07-04-2020), in deel 77824, nummer 122, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op zeven april tweeduizend twintig (07-04-2020) verleden voor mr. Susan Jeanette van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer.

#### **BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot de Grond zijn aan de gerechtigde geen andere lasten en beperkingen bekend dan die zijn vermeld in voormelde akte van levering de dato zeven april tweeduizend tweeëntwintig (07-04-2022), waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

#### **"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

*Partijen verklaarden dat op deze levering en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst van verkoop en koop van toepassing zijn de Hoofdstukken 1, 2 en 3 van: **de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2015**, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van zeventien februari tweeduizend vijftien, hierna te noemen: "de Algemene verkoopvoorwaarden".*

*De koper verklaarde een exemplaar van voormelde Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het ervoor te houden alsof deze algemene voorwaarden één geheel uitmaken met deze akte.*

*Bij tegenstrijdigheden tussen de bepalingen in de koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen in de koopovereenkomst.*

*In de Algemene verkoopvoorwaarden staat ondermeer woordelijk vermeld:*

#### **“ Artikel 2.14 Bebouwing van het Verkochte**

1. *Koper is verplicht zich te onthouden van het (doen) realiseren van bebouwing van het Verkochte, die niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het Definitief Ontwerp (DO), het verkavelingsplan en aan de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Koper dient voormelde verplichting aan Gebruikers op te leggen, zodanig dat de nakoming door Gebruikers van deze verplichtingen ten genoegen van de Gemeente op voldoende wijze is gewaarborgd en voor de Gemeente een rechtstreekse aanspraak op nakoming van deze verplichting jegens Gebruiker ontstaat.*

*Dit door Koper ten gunste van de Gemeente te maken (derden)beding wordt reeds nu voor alsdan door Verkoper aanvaard.*

- 2. Koper is gehouden om zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht weken nadat hij de Koopovereenkomst heeft ondertekend voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag te doen voor een Omgevingsvergunning conform het Definitief Ontwerp (DO). Koper zal geen Omgevingsvergunning aanvragen voor de te realiseren bebouwing van het Verkochte die niet in overeenstemming is met het Bestemmingsplan, het DO en de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Voorts zal Koper de op basis van de Omgevingsvergunning gerealiseerde bebouwing op het Verkochte blijvend in stand houden.*
- 3. Indien Koper vooruitlopende op het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning met de bebouwing aanvangt, geschiedt dat volledig op zijn risico.*
- 4. Indien onherroepelijk vaststaat dat een Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte niet kan worden verleend, ook niet na wijziging van het bouwplan door Koper, zijn Partijen bevoegd –zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden- de Koopovereenkomst zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden. De enkele aanzegging bij aangetekende brief met handtekening retour is voldoende voor deze ontbinding. De Gemeente zal bij ontbinding van deze grond de reeds betaalde waarborgsom terugbetalen dan wel de reeds verleende Bankgarantie restitueren. De eventueel door Koper aan de Gemeente betaalde Reserveringsvergoeding wordt niet door de Gemeente aan Koper terugbetaald. Nadat de Juridische Levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden, is ontbinding om de in de dit lid genoemde reden niet meer mogelijk.*
- 5. In geval de Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte vertraging oploopt, niet wordt verleend casu quo niet kan worden verleend, dan wel wordt vernietigd vanwege hogere wet- en/of regelgeving en/of rechtelijke uitspraken, is de Gemeente jegens Koper nimmer schadeplichtig.*
- 6. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient door Koper met de bebouwing van het Verkochte te zijn begonnen binnen drie maanden na de Juridische Levering van het Verkochte.*
- 7. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient de bebouwing van het Verkochte in een continu proces te worden gerealiseerd en te worden opgeleverd binnen twee weken na oplevering van de bebouwing, per aangetekende brief met handtekening retour, melding daarvan aan Verkoper.*
- 8. Koper is – bij niet (of niet volledige) nakoming van de in het zevende lid van dit artikel vermelde verplichtingen – direct in verzuim door het enkele verloop van de in dat artikellid vermelde termijnen zonder dat ingebrekestelling is vereist en Koper verbeurt in dat geval de in artikel 1.8. van deze algemene*

*verkoopvoorwaarden omschreven boete, tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel heeft verleend.*

9. *Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan deze toestemming wordt – voor zover nog relevant – in ieder geval de voorwaarde verbonden dat een rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel de nog relevante verplichtingen die voor Koper voortvloeien uit het zesde en zevende lid van dit artikel op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze – voor zover nog relevant – in de vorm van een kwalitatieve verplichting of (voor zover een kwalitatieve verplichting niet mogelijk is) kettingbeding zal opleggen aan eventuele rechtsopvolgers onder algemene en of bijzondere titel zoals omschreven in artikel 2.19 respectievelijk 2.18 van deze algemene verkoopvoorwaarden.*
10. *De in het negende lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de Juridische Levering van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en een of meer derden gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.*
11. *Bij niet-nakoming van het bepaalde in het negende lid van dit artikel is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van een honderd duizend euro (€ 100.000,00).*
12. *Koper is aansprakelijk voor alle schade, die het gevolg is van zijn bouwactiviteiten. De eventuele schade dient binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanzegging door of namens de Gemeente – voor rekening en risico van Koper – te zijn hersteld. De Gemeente heeft daarnaast het recht om schadevergoeding van Koper te vorderen.*
13. *Ten behoeve van de ontsluiting van het Verkochte dient door en voor rekening en risico van Koper vanaf de openbare weg naar het Verkochte een tijdelijke bouwweg en/of definitieve uitweg te worden gerealiseerd. Ook ten aanzien van deze ontsluiting heeft Koper een eigen onderzoeksplicht voor wat betreft de ligging van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, riolering en/of telecom.*

#### **Artikel 2.15 Recht van terugkoop**

1. *De Gemeente behoudt zich het recht van terugkoop van het Verkochte voor, voor het geval de bebouwing niet uiterlijk binnen twee jaar na de Juridische Levering voltooid en gebruiksklaar is tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.14, zesde en/of zevende lid, van deze algemene verkoopvoorwaarden, in welk geval uiterlijk binnen twee jaar na de uitgestelde datum geldt.*

2. *Ingeval de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal een koopprijs gelden gelijk aan negentig procent van de alsdan actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent van de Koopprijs zoals vermeld in de Koopovereenkomst.*
3. *Indien de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente daarvan tenminste veertien dagen van tevoren per aangetekende brief met handtekening retour mededeling doen aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan de terugverkoop en de teruglevering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de Notariële Akte reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.*
4. *In geval van terugkoop als bedoeld in het eerste lid zal het Verkochte worden overgedragen in de oorspronkelijke staat, tenzij de Gemeente schriftelijk toestemming verleent om het Verkochte terug te leveren in de staat waarin het Verkochte zich bevindt. Koper is in dat geval gehouden om aan de Gemeente alle kosten te vergoeden die gemaakt worden om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering, eventuele vergoeding van kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem- en grondwaterverontreiniging daaronder begrepen.*
5. *Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een terugkoop als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening en risico van Koper.*

#### **Artikel 2.16 Beoogd gebruik**

1. *Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerp-bestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.*
2. *De in het eerste lid omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.*
3. *De Gemeente staat niet in voor ander eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de Koopovereenkomst.*

*Enzovoorts.*

#### **Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding**

1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 2.14, 2.15, 2.16, 3.6, 4.3, vierde lid, 4.4. vierde lid, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 en 4.9 van deze algemene verkoopvoorwaarden – voor zover van toepassing – en de in de Koopovereenkomst aangewezen*

artikelen bij de Juridisch Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.

2. Op gelijke wijze als in de eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

#### **Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichtingen**

1. De bepalingen van artikel 2.14, zesde, zevende en negende lid, van deze algemene verkoopvoorwaarden en de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomst artikel 6:252, tweede lid Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

Enzovoorts.

#### **Artikel 3.6 Verhuur of verkoop van te bouwen woningen, verkaveling**

1. Voor zover op het Verkochte woningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht of verhuurd, is Koper verplicht het Verkochte in bouwkavels op te splitsen in overeenstemming met het verkavelingsplan. Bij het opleveren van de door Koper te bouwen woningen is Koper verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan de kopers van de woningen.
2. Koper verkoopt of verhuurt de woningen als bedoeld in het eerste lid en die vallen in het segment sociale woningbouw, niet aan anderen dan degenen die voldoen aan de door de Gemeente te stellen voorwaarden. Partijen kunnen nadere afspraken maken over de verkoop- of verhuurperiode, alsmede over de voorrang die moet worden gegeven aan de door de Gemeente aan te wijzen categorieën van kandidaten.”

Voor zover in de Algemene verkoopvoorwaarden verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander

*bij deze door koper uitdrukkelijk aanvaard.*

*Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de koper voor die derde(n) aangenomen.*

*Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor gemelde van toepassing zijnde artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, voor zover nodig, nader worden uitgewerkt casu quo benoemd in de akte(n) van levering aan de desbetreffende individuele kopers en dat die artikelen nog aan bedoelde individuele kopers zullen worden opgelegd, hetgeen die kopers dienen te aanvaarden en zonodig nog te bekrachtigen.*

#### **BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN**

*In aanvulling casu quo afwijking op de Algemene verkoopvoorwaarden zijn de gemeente en verkoper in de koopovereenkomst het volgende overeengekomen:*

##### **" Artikel 6. Bestemming en gebruik**

1. *Het Verkochte zal op grond van het vastgestelde Bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2e herziening bestemd worden voor de realisatie van de navolgende bestemmingen:*
  - a. *Woongebied -2. De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, wonen gestapeld, aan huis verbonden beroepsuitoefening, ontsluiting ten behoeve van aanliggende woningen, groen. Met (de) daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen.*
  - b. *Tuin. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Met daarbij behorend(e) terreinverhardingen, waaronder erfontsluitingswegen en parkeerplaatsen, bouwwerken.*
2. *Koper verplicht zich (blijvend) niet af te zullen wijken van voornoemde bestemming.*
3. *Het Verkochte zal bij de Feitelijke Levering de eigenschappen bezitten, die voor het beoogde gebruik conform de bestemming nodig zijn.*

##### **Artikel 7. Planontwikkeling van het Verkochte**

*Koper heeft voor het Verkochte een ontwikkeling voor ogen bestaande uit een appartementencomplex in de vorm van een kasteel c.q. landhuis van 16 appartementen in de vrije sector.*

*Enzovoorts.*

##### **Artikel 12. Hoogspanningstracé**

1. *Koper is ermee bekend dat het kabinet een Planologische Kernbeslissing heeft genomen inzake de aanleg van de 'Randstad 380 kV' hoogspanningsverbinding die deels door de Haarlemmermeer is geprojecteerd. Het Rijk heeft op 3 september 2012 een rijksinpassingsplan: Inpassingsplan Randstad 380 kV-verbinding Beverwijk-Zoetermeer (Bleiswijk), Noordring, vastgesteld over de ligging van het tracé van deze hoogspanningsverbinding en dat ter hoogte van de wijk Floriande (Hoofddorp) dor het gebied 'Boseilanden' deze ondergronds wordt aangelegd, eventueel tezamen met de 150 kV verbinding. Voor de Haarlemmermeer betekent dit, dat ter hoogte van de wijk Floriande (Hoofddorp) dor het gebied 'Boseilanden' de hoogspanningsverbinding*

*ondergrond wordt aangelegd. Op 5 juni 2013 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de Noordring. Alle ingestelde beroepen zijn door de Raad van State ongegrond verklaard en daarmee is het tracé definitief en onherroepelijk geworden. De uiteindelijke definitieve ligging en aanleg van het tracé is niet de verantwoordelijkheid van Gemeente.*

2. *Koper is zich hier van bewust en aanvaardt uitdrukkelijk eventuele lasten, beperkingen en/of eventuele negatieve gevolgen die deze hoogspanningsverbinding voor de te verkopen kavel en/of voor hem als koper gevolg kunnen zijn. Koper heeft terzake een eigen onderzoeksplicht.*

### **Artikel 13. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

*In afwijking en in aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn Partijen het volgende overeengekomen:*

#### **1. Enzovoorts.**

#### **6. Landschappelijke kwaliteit**

- a. *De erfafscheidingen tussen het Verkochte en de openbare ruimte vormen een integraal onderdeel van het architectonisch vormgegeven hoofdgebouw en buitenruimten, zoals terrassen, loggia's e.d. De verschijningsvorm heeft een groen karakter, maar mag daarbij deels constructief zijn;*
- b. *De Koper en of eindgebruiker(s) zal op eigen terrein minimaal het, voor de functie wonen op basis van de gemeentelijke parkeernota, eigen aantal benodigde parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren aanleggen, handhaven en gebruiken;*
- c. *Er zal bij de planontwikkeling sprake moeten zijn van een gesloten waterbalans; gedempt oppervlaktewater dient binnen het Verkochte gecompenseerd te worden.*

#### **Enzovoorts.**

#### **8. In stand houdingsverplichting eindgebruik**

*In afwijking op artikel 2.14 lid 2 zal de eindgebruiker op basis van de Omgevingsvergunning gerealiseerde bebouwing op het Verkochte blijvend in stand houden.*

#### **9. Duurzaamheid**

- a. *De koper garandeert dat bij de ontwikkeling van het Verkochte (minimaal) de eisen voor duurzame bouw wordt gehanteerd, conform het gemeentelijk beleid 'de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-gebouw 4.2)'.  
De koper dient bij de Gemeentelijke toetsing van het VO en het DO van de woningen een schriftelijke rapportage uit te brengen waaruit blijkt dat deze eisen ook daadwerkelijk door hem worden gerealiseerd. Gemeentelijke goedkeuring wordt geweigerd indien de eisen niet worden gehaald.*

#### **Enzovoorts.**



**Artikel 16. Kettingbeding en derdenbeding**

1. *In de notariële akte van levering zal worden bepaald dat Koper verplicht is alle opvolgende eigenaren en/of diegene(n) die aan wie zij een zakelijk genotsrecht op het Verkochte verleent, alsmede hun rechtsopvolgers middels een kettingbeding te binden aan de verplichtingen bedoeld in de artikel 13 lid 6 sub b en lid 8 van deze overeenkomst alsmede aan de onderhavige verplichting, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, onverlet de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlene ter zake van niet-nakoming.*
2. *Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen in het eerste lid zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Ieder opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."*

**KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN)/KETTINGBEDING(EN)**

1. *De gemeente legt bij deze op aan koper, die bij deze aanvaardt en zal dulden en/of eerbiedigen, de hiervoor onder ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN en BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN aangehaalde bepalingen en bedingen, alsmede deze verplichting (1) en de hierna opgenomen verplichting (2) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek casu quo als kettingbeding, met dien verstande dat koper verplicht is alle opvolgende eigenaren en/of diegene(n) die aan wie zij een zakelijk genotsrecht op het verkochte verleent alsmede hun rechtsopvolgers middels een kettingbeding zal binden aan de genoemde Algemene verkoopwaarden alsmede deze verplichting (1) en de hierna omschreven verplichting (2) zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van EENHONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00) te voldoen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de gemeente, onverlet de rechten die de gemeente aan de Wet kan ontlene terzake van niet-nakoming.*
2. *Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk rechtigde(n), dat ook deze de verplichting in het eerste lid zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) of zakelijk rechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze bedingen aan.*

**AANVAARDING DOOR KOPER**

*Voorzover in deze akte bepalingen en/of verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen en/of verplichtingen bij deze door koper aanvaard.*

*Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."*

### **Toestemming hypotheekhouder**

De Grond is ten behoeve van:

@,

tezamen hierna te noemen: "de Hypotheekhouder", belast met het recht van hypotheek, zulks krachtens de inschrijving genomen in Register Hypotheken 3 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op @, in deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van hypotheekstelling op @ verleden voor mr. @, notaris gevestigd te @.

Blijkens een aan deze akte gehecht geschrift (**BIJLAGE**) heeft de Hypotheekhouder toestemming verleend tot de hierna vermelde voorgenomen splitsing in appartementsrechten.

De Grond is niet anders bezwaard met hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan, dan met het hiervoor vermelde recht van hypotheek.

### **VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van de Grond en het Gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de Grond en het Gebouw is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer.

Deze tekening, bestaande uit **één (1) blad**, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op @ **tweeduizend tweeëntwintig**, en in bewaring is genomen onder **depotnummer: 2022@**, zal aan deze akte worden gehecht (**BIJLAGE**).

De gereserveerde complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw is: **gemeente Haarlemmermeer, sectie AD nummer @ A**.

### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet terzake onderhavige splitsing in appartementsrechten is in de gemeente Haarlemmermeer niet vereist.

### **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

De Grond en het Gebouw worden hierbij door de gerechtigde gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de eerste woonlaag bevindende woning met terras en tuin alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 1, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend

- gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;  
uitmakende het tweehonderdveertig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (240 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de eerste woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 2, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;  
uitmakende het tweehonderdnegentien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (219 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de eerste woonlaag bevindende woning met terras en tuin alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 3, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3;  
uitmakende het éénhonderdachtentachtig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (188 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de tweede woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 4, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4;  
uitmakende het tweehonderdachtendertig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (238 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de tweede woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 5, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 5;  
uitmakende het éénhonderdzesennegentig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (196 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

6. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich op de tweede woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6; uitmakende het éénhonderzesentachtig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (186 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
7. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich op de derde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 7, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7; uitmakende het tweehonderdveertig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (240 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
8. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich op de derde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 8, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8; uitmakende het tweehonderdzeven / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (207 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
9. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich op de derde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 9, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 9; uitmakende het éénhonderdneuentachtig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (189 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
10. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich op de vierde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 10, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 10;

- uitmakende het tweehonderdneenenendertig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (239 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de vierde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 11, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 11; uitmakende het tweehonderdzeven / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (207 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de vierde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 12, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 12; uitmakende het éénhonderdneenenachtig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (189 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de vijfde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 13, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 13; uitmakende het tweehonderdachtendertig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (238 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de vijfde woonlaag bevindende woning met terrassen alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 14, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 14; uitmakende het tweehonderdzesennegentig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (296 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich op de zesde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij

- het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 15, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 15; uitmakende het tweehonderdtweeënveertig / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (242 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
16. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich op de zesde woonlaag bevindende woning met terras alsmede de in de parkeergarage gelegen berging in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 16, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 16; uitmakende het tweehonderdrie / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (203 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  17. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 7, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 17; uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  18. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 8, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 18; uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  19. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 8 plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 19; uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  20. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend

- als bouwnummer 6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 20;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 21;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 5, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 22;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 5, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 23;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 4, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 24;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 4, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A,

- appartementensindex 25;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933)  
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
26. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 3, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementensindex 26;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933)  
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
27. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 3, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementensindex 27;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933)  
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
28. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 2, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementensindex 28;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933)  
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
29. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 2, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementensindex 29;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933)  
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
30. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 1, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementensindex 30;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933)



- onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 1, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 31;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 7, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 32;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 9, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 33;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 9, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 34;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 10, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 35;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
  36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de

- parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 10, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 36;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 11, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 37;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 11, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 38;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 12, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 39;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
40. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 12, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 40;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
41. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend

- als bouwnummer 13, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 41;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 13, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 42;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 14, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 43;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 14, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 44;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 15, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 45;  
uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 15, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A,

appartementensindex 46;

uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 16, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 47;

uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich in de parkeergarage gelegen parkeerplaats in het appartementengebouw Residence Boseilanden gelegen nabij het Duinpad te Zwaanshoek, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 16, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AD, complexaanduiding @-A, appartementsindex 48;

uitmakende het dertien / drieduizend negenhonderddrieëndertigste (13 / 3.933) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw.

## **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

De gerechtigde verklaarde de splitsing in appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen.

De splitsing in appartementsrechten komt tot stand door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, waarna voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan de gerechtigde.

Vervolgens verklaarde de gerechtigde bij deze te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het Modelreglement, vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, met **uitzondering** van de bijbehorende annex 1, welke tekst hierna woordelijk is geciteerd, voor zover daarvan niet is afgeweken.

Aanvullingen en wijzigingen op dit standaardreglement worden bij deze vastgesteld en in de tekst *cursief* weergegeven, terwijl daar waar in de tekst ten opzichte van het modelreglement woorden of bepalingen zijn vervallen, dit wordt aangegeven met [...].

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

#### Artikel 1

#### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. **Akte:** de *onderhavige* akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, 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 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 x; 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. **Jaarrekening:** de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. **Jaarverslag:** het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. **Meerjarenonderhoudsplan:** het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. **Onderappartementsrecht:** een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. **Ondereigenaar:** de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

- w. **Ondersplitsing:** de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. **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;
- y. **Raad van Commissarissen:** de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. **Reglement:** het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- za. **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;
- zb. **Reservefonds:** het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. **Splitsing:** de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. **Vereniging:** de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. **Vereniging van Ondereigenaars:** de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zf. **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. **Voorzitter:** de voorzitter van de Vergadering.

**@optioneel als duidelijk is of de zonnepanelen gezamenlijk en/of privé zijn**

- zh. Zonnepanelen:  
de zich op het dak van het Gebouw bevindende photovoltaïsche zonnecellen, gelegen op de daken van het Gebouw met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren

**@**

- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

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. 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,

hypothekhouders 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 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 zijnd 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 *hiervoor* in de Akte *bij de omschrijving van het Appartementsrecht* vermelde breukdeel.

[..]

*De breukdelen van de appartementsrechten zijn gebaseerd op de bruto vloeroppervlakten exclusief eventuele terrassen en/of tuinen van de desbetreffende appartementsrechten. De berekening van de aandelen zal aan deze akte worden gehecht (BIJLAGE).*

## **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 *@en de energieopbrengsten uit de gemeenschappelijke Zonnepanelen@*.

#### **@zijn er gemeenschappelijke en/of privé zonnepanelen?**

- 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 waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

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 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 *en waarvoor in dit Reglement niet een afwijkende regeling is voorzien;*
- 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 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.

**@optioneel als duidelijk is of de zonnepanelen gezamenlijk en/of privé zijn**

*10.3 In aanvulling op artikel 10.2 geldt de volgende afwijkende kostentoedeling: de schulden en kosten met betrekking tot het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de in artikel @21.2.b.1. bedoelde Zonnepanelen (zich al dan niet bevindend in een Privé-gedeelte), welke schulden en kosten moeten worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Privé gedeelten die gebruik maken van de Zonnepanelen naar rato van het aantal panelen dat dienstbaar is aan het betreffende Privé gedeelte.*

@

10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.

Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks 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 Appartementenrechten 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.

*In afwijking van het hiervoor in de artikelen 10.1 en 10.3 bepaalde:*

- *komen alleen de schulden en kosten terzake de verzekering, het dak, de gevel en het schilderwerk met betrekking tot de omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars overeenkomstig de verhouding van hun breukdelen;*
- *voor de overige Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken komen de schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke*

*Eigenaars op basis van gelijke delen, derhalve voor ieder appartementsrecht voor het één/zestiende (1/16) deel.*

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 de gezamenlijke Eigenaars

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke 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 galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), 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 of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
- 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 trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- 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 of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de lift(en);
  - de hydrofoor/-foren;
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,
 voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.

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 dit Artikel 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 in pandige 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 douche cabines, 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 gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar 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;
- 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.

**@optioneel als duidelijk is of de zonnepanelen gezamenlijk en/of privé zijn**

- j. *het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Zonnepanelen, voor zover die geen eigendom zijn van een derde, welke schulden en kosten moeten worden gedragen en betaald door de Eigenaars van de Privé-gedeelten die gebruik maken van de betreffende Zonnepanelen. Dit onderhoud dient door één door bedoelde Eigenaars in overleg met het Bestuur aan te wijzen contractspartij uitgevoerd te worden.*

@

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee 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 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf 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 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.

14.4 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.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 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.

*14.7 Artikel 14.6 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.*

#### **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

10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

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.

#### 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 10.1.

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 een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

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 een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van *vijftig euro (€ 50,-)* 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 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.

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementrecht, Ondersplitsing

18.1 Voor het geval een Appartementrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementrecht 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 Appartementrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.

18.3 De Eigenaar die zijn Appartementrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

18.4 Ondersplitsing van een appartementsrecht is **niet** toegestaan.

#### **E. Verzekeringen**

##### Artikel 19

##### Verzekeringen

19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij [...] (*een*) verzekeraar(s) 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 overeen te stemmen met de herbouwkosten 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 van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. 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 schadepenningen 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 schadepenningen 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 schadepenningen 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 Privé-gedeelte

schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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.

### 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 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde *is de Vergadering bevoegd om met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen te besluiten dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden, en dat in geval zulks wordt besloten, de betreffende Eigenaar in dat geval niet hoeft bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.*

#### **@optioneel als duidelijk is of de zonnepanelen gezamenlijk en/of privé zijn**

b. *Gebruikmakende van de in Artikel 21.2.a genoemde mogelijkheid wordt te dezen bepaald dat de Zonnepanelen, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening, uitsluitend dienstbaar zullen zijn aan de Eigenaren van de navolgende Appartementsrechten:*

- *Appartementsrecht met het indexnummer +: voor + panelen;*
- *Appartementsrecht met het indexnummer +: voor + panelen;*

*Indien:*

- *bij vervanging van de hiervoor bedoelde Zonnepanelen minder Zonnepanelen worden aangebracht; of*
- *na de eerste bouwrealisatie nog andere Zonnepanelen worden aangebracht die uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé gedeelte, waardoor de hiervoor gemelde opsomming niet meer een juiste weergave is*

*van de alsdan ontstane feitelijke situatie, zal in de Vergadering een nieuwe specificatie vastgesteld worden waaruit blijkt hoeveel Zonnepanelen uitsluitend dienstbaar zullen zijn per Appartementrecht. Deze door de Vergadering vastgestelde specificatie zal alsdan de grondslag vormen voor:*

- *de hiervoor in artikel 12 ii sub j. opgenomen kostentoedeling;*
- *de hierna gemelde toedeling en toekenning van stemmen.*

*Indien over het vorenstaande gestemd dient te worden, dan zijn uitsluitend stemgerechtigd de Eigenaren van de in dit artikellid gemelde Appartementrechten en kunnen zij elk uitbrengen evenveel stemmen als het aantal zonnepanelen dat dienstbaar is aan hun Privé-gedeelte.*

@

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde en in aanvulling op het in Artikel 21.2 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:

- a. 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; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden, waaronder doch niet beperkt tot de voorwaarde dat de Eigenaren en Gebruikers die niet meer de bevoegdheid hebben gebruik te maken van dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak niet meer hoeven bij te dragen in de schulden en kosten met betrekking tot dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak.

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 splitsingstekening

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 splitsingstekening geen uitsluitend 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 splitsingstekening 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 splitsingstekening.

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.

*Het is verboden om in de parkeergarage op de parkeerlaag dan wel op het buitenterrein (dat ook niet als parkeerplaats gebruikt mag worden) onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden aan motorvoertuigen en dergelijke uit te voeren.*

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 en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de

aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, 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.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn,

dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is 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.

#### 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 (*met uitzondering van die zonnepanelen die voor de bouwkundige oplevering van het Gebouw zijn aangebracht*), boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, *schuttingen*, 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 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.

24.6 *De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen campers, caravans, aanhangers en dergelijke parkeren in of op de Gemeenschappelijke Ruimten.*

24.7 *De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen gebruik maken van de bezoekersparkeerplaatsen.*

#### 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 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk 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 rechtsopvolgers 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 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.

#### **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 *hierna daaraan* gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de *hierna daaraan* gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

*De bestemming van de Privé-gedeelten is:*

- a. *voor de appartementsrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-16: **woning met separate berging;***
- b. *voor de appartementsrechten met de indexnummers A-17 tot en met A-48: **parkeerplaats voor rijklare motorvoertuigen ten behoeve van Eigenaars van een hiervoor onder a. bedoeld appartementsrecht;***

*voor particulier (woon)gebruik door de desbetreffende eigenaar of de desbetreffende gebruiker en op generlei wijze bedrijfsmatig.*

*Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn.*

- 27.2a. 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 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 of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- 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 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.

*Het is ook niet toegestaan het Privé-gedeelte met een woonbestemming te (laten) gebruiken voor (de exploitatie van) losse kamerverhuur.*

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.

- c. 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 *campers*, caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden - *anders dan in een noodgeval door een hulpdienst zoals de ANWB of gelijkwaardige instantie* - aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik (*zoals bijvoorbeeld als opslagplaats voor andere materialen*), behoudens toestemming van de Vergadering.

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. *Korte termijn verhuur van het Privé-gedeelte is niet toegestaan.*

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:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte 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 en ten hoogste zes 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 van de appartementsrechten met de bestemming woning, voor zover deze betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan harde vloeren, zoals parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/op gebruikers.*

*Het Bestuur staat het aanbrengen van harde vloerbedekking slechts toe indien aan de volgende (minimale) voorwaarden, tenzij bij huishoudelijk reglement anders wordt vastgesteld, wordt voldaan:*

- *voor de te leggen harde vloeren dient een zodanige opbouw te worden gekozen dat de prestatie van de reeds aanwezige verende opgelegde dekvloer niet wordt verminderd. Zo nodig dient de bewoner aan te tonen middels een geluidsmeting dat akoestische prestatie met betrekking tot het contactgeluid voldoet aan  $L_{nT,a} 49 \text{ dB}$  (A-gewogen genormeerd contactgeluidniveau ( $L_{nT,a}$ ) is kleiner of gelijk aan negenenvieertig decibel (49 dB)), of een daarvoor in de plaats tredende norm, in de grootste ontvangruimte van de woning gemeten;*
- *het vorenstaande betekent:*
  - plinten dienen vrij van de dekvloer en van de daarop aangebrachte harde vloerafwerking aangebracht te worden. De verend opgelegde dekvloer en daarop aangebrachte harde vloerafwerkingen, zoals plavuizen, natuursteen en parket en dergelijke, mogen geen contact maken met het opgaande werk, en dienen dus vrijgehouden worden van wanden. Plinten dienen aan de wand bevestigd te worden, en dienen geheel vrij van de vloer (afwerking) te worden aangebracht;*
  - *bij constatering van geluidsoverlast moet de bewoner/eigenaar van het desbetreffende appartement die een harde vloer heeft gelegd kunnen aantonen op welke wijze de vloer is gelegd en of de constructie aan de bovenstaande normen voldoet.*

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

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

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 gelijkkelijk 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

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig *en waarin nog geen oplaadpunt, als hierna bedoeld is aangebracht, is alleen* bevoegd om, [...] met

*voorafgaande schriftelijke* toestemming van *het Bestuur*, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

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, *waarbij in acht dient te worden genomen dat de aanleg van het oplaadpunt dient te worden uitgevoerd conform de vigerende wet- en regelgeving en zoveel mogelijk volgens de laatste technische inzichten alsmede dat de installatie een CE-keur dient te hebben en dient te voldoen aan de IP54 norm;*
- 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.

*Indien door nieuwe wet- of regelgeving mocht blijken dat voormelde bepalingen herzien casu quo vernieuwd dienen te worden zal het Bestuur de eigenaren van een oplaadpunt daarover informeren. De installatie(s) ten behoeve van (het) oplaadpunt(en) dient/dienen dan via de Vereniging van Eigenaars conform dat dan vigerende wet- en regelgeving, normen en keurmerken te worden aangepast casu quo te worden aangelegd.*

*De kosten van eventuele toekomstige uitbreidingen of noodzakelijke wijzigingen aan het totale systeem van oplaadpunten komen naar rato voor de Eigenaars van die oplaadpunten.*

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

*van het Gebouw voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van [...] alle Eigenaren van een oplaadpunt, welke kosten evenredig door hen gedeeld dienen te worden. [...]*

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, *dan wel in overleg met het Bestuur af te sluiten of los te koppelen.*

**@optioneel als duidelijk is of de zonnepanelen gezamenlijk en/of privé zijn**

*28.4 Uitsluitend met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur en overeenkomstig de eventuele aanwijzingen, voorschriften en instructies van of namens het Bestuur is een Eigenaar bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico Zonnepanelen te doen aanbrengen op het dak van het Gebouw op de daartoe aangewezen plaatsen, zoals weergegeven op de aan deze akte te hechten tekening.*

*De Zonnepanelen dienen:*

- *te worden aangebracht binnen de begrenzing van het op de tekening aangegeven gedeelte van het betreffende dak van het Gebouw;*
- *te worden aangebracht door een ter zake van Zonnepanelen erkende installateur op basis van een door die installateur opgesteld werkplan en een installatietekening. Vorenbedoeld werkplan en installatietekening behoeven schriftelijke goedkeuring van het Bestuur;*
- *zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van de Zonnepanelen gebruik maakt, conform de geldende veiligheidsvoorschriften;*
- *te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften, alsmede de publiekrechtelijke regelgeving.*

@

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient 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 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 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 onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen 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.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 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 herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beliepbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

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.

### 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 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines *en/of airconditionings, andere ventilatie-, verwarmings-, koelings-, en afzuiginstallaties en welke andere soortgelijke installaties dan ook* 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.

### 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 uitsluitend dienstbaar zijn aan 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 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons 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.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout *en beplantingen* 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.

33.4 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 de eerste verdieping van het Gebouw.

33.5 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.

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 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 b, 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 b, 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 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 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 exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan 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 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.

## 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.

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.

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor 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 die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring 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.
- 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.

*De Eigenaar van een woonappartement (één van de appartementsrechten met de*

indexnummers A-1 tot en met A-16) dient te allen tijde tenminste één (1) parkeerplaats (één van de appartementsrechten met de indexnummers A-17 tot en met A-48) in eigendom te houden.

Vervreemding van een woonappartement zonder één (1) of meer parkeerplaatsen is niet toegestaan.

Voor de Eigenaar is de hierna opgenomen aanbiedingsplicht van toepassing indien de opvolgende verkrijger van een woonappartement slechts één (1) van de eventueel meerdere aan de Eigenaar toebehorende parkeerplaatsen wenst te verkrijgen.

Het is een Eigenaar toegestaan om een parkeerplaats te vervreemden, echter dient hij, zolang hij Eigenaar is van één van de appartementsrechten met de indexnummer A-1 tot en met A-16, te allen tijde minimaal één (1) parkeerplaats in het gebouw in eigendom te behouden.

Bij eventuele vervreemding van (een) afzonderlijke parkeerplaats(en) is de hierna opgenomen aanbiedingsplicht van toepassing.

**Vervreemdingsbeperking parkeerplaatsen (appartementsrechten met de indexnummers A-17 tot en met A-48) (aanbiedingsplicht):**

- a. Indien een eigenaar van een parkeerplaats (appartementsrechten met de indexnummers A-17 tot en met A-48), hierna aan te duiden met: **de aanbieder**, zijn parkeerplaats of parkeerplaatsen afzonderlijk van de eveneens aan die eigenaar toebehorende woning in het appartementengebouw wenst te vervreemden is hij verplicht dat/die appartementsrecht(en) eerst aan te bieden aan de overige eigenaars van (een) appartementsrecht(en) in het appartementengebouw, welke eigenaars alsdan een voorkeursrecht tot koop hebben.
- b. De aanbieder biedt het desbetreffende appartementsrecht aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. In die brief vermeldt de aanbieder, de koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een (koop)overeenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde brief over de inhoud daarvan een schriftelijke mededeling te doen aan de overige eigenaars.
- c. Binnen dertig (30) dagen na de sub b. bedoelde mededeling van het bestuur dienen de overige eigenaars die van hun voorkeursrecht gebruik wensen te maken, dit aan het bestuur mede te delen.  
Bij gebreke daarvan is hun voorkeursrecht vervallen, waarna de aanbieder vrij is het appartementsrecht aan (een) derde(n) te vervreemden, mits niet tegen een lagere prijs terwijl de overige voorwaarden en bepalingen ongewijzigd dienen te blijven. De eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun voorkeursrecht tot koop gebruik willen maken, worden hierna aangeduid als: **de gegadigden**.
- d. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de sub c. bedoelde termijn deelt het bestuur aan de aanbieder mede of, en zo ja, hoeveel gegadigden er zijn. Indien er (een) gegadigde(n) is (zijn), kan de aanbieder uiterlijk tot tien (10)

dagen na de in dit lid d. bedoelde mededeling zijn aanbod tot koop intrekken door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het bestuur; alsdan is hij niet gerechtigd het appartementsrecht aan (een) derde(n) te vervreemden. Het bestuur doet van die kennisgeving binnen tien (10) dagen na ontvangst daarvan mededeling aan de gegadigden.

- e. Indien slechts één (1) gegadigde van zijn voorkeursrecht tot koop gebruik wenst te maken en hij dit tijdig aan het bestuur kenbaar heeft gemaakt, is de aanbieder verplicht, mits hij niet tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken, met de gegadigde een koopovereenkomst te sluiten.
- f. Indien er meer gegadigden van hun voorkeursrecht tot koop gebruik wensen te maken en zij dit tijdig aan het bestuur kenbaar hebben gemaakt, zal in een door en onder leiding van het bestuur bijeen te roepen vergadering van de gegadigden door middel van loting degene worden aangewezen als de gegadigde met wie de aanbieder – mits hij niet tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken – verplicht is een koopovereenkomst te sluiten.
- g. Indien de vervreemder met een gegadigde overeenstemming bereikt over een prijs, welke lager is dan de prijs genoemd in de aangetekende brief als hiervoor bedoeld onder b., is de vervreemder verplicht het appartementsrecht opnieuw aan te bieden tegen die lagere prijs aan de overige eigenaars. Het bepaalde in de leden b. tot en met g. is van overeenkomstige toepassing.
- h. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien een aanbieder, zijn parkeerplaats afzonderlijk van de eveneens aan die eigenaar toebehorende woning in het appartementengebouw, in gebruik wenst te geven, waaronder huur is begrepen.
- i. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien een aanbieder niet (langer) is gerechtigd tot een appartementsrecht bestemd tot woning in het appartementengebouw.
- j. Dit artikel geldt niet indien een aanbieder zijn woning tezamen met een parkeerplaats aan dezelfde verkrijger wenst te vervreemden.
- k. Dit artikel geldt niet voor de eerste vervreemding door de gerechtigde en geldt ook niet ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
- l. Dit artikel geldt niet bij vervreemding (of verhuur) aan een verkrijger die tevens gerechtigd is tot een woning in het onderhavige appartementengebouw.
- m. Bij niet-nakoming door de eigenaars (de aanbieder dan wel de gegadigden) van hun verplichtingen uit dit artikel, verbeurt de betreffende eigenaar ten behoeve van de vereniging een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare **boete** van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
- n. De hiervoor sub a. tot en met l. vermelde bepalingen, het sub m. vermelde boetebeding en deze verplichting sub n. dienen in de betreffende akte van levering van een appartementsrecht steeds als **kettingbeding** aan de verkrijger



*te worden opgelegd, zulks bij niet-nakoming op straffe van een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.*

- 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;
  - 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 dit 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.
- 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.

#### 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.

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.

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 een 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,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 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 een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. De naam van de vereniging luidt: “Vereniging Van Eigenaars Appartementgebouw Residence Boseilanden te Zwaanshoek”. Zij is gevestigd te Zwaanshoek, gemeente Haarlemmermeer.*

*Zij kan de verkorte naam: VVE Residence Boseilanden voeren.*

*De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.*

46.2[..]

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 gedeponerd 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 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.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

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 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. [..]

#### *II. De Vergadering*

##### Artikel 49

##### Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes 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 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 dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. [..]

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 persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één 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 de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien 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 e-mailadres, 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 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 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 twee 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 totaal aantal *in de Vergadering uit te brengen* stemmen *bedraagt: drieduizend negenhonderddrieëndertig (3.933)* en het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars *in de Vergadering voor elke aan hem toebehorend appartementsrecht* kan uitbrengen [...] *stemt overeen met de teller van het breukdeel van het desbetreffende appartementsrecht.*
- Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt 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 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 gereede 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.

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.

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 personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen 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 een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

### Artikel 56

#### Besluiten over beheer en onderhoud

56.1a. 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.

#### **@optioneel als duidelijk is of de zonnepanelen gezamenlijk en/of privé zijn**

b. *De besluiten met betrekking tot de Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in artikel 10.3 worden genomen door de in dat artikel genoemde Eigenaars. De besluiten met betrekking tot de in Artikel 21.2. genoemde Zonnepanelen worden genomen door de Eigenaren van de in Artikel 21.2. genoemde Appartementsrechten, waarbij zij evenveel stemmen kunnen uitbrengen als het aantal Zonnepanelen dat dienstbaar is aan hun Privé-gedeelte.*

@

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte 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 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 de gezamenlijke 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 is voorzien in 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 beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. 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,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. 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

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 meerderheid wordt hier verstaan: twee derden 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 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 dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. [...]

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 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 j 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 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 of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee 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,=).

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,=) 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 tweemaal 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 dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een 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

behoefte 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 hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 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 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 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 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 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.
- 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.

#### *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 of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één 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 persoon bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één 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 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 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. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. 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 *niet* 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 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 veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal

worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf 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 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 erfdiensbaarheid, 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 de artikelen 5:143, lid 2 BW.

## **Q. Geschillenbeslechting**

### Artikel 67

#### Geschillenbeslechting

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

## **R. 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. Slotbepaling/Overgangsbepalingen**

### Artikel 69

#### Slotbepaling/Overgangsbepalingen

69.1 *Voor de eerste maal worden tot bestuurders van de vereniging benoemd: **Munnik VVE Beheer B.V.**, gevestigd te Hoofddorp.*

*Op de agenda van de eerste vergadering van eigenaars zal als agendapunt moeten worden opgenomen “Benoeming van het Bestuur”.*

69.2 *Als administratief-, technisch- en financieel beheerder wordt voor de periode vanaf heden tot tenminste één volledig kalenderjaar na de oplevering van de algemene gedeelten van het gebouw benoemd: **Munnik VVE Beheer B.V.**, voornoemd..*

69.3 *Gedurende de periode dat nog niet alle eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden is **Munnik VVE Beheer B.V.** belast met de administratie. **Munnik VVE Beheer B.V.** zal er voor zorgdragen dat na de laatste eigendomsoverdracht een eerste vergadering van de vereniging van eigenaars zal plaatsvinden.*

*Na bedoelde vergadering beslist de vergadering van de Vereniging van Eigenaars.*

69.4 *Het eerste boekjaar vangt heden aan en eindigt op éénendertig december van het jaar waarin de eerste woning waarvan een eigenaar die tevens eigenaar is van een de onderhavige appartementsrechten ter bewoning wordt opgeleverd.*

69.5 *De vergadering en het bestuur, voor zover aan het bestuur 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 algehele oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.*

69.6 *De in lid 5 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van het aantal van de appartementsrechten door degene die de splitsing tot stand bracht aan derden is overgedragen.*

69.7 *Voorts geldt dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.*

69.8 Indexclausule

*Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in deze akte, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens" op basis tweeduizend vijftien is éénhonderd (2015 = 100).*

*Deze wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfaarsperiode groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door de bedoelde prijsindex die werd gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfaarlijkse lopende maand.*

*Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.*

*69.9 In alle gevallen waarin dit Reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering.*

*69.10 Deze Akte wordt beheerst door Nederlands recht.*

#### **VOLMACHT AAN HET BESTUUR VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS**

1. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartement een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie.
2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal één (1) jaar na voltooiing van het gebouw door het bestuur van de vereniging van eigenaars schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
3. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk één (1) jaar na voltooiing van het gebouw.

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

#### **Kosten**

Alle kosten en rechten vallende op deze akte van splitsing en op de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en

buitengewone lasten zijn voor rekening van **de gerechtigde**.

**Volmacht**

Van gemelde volmacht van de gerechtigde waaraan de verschenen persoon zijn bevoegdheid ontleent, blijkt uit een onderhandse akte aan deze akte is gehecht (**BIJLAGE**).

Van gemelde volmacht is mij, notaris, derhalve genoegzaam gebleken.

**Woonplaatskeuze**

Terzake van de splitsing verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen te mijnen kantore.

**Slot**

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

**WAARVAN AKTE,**

in minuut is verleden te Haarlemmermeer op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting aan de comparant heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om@

***Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld, toegevoegd en/of gewijzigd kunnen worden.***

***Koper kan derhalve geen rechten ontlenen aan onderhavig concept.***