

***[WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE, BIJVOORBEELD OP VERZOEK VAN DE ONTWIKKELAAR, DE GEMEENTE OMDAT DEZE VAN OVERHEIDSWEGE DOOR HAAR DAN WEL ANDERE PUBLIEKRECHTELIJKE INSTANTIES WORDEN VOORGESCHREVEN DAN WEL OP VERZOEK VAN DERDEN/NUTSBEDRIJVEN DIENEN TE WORDEN DOORGEVOERD DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE EN/OF UIT DE AANPASSING VAN HET BOUWPLAN, WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN, ALSMEDE AL DIE AANPASSINGEN DIE NODIG ZIJN OM DE CONCEPTAKTE TE FINALISEREN.]**

AKTE HOUDENDE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Project Monnikenpark te Hilversum
Gebouw Blok 15B

62400095/02.4

Op *[datum] tweeduizend vijftientwintig verschijnt voor mij, mr. Jasper Kampherbeek, notaris te Amsterdam:

*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Monnikenpark B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 's-Hertogenbosch en met adres: Magistratenlaan 34, 5223 MD 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54133645 (de "**Gerechtigde**").

De verschijnende persoon, handelend als gemeld:

OVERWEGENDE

(A) De Gerechtigde is de eigenaar van een perceel grond plaatselijk bekend Van Riebeeckweg te Hilversum, kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummers:**

- **10410**, ongeveer groot vijfhonderdzesenzestig vierkante meter (566 m²);
- **10411**, ongeveer groot tweeënzeventig vierkante meter (72 m²);
- **10385**, ongeveer groot tweeënnegentig vierkante meter (92 m²),

doch met de oppervlakte die achteraf in bijzijn van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal worden vastgesteld (de "**Grond**"),

op welke Grond een gebouw is/zal worden gerealiseerd, bestaande uit zeventien (17) woningen met buitenruimte(n) en met verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend Van Riebeeckweg 848 tot en met 880 (even nummers) te Hilversum (het "**Gebouw**"); welke Grond (voor wat betreft het kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10410) (perceel met voorlopige grens en oppervlakte) is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Van Wanrooij VI Vastgoed B.V., voor het in eigendom hebben van een stallingsgarage, zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel 6 (bijzondere lasten en beperkingen).

- (B) Aan de Grond zijn door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten toegekend. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden.
- (C) De Grond is door de Gerechtigde (ten tijde van de verkrijging genaamd: Simpelveld Exploitatiemaatschappij B.V.) verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op vijf september tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87187 nummer 88, van een afschrift van een akte tot levering op vier september tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend (de "**Eigendomstitel**").
- (D) De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 (juncto 107) van het Burgerlijk Wetboek van de Grond met het daarop te realiseren Gebouw, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, waartoe zij deze akte wenst te ondertekenen.

VERKLAART

Artikel 1. Splitsingstekening

[*Opmerking CMS: na aanpassing tekening en jullie akkoord hierop kan de tekening in depot gegeven worden en kan de complexaanduiding worden aangevraagd.]

- 1.1 Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 tot en met 17 de gedeelten van het Gebouw met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven; en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen (**bijlage 1**).
- 1.2 De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * tweeduizend vijftwintig in depot genomen onder **nummer ***.
- 1.3 Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van indepotname van de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw: Hilversum, sectie C, *A (bijlage 2).

Artikel 2. Splitsingsvergunning

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet.

Artikel 3. Omschrijving appartementsrechten

Het Gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de cijfers 1 tot en met 17, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de begane grond van het Gebouw,

- plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 848 te Hilversum (bouwnummer 801), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 1;**
uitmakende het achtennegentig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (98/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 854 te Hilversum (bouwnummer 802), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 2;**
uitmakende het zevenentachtig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (87/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 852 te Hilversum (bouwnummer 803), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 3;**
uitmakende het eenhonderdzeven/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (107/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 850 te Hilversum (bouwnummer 804), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 4;**
uitmakende het eenhonderdnegenentwintig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (129/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de eerste etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 860 te Hilversum (bouwnummer 805), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 5;**
uitmakende het eenhonderdnegen/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (109/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de eerste etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 858 te Hilversum (bouwnummer 806),

- kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 6;**
uitmakende het negenennegentig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (99/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de eerste etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 856 te Hilversum (bouwnummer 807), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 7;**
uitmakende het eenhonderdzeven/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (107/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de eerste etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 862 te Hilversum (bouwnummer 808), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 8;**
uitmakende het eenhonderdnegenentwintig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (129/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de tweede etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 868 te Hilversum (bouwnummer 809), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 9;**
uitmakende het eenhonderdvijfentwintig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (125/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de tweede etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 866 te Hilversum (bouwnummer 810), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 10;**
uitmakende het negenennegentig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (99/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de tweede etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 864 te Hilversum (bouwnummer 811), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 11;**

- uitmakende het eenhonderdzeven/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (107/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de tweede etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 870 te Hilversum (bouwnummer 812), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 12**;
uitmakende het eenhonderdnegenentwintig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (129/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de derde etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 874 te Hilversum (bouwnummer 813), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 13**;
uitmakende het eenhonderdtweeënzestig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (162/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de derde etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 872 te Hilversum (bouwnummer 814), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 14**;
uitmakende het eenhonderdvijfenzestig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (165/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de derde etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 876 te Hilversum (bouwnummer 815), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 15**;
uitmakende het eenhonderddrieënveertig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (143/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de vierde etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 878 te Hilversum (bouwnummer 816), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 16**;

- uitmakende het eenhonderdachtenzeventig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (178/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met aan- en toebehoren en buitenruimte, gelegen op de vierde etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg 880 te Hilversum (bouwnummer 817), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex 17**;
- uitmakende het eenhonderdzeventig/ tweeduizend eenhonderd drieënveertigste (170/2.143^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd
- (tezamen: de "**Appartementsrechten**").

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 wordt de Gerechtigde de gerechtigde tot de Appartementsrechten.

Artikel 4. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars

De Gerechtigde wenst over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt.

Te dezen worden van toepassing verklaard het navolgende reglement (gebaseerd op de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 en annex 2 - als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160):

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:
- "**Akte**":
de 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;
 - "**Appartementsrecht**":
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
 - "**Artikel**":
een artikel van het Reglement;
 - "**Beheerder**":

- de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **"Bestuur"**:
het Bestuur van de Vereniging;
- **"Boekjaar"**:
het boekjaar van de Vereniging;
- **"Commissie"**:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **"BW"**:
het Burgerlijk Wetboek;
- **"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;
- **"Gebouw"**:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **"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;
- **"Gemeenschap"**:
de in de Splitsing betrokken goederen;
- **"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 het Privé-gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- **"Gemeenschappelijke Rechten"**:
alle aan het Gebouw en/of de Grond verbonden of daarmee verband houdende rechten, voor zover niet behorend tot dan wel toe te rekenen aan een of meer Privé-gedeelten of een of meer gedeelten daarvan dan wel een of meer privé-gedeelten van een of meer Onderappartementsrechten of een of meer gedeelten daarvan;
- **"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;
- **"Gemeenschappelijke Verplichtingen"**:
alle aan het Gebouw en/of de Grond verbonden of daarmee verband houdende verplichtingen, voor zover niet behorend tot dan wel toe te rekenen aan een of

meer Privé-gedeelten of een of meer gedeelten daarvan dan wel een of meer privé-gedeelten van een of meer Onderappartementsrechten of een of meer gedeelten daarvan;

- **"Gemeenschappelijke Zaken":**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de Gemeenschappelijk Gedeelten;
- **"Gemeente":**
de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Hilversum;
- **"Grond":**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **"Huishoudelijk Reglement":**
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **"Jaarrekening":**
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **"Jaarverslag":**
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **"Meerjarenonderhoudsplan":**
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- **"Onderappartementsrecht":**
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **"Ondereigenaar":**
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Onderappartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privé-gedeelte van een Onderappartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het betreffende Artikel anders blijkt;
- **"Ondersplitsing":**
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- **"Privé-gedeelte":**
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkt de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **"Professionele Instelling":** een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, alsmede de Gerechtigde en aan haar gelieerde vennootschappen in de zin van artikel 2:24a of artikel 2:24b BW;
- **"Raad van Commissarissen":**

de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

- **"Reglement"**:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing, met inbegrip van eventuele wijzigingen daarvan en / of aanvullingen daarop;
- **"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;
- **"Reservefonds"**:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- **"Splitsing"**:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- **"Vereniging"**:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- **"Vereniging van Ondereigenaars"**:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- **"Vergadering"**:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- **"Voorzitter"**:
de voorzitter van de Vergadering;

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

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. Onverminderd het overige in dit Reglement bepaalde geldt dat indien strijd bestaat tussen het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, prevaleert het Reglement boven het Huishoudelijk Reglement. In alle gevallen waarin het Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering.
- 2.2 a. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere Appartementsrechten dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het Omgevingsplan. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs waaronder mede begrepen

chemische verdovende middelen - is verboden, evenals de opslag of verkoop van vuurwerk. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroeps- of bedrijfsmatig gok- en/of kansspelen te beoefenen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*

- b. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
Voor zover in het Huishoudelijk Reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds (22:00 uur) en 's morgens acht uur (08:00 uur) geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten een Privé-gedeelte hoorbaar is.
- c. Nadere regels ten aanzien van het vorenstaande kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht:

- a. om alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging;
- b. om alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade; en
- c. om - voor zover dit redelijk is - maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

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

Waarschuwingplicht 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

- 6.1 Het bepaalde in 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 zullen bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.
- 6.2 Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld moeten worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, kabels, leidingen, voorzieningen en overige werken die zich bevinden in een Privé-gedeelte en die (mede) dienstbaar zijn aan een ander Privé-gedeelte of Gemeenschappelijk Gedeelte.
- 6.3 De Eigenaars en de Gebruikers moeten gedogen dat nutsbedrijven in de Grond en in, op of aan het Gebouw kabels en leidingen aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen, indien en voor zover dit voor de nutsvoorzieningen (voor water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen en andere vormen van communicatie) ten behoeve van het Gebouw en/of één of meer Privé-gedeelten nodig is naar het oordeel van een betreffende nutsbedrijf of naar het oordeel van een Eigenaar of een Gebruiker, met dien verstande dat die kabels en leidingen zodanig moeten worden aangebracht dat voor de (overige) Eigenaars en Gebruikers zo weinig mogelijk overlast ontstaat of bestaat.

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. Wordt in verband met een wijziging of gebruik als hiervoor bedoeld uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars van de Appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel als vermeld bij de omschrijving van de Appartementsrechten.

Grondslag aandelen

De aandelen zijn gebaseerd op vierkante meters Gebruiksoppervlakte (GO) (afgerond op gehele getallen) van de afzonderlijke Appartementsrechten ter zake waarvan wordt verwezen naar een aan deze Akte gehecht overzicht (**bijlage 3**).

Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte / na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de Splitsingsakte, tenzij deze wijziging plaatsvindt middels een wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling 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;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik uitsluitend voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk dan wel gezamenlijk in verband met bepaalde in Artikel 10.3 worden aangeslagen;
- j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan
- k. de schulden en kosten die voortvloeien of voor kunnen vloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten;
- l. de schulden en kosten die voortvloeien of voor kunnen vloeien uit de Gemeenschappelijke Verplichtingen;
- m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering;

zulks met inachtneming van het hierna in Artikel 10.3 bepaalde.

- 10.3 a. *In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot:*
- *bestuur- en vergaderen (alsmede administratief beheer) en overige beheerkosten;*
 - *bankkosten;*
 - *de kosten voor het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;*
- zullen worden gedragen door de Appartementsrechten ieder voor een gelijk deel.*
- b. Indien de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 die uitsluitend betrekking hebben op één of meer maar niet op alle Privé-gedeelten en waarvoor in de Akte geen speciale regeling is getroffen, is casu quo zijn uitsluitend de desbetreffende Eigenaar(s) verplicht bij te dragen, bij meerdere Eigenaars ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn Appartementsrecht bedoeld in Artikel 10.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
- c. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars, *tenzij voor deze kosten en schulden hiervoor een afwijkende kostenverdeelsleutel is bepaald.*
- d. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en *indien 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.

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. – uitdrukkelijk met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 - voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde of een enkel Privé-gedeelten, onder meer gerekend:
- a. de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de

- dakbedekking, de schoorstenen, de ventilatiekanalen, 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 traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende buitenruimte(n)), de borstweringen, de (vlucht)trap, de entree, de hallen, de gangen, het trappenhuis, de collectieve fietsenstalling, de ruimten voor de energievoorzieningen en de liftmachine;
- 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 buitenruimte(n), ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op de buitenruimte(n) 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 buitenruimten 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 (*inclusief de cilinders*), onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, 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;
 - de PV-panelen op de daken gelegen op het dak boven de woningen (indien en zodra deze zijn aangebracht en is vastgesteld door de Vergadering of deze al dan niet toebehoren tot de Gemeenschappelijke Zaken of een betreffend Privé-gedeelte met inachtneming van het hierna in Artikel 21.7 bepaalde);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de collectieve bodemlussen voor de WKO-installatie met inbegrip van de daarbij behorende voorzieningen (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 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 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, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden (*inclusief het huistoestel en de hoorn*), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de fietsenstalling, inclusief de eventueel daarbij behorende (technische) installaties;
- j. het collectieve groen aan het Gebouw inclusief bouwkundige voorzieningen in de vorm van onder andere metalen begeleidingen;
- k. de overige collectieve voorzieningen ten behoeve van de (alle) Appartementsrechten.
- 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 en voor zover aanwezig:

- (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 afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende buitenruimte(n);
- 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 douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen 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 indien dit niet plaatsvindt via een derde;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van al die overige zaken die op grond van Artikel 11 vallen onder het betreffende Privé-gedeelte.

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 waarbij een administratieve splitsing zal worden gemaakt voor de bestrijding van de kosten als bedoeld in Artikel 10.1 en Artikel 10.2 (ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars) en voor de bestrijding van de kosten als bedoeld in 10.3 (ten behoeve van specifieke Eigenaars). Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
- ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - 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 (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien 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 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.

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:
- 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.

- 15.4 *De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de datum van feitelijke oplevering van het Appartementsrecht (sleuteloverdracht) driemaal de maandelijke bijdrage te voldoen ten behoeve van de Vereniging. De kosten van de opstalverzekering van het Gebouw alsmede de kosten van het beheer worden in rekening gebracht vanaf de datum waarop het eerste Appartementsrecht voor bewoning/gebruik wordt opgeleverd.*

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen 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 (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft 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.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door 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 (*waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de Vereniging*). Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in

zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het 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.
- 19.10 In geval van Ondersplitsing dient in het Reglement van Ondersplitsing een regeling te worden opgenomen omtrent het zondig aangaan van (een) aanvullende verzekering(en) tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade, welke regeling in ieder geval recht doet aan het doel en de strekking van dit Artikel 19.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

- 20.3 *Noch de gezamenlijke Eigenaars noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten.*
- 20.4 *Ten aanzien van het bij oplevering aanwezige groen aangelegd in de gemeenschappelijke buitenruimte geldt dat deze groenvoorzieningen de Vereniging in stand dient te worden gehouden en dient te worden onderhouden. De kosten voor het beheer komen vanaf oplevering van het Gebouw voor rekening van de Vereniging.*

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 kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) 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.
- 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.
- 21.5 In aanvulling op het gestelde in Artikel 21.1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekingen/of stadsverwarming en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de Vergadering aan te wijzen (nuts)bedrij(f)(ven), zonder dat het/de betreffende

(nuts)bedrijf(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.

- 21.6 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 17 hebben het gemeenschappelijk gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder van het Gebouw, waarbij het gebruik van de fietsenplaatsen door de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 17 middels het Huishoudelijk Reglement kan worden gereguleerd, zulks ter borging van een redelijk verdeling van het gebruik van deze fietsenplaatsen, en waarbij eventueel exclusieve toewijzing (dan wel wijziging daarvan) kan plaatsvinden van fietsenplaatsen aan de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 17. De Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 17 zijn jegens elkaar verplicht om het hiervoor bedoelde Huishoudelijk Reglement vast te stellen indien het feitelijk gebruik van de fietsenplaatsen inderdaad noopt tot borging van een redelijk verdeling van het gebruik van de fietsenplaatsen.

Ten behoeve van een uniforme uitstraling worden de afzonderlijke fietsenplaatsen door de Vereniging onderhouden voor gezamenlijke rekening van deze Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 17 waarbij de kostenverdeling in het Huishoudelijk Reglement zal worden opgenomen rekening houdende met een eventueel exclusief gebruik (kosten naar rato van het aantal exclusieve fietsenplaatsen), met dien verstande dat kosten en eventuele schade aan de afzonderlijke fietsenplaatsen als een gevolg van het afzonderlijk gebruik kunnen worden verhaald op de betreffende Eigenaar aan wie deze fietsenplaatsen zijn toegewezen onder het overleggen van een kostenspecificatie.

- 21.7 Thans is nog niet vastgesteld of en wanneer de in Artikel 11 bedoelde PV-panelen worden aangebracht en of deze bedoelde PV-panelen gemeenschappelijk zijn en/of worden toebedeeld aan bepaalde Privé-gedeelten. Het Bestuur zal vaststellen indien en zodra de PV-panelen worden aangebracht. Vervolgens wordt door de Vergadering middels een toevoeging aan het Huishoudelijk Reglement vastgesteld of deze PV-panelen zijn aan te merken als gemeenschappelijke dan wel privé PV-panelen of een combinatie daarvan, met dien verstande dat een Eigenaar zal moeten instemmen indien een PV-paneel is aan te merken als privé PV-paneel van het betreffende Privé-gedeelte. In verband met dit onderscheid heeft alsdan het volgende onderscheid te gelden:

a. Ten aanzien van gemeenschappelijke PV-panelen:

De gemeenschappelijke PV-panelen worden aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) en strekken tot energielevering ten behoeve van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Ter zake het door deze PV-panelen opgewerkt vermogen geldt mitsdien dat eerst de energienota van de energieleverancier van het Gebouw ten behoeve van

voormelde Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken wordt gesaldeerd met het opgewekt vermogen van de PV-panelen, zodat mitsdien een korting ontstaat op de energienota dan wel een vergoeding wordt betaald door de betreffende energieleverancier voor een eventueel overschot. Bij Huishoudelijk Reglement kan evenwel tussen de Eigenaars van de Appartementsrechten worden besloten over een afwijkende regeling ten aanzien van het opgewekt vermogen van voormelde PV-panelen alsmede ten aanzien van de schulden en kosten verband houdende deze PV-panelen, onder meer inhoudende dat alsdan bepaalde PV-panelen worden toegekend aan bepaalde Privé-gedeelten.

b. Ten aanzien van privé PV-panelen:

De privé PV-panelen worden aangesloten op de afzonderlijke meterkasten van de betreffende Appartementsrechten waaraan dat/die PV-paneel/panelen energie leveren. Deze betreffende Appartementsrechten zijn alsdan gerechtigd tot het door dat betreffende PV-paneel opgewekt vermogen. Deze privé PV-panelen zullen - tezamen met de onder a. bedoelde gemeenschappelijke PV-panelen mocht hier sprake van zijn - wel collectief door de Vereniging worden beheerd, onderhouden en (indien nodig) worden vervangen, doch voor rekening van de betreffende Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het betreffende PV-paneel is aangesloten. Indien de betreffende Eigenaar voormelde werkzaamheden eerder wenst te laten uitvoeren, is die betreffende Eigenaar bevoegd om dit aan het Bestuur van de Vereniging te verzoeken met als uitgangspunt dat het uniforme karakter van de opstelling van de PV-panelen wel gewaarborgd blijft en alles voor rekening en risico van die betreffende Eigenaar. Middels een overeenkomst tussen de Vereniging en de Eigenaar kan evenwel worden besloten over een afwijkende regeling.

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 ontlelen 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 uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende 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.
- 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 *daartoe aangewezen* 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 indicatie-adviseur (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, scootmobielen, rollators, vuilniscontainers en bloembakken).

Indien zich in een Privé-gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de Eigenaar van dit Privé-gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw.

- 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 gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen en/of in gangen en/of trappenhuisen 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.

23.9 Het bepaalde in Artikel 23 kan nader worden geregeld bij Huishoudelijk Reglement.

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 (PV-panelen), boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement *en met inachtneming van de bouwverordening en overige vigerende wet- en regelgeving*. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

Iedere Eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende Eigenaar(s)/Gebruiker(s) voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende Eigenaar/ Gebruiker.

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 Voorts is het volgende van toepassing:

1. *Het is een Eigenaar en/of Gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn Privé-gedeelte op te*

stellen tegen de buitengevel van het Gebouw.

2. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangeliend in de Gemeenschappelijke Ruimten bevinden. In het Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels met betrekking tot het houden van, respectievelijk het verbieden van (bepaalde soorten), huisdieren worden vastgesteld.*
- 24.6 Zaken als hiervoor bedoeld die worden aangebracht ten tijde van de eerste bouwrealisatie en daarna zonodig worden vernieuwd/vervangen dienen te worden gedoogd.
- 24.7 De Vergadering kan aan het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 24.3 voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur, en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen en/of rolluiken. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden bedoeld wind- en/of zonnescherm en/of rolluik behoorlijk te onderhouden.

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 of diens rechtsopvolger niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten. Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar en zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in een toestand conform de tot de Akte behorende splitsingstekening 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 en het tijdstip van het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing daarvan dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.

Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.

- 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.
- 25.4 Indien een Eigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 21.2 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een Privé-gedeelte van die Eigenaar, is het bepaalde in Artikel 25.2 van overeenkomstige toepassing.

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.

Artikel 26A

Gemeenschappelijke Rechten en Gemeenschappelijke Verplichtingen

- 26A.1 Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Gemeenschappelijke Verplichtingen behoren onder meer (doch niet uitsluitend):
- de rechten en verplichtingen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de bepalingen die hierna zijn geciteerd als bijzondere lasten en beperkingen; en
 - de eventueel bestaande dan wel toekomstige rechten en verplichtingen uit hoofde van erfdienstbaarheden, ongeacht het feit of die erfdienstbaarheden als zodanig kenbaar zijn uit de openbare registers voor registergoederen dan wel door verjaring zijn of kunnen ontstaan en/of andere zakelijke rechten.
- 26A.2 Iedere Eigenaar en iedere Gebruiker dient de Gemeenschappelijke Rechten en de Gemeenschappelijke Verplichtingen na te komen.
- 26A.3 Het Bestuur van de Vereniging voert het beheer over de Gemeenschappelijke Rechten en draagt zorg voor de nakoming van de Gemeenschappelijke Verplichtingen.
- 26A.4 Het Bestuur is gemachtigd om namens de Eigenaren als aanspreekpunt op te treden ten aanzien van de Gemeenschappelijke Rechten en Gemeenschappelijke Verplichtingen en in dat kader al datgene te verrichten wat zij nuttig, nodig of

wenselijk mocht achten. Ten aanzien van zaken die de afzonderlijke Privé-gedeelten betreffen blijven de afzonderlijke Eigenaren bevoegd.

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van:

- a. de Appartementsrecht met indices 1 tot en met 17 mogen hun Privé-gedeelte niet anders gebruiken dan voor woongebruik, mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend Omgevingsplan.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de (voormelde) bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de (voormelde) bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

Het is zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering toegestaan om mede een kantoor- of bedrijfsruimte voor eigen gebruik te hebben in een woning, onverminderd eventuele privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie noch voor short of long stay toegestaan in de vorm van verhuur via een bemiddelingsbureau (bijvoorbeeld Airbnb of soortgelijke formats).

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie respectievelijk voor short of long stay 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 (6) maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

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.

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

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
- Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het Gebouw.
- De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- 28.2 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
- 28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- 28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 28.9 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.10 Een ten tijde van het verlijden van de Akte en na de eerste oplevering van het Gebouw 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 (3) vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;

- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.
- De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaar(s) in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de buitenruimte, 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 f. 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.
- Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde Eigenaars of Gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de Vereniging met inachtneming van de kosten verdeelsleutel zoals vermeld in Artikel 10.*
- 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 via de daartoe bestemde gedeelten. Eventuele herstelschade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. Het Bestuur kan in overleg met de betreffende Eigenaars een protocol opstellen omtrent toegang of gebruik van een ander Privé-gedeelte zoals hiervoor bedoeld (onder andere ter zake soort gebruik, frequentie en wijze van toegang).
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval in geval van nood over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. In dat kader is het niet toegestaan vluchtwegen te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 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 buitenruimten die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het

daarop aanwezige beloopbaar 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 indien die en voor zover die 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 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:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - 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;
 - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 *Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen.*
- 31.4 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende nutsvoorzieningen ten behoeve van nutsbedrijven blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze nutsvoorzieningen zijn aangebracht. Deze nutsvoorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze nutsvoorzieningen zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze nutsvoorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.
- 31.5 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen/zaken (waaronder de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11) ten behoeve van een ander Privé-gedeelte blijven voor rekening van de Eigenaar van dit andere Privé-gedeelte ten behoeve van wie deze voorzieningen/zaken zijn aangebracht. Deze voorzieningen/zaken alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door een door de betreffende Eigenaar in te schakelen derde) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen/zaken zich bevinden. De

Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen/zaken toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.

Artikel 32

Risico

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

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1 De tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die buitenruimten overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de buitenruimten, plafonds en daken.
- Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op voormelde buitenruimten bedraagt de maximale belasting tweehonderdvijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²).
- Tevens mogen op de buitenruimten 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 of in een Gemeenschappelijke Ruimte wordt belemmerd.
- Tevens mogen op de buitenruimten geen hokken, duiventillen en/of gaasconstructies worden aangebracht.
- 33.2 De Eigenaars en Gebruikers dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen.
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout (zijnde bomen en struiken en andere opgaande beplantingen) op de 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, behoudens voor zover aangeplant in het kader van de bouwrealisatie dan wel vervanging hiervan. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming schuurtjes, bergingen, kasten en dergelijke op de buitenruimte - op welke verdieping of laag dan ook - 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 betreffende verdieping van het Gebouw behoudens voor zover aangeplant in het kader van de bouwrealisatie dan wel vervanging hiervan.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een 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 en/of de bouwkundige oplevering van het Gebouw met Artikel 33.1 tot en met 33.5 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

- 34.1 Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b., 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.
- 34.2 De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b., 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.
- 34.3 Het bepaalde in de Artikelen 34.1 en 34.2 is van overeenkomstige toepassing op toestemmingen die zijn verleend in, bij en/of ter uitvoering van het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie (3) exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
- Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie (3) kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
- In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee 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.
- 37.7 *Het bepaalde in de eerste vier leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een Professionele Instelling en de gebruikers van Privé-gedeelten, die aan die Professionele Instelling toebehoren.*
- 37.8 *Een Professionele Instelling is bevoegd de haar toekomende Privé-gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, aan anderen, als huurder van een Professionele Instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.*
- 37.9 *De Professionele Instelling spant zich er jegens de andere Eigenaars en jegens degene aan wie de andere Eigenaars enig Privé-gedeelte, met inbegrip van de Gemeenschappelijke Gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn Gebruikers het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de Gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De Professionele Instelling verplicht zich aan de Gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoor gemeld, op te leggen.*
- 37.10 *De verplichtingen van de Professionele Instelling, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het Reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de Professionele Instelling in strijd zou zijn met de goede trouw.*
- 37.11 *De Professionele Instelling is gehouden haar Gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.*

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Zodra een Eigenaar niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging kan het Bestuur 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.

- 38.3 *Voor de periode dat een Professionele Instelling, Eigenaar is van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in de Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan die Professionele Belegger toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.*

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, een en ander met in achtneming van het bepaalde in Artikel 37.7.
- 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:
- 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;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;

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

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

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - 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. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven akte van vestiging.
- 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.
- 44.6 Na het einde van het recht van erfpacht en/of het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

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 (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (EUR 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (EUR 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden aan het Reservefonds toegevoegd.
- 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:

- a. een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar; en
- b. een gebruiker van een Onderappartementsrecht gelijkgesteld aan een Gebruiker.

M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht onder de in het Reglement opgenomen statuten.
- 46.2
 - a. De Vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaars Gebouw Blok 15B "Monnikenpark" gelegen aan de Van Riebeeckweg 848-880 (even nummers) te Hilversum**".
 - b. De verkorte naam van de Vereniging luidt: VVE Gebouw Blok 15B Monnikenpark.
 - c. De Vereniging is gevestigd te Hilversum, doch kan elders kantoor houden.
- 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. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar. Het eerste boekjaar van de Vereniging eindigt op eenendertig december van het jaar van de eerste oplevering van het Gebouw.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

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

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen.
- 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. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal zal 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 (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het 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 (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-

mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. *Het Bestuur zal zelf een afweging maken of de overige Eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld van de ingebrachte agendapunten.* Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

Iedere stemgerechtigde is bevoegd ter toelichting aan rapport van een daartoe deskundige ter vergadering in te brengen. Het Bestuur dient uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering in het bezit te worden gesteld van het in de vorige zin bedoelde rapport.

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 In geval van Ondersplitsing, direct of indirect, van een Appartementsrecht worden de in Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. Het Bestuur is verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk of per e-mail mede te delen aan het Bestuur.
- 50.4 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.
- 50.5 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 *vóór de eerstvolgende 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 stemmen bedraagt zeventien (17). Waarbij iedere Eigenaar van een Appartementsrecht één (1) stem uitbrengt.
- 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 volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte 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 volstreekte 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

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het 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 een andere kleur van het buitenverfwerk alsmede over een andere 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, tenzij het gaat om de originele kleur ten tijde van de oplevering van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in het 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 21.4;
- 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 h;
- 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 (EUR 5.000,00) 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 (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden 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 (3) 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. De functie secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.
- Voor de eerste maal zal de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
- 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 (EUR 5.000,00).
- Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 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 (EUR 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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;
 - 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;
 - het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Kan op grond van het in Artikel 57.8 onder c bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een tweede bestuursvergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één (1) week en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze bestuursvergadering wordt mededeling gedaan dat de komende bestuursvergadering een tweede bestuursvergadering is als bedoeld in dit Artikel 57.9. In deze tweede bestuursvergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen, ongeacht het aantal bestuurders dat ter vergadering aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is.
- 57.10 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.
- 57.11 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstreking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres. Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht.
- Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht.*

- 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 – waaronder onder meer dient te worden verstaan het verzorgen van het dagelijks onderhoud, het planmatig onderhoud, het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan, het jaarlijks onderhoudsplan en voorstellen tot renovatie, zoals een en ander zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomsten - op te dragen aan een door haar aan te wijzen

technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.

- 61.3 De aanwijzing van vorenbedoelde Beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.

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 (5) 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 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63

Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere 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 en quorum 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 bevoegd 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 (5) dagen voor de

- vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, 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 discontinuïerend van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

T. Overgangsbepaling

Artikel 70

70.1 De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan haar het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en van de Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.

Onder de in dit Artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:

- de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering en glasverzekering;
- de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s).
- de benodigde onderhoudscontracten en het contract voor het schoonmaken van de Gemeenschappelijke Gedeelten.

Eventuele bepalingen in het Reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

70.2 De Gerechtigde is – voor zover dit niet in strijd is met huidige dan wel toekomstige regelgeving - zolang zij gerechtigde is tot alle Appartementsrechten niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds.

70.3 De Gerechtigde is bevoegd om zonder toestemming van Vergadering tot het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de Privé-gedeelten als de Gemeenschappelijke Ruimten aan te brengen als bedoeld in Artikel 24 en Artikel 25.

Artikel 5. Benoeming bestuurder en beheerder

5.1 Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de Gerechtigde tot eerste bestuurder en voorzitter van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

- 5.2 *Als eerste Beheerder wordt, vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte, voor een periode van twee (2) jaar na oplevering van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, benoemd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De Alliantie VVE Diensten B.V., statutair gevestigd te Hilversum, kantoor houdende te 1221 EJ Hilversum, Jan van der Heijdenstraat 36, correspondentieadres: 1200 BD Hilversum, Postbus 1178, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 32121902. Het Bestuur is bevoegd tot ondertekening van de (aansluit)overeenkomst met de Beheerder.*

Artikel 6. Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Grond wordt te dezen verwezen naar:

- 6.1 (voor zover afkomstig uit het kadastrale perceel met de thans vervallen kadastrale nummers 10062) de Eigendomstitel, waarin woordelijk staat vermeld:

***[Note CMS: afhankelijk van situatie op moment passeren, zal mogelijk al afstand zijn gedaan van deze erfdiensbaarheid, indien dit het geval is, zal de aanhaling hiervan komen te vervallen.]**

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor wat betreft de percelen met nummers 10002, 10034, 10035, 10061 en 10062 wordt ten aanzien van erfdiensbaarheden en andere bijzondere verplichtingen verwezen naar een akte die op zevenentwintig december tweeduizend zeventien voor mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam, werd verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4, in deel 72279, nummer 91, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:

[begin citaat]

"II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van de hiervoor in de considerans onder punt 2. Vermelde overeenkomst en het Besluit gaan partijen hierbij over tot de vestiging en aanvaarding om niet (dus zonder tegenprestatie) van de volgende erfdiensbaarheden.

Definities.

Artikel 1

Voor zover bij de erfdiensbaarheden en daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen niet uitdrukkelijk anders is vermeld, wordt telkens bij de hierna te omschrijven erfdiensbaarheden en de daarop van toepassing te verklaren voorwaarden en bepalingen bedoeld met:

- "gerechtigde tot het dienend erf": de eigenaar(s) van casu quo beperkt zakelijk gerechtigde(n) tot en/of de gebruiker(s) van het/de bij de desbetreffende erfdiensbaarheid breder te omschrijven dienend(e) erf/erven; en
- "gerechtigde tot het heersend erf": de eigenaar(s) van casu quo beperkt zakelijk gerechtigde(n) tot en/of de gebruiker(s) van het/de bij de desbetreffende erfdiensbaarheid breder te omschrijven heersend(e) erf/erven.

Over- en onderbouw / voorzieningen / legalisering bouwkundige situatie

Artikel 2

(...) [dit artikel heeft geen betrekking op het verkochte; opmerking van notaris Van Harseler]

Recht van gebruik en overpad / weg - voorwaarden en bepalingen

Artikel 3

3.1 Partijen vestigen en aanvaarden hierbij - ieder voor zover het hen betreft - om niet (dus zonder tegenprestatie) de erfdienstbaarheid ten laste van het Perceel 9543, het Perceel 5150, het Perceel 5151 en het Perceel 7304 [perceel 5151 is overgegaan in de percelen met nummers 10002, 10004, 10032 en 10033; perceel 7304 is overgegaan in de percelen met nummers 9755, 9756, 9758, 9759 en 9760;

[opmerking van notaris Van Harseler] als dienende erven en ten behoeve van de Erfpacht (van het Perceel 9544) als heersend erf inhoudende de verplichting van de gerechtigde tot het dienend erf te dulden, dat de gerechtigde tot het heersend erf, diens bezoekers en de direct of indirect voor hem werkenden gebruik maken van:

- de verschillende op de betreffende dienende erven aanwezige ontsluitingen (toen uitgangen) met de openbare weg aldaar, thans genaamd: Soestdijkerstraatweg, Oostereind en Van Riebeeckweg; en -

het/de op de dienende erven aanwezige wegnnet en overige infrastructurele voorzieningen, een en ander conform de huidige dan wel eventuele gewijzigde toekomstige situaties ter plaatse op de dienende erven en altijd zoals ter plaatse duidelijk kenbaar, teneinde via die op de dienende erven aanwezige ontsluitingen, wegen en overige infrastructurele voorzieningen te komen van bedoelde openbare wegen en te gaan naar het heersend erf vice versa en zulks mede voor de noodzakelijke en goede bereikbaarheid van het/de op de dienende erven aanwezige ziekenhuis en overige (zorg)voorzieningen.

3.2 Het is de gerechtigde tot het dienend erf niet toegestaan om voor zijn verplichting tot het dulden van de hiervoor in lid 3.1 van dit artikel bedoelde rechten van de gerechtigde tot het heersend erf, enige vergoeding, hoe ook genaamd, te verlangen.

3.3 Ten aanzien van elke hiervoor in lid 3.1 van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheid gelden de volgende voorwaarden en bepalingen:

a. De uitoefening van de rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid door de gerechtigde tot het heersend erf dient in het algemeen op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te geschieden.

b. Mede in verband met het hiervoor sub a. bepaalde is de gerechtigde tot het heersend erf gehouden er bij de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid voor zorg te dragen dat er geen schade wordt aangericht aan de dienende erven, de daarop

gesitueerde casu quo daarvan deel uitmakende wegen en verdere infrastructurele voorzieningen, bestrating, toe- en uitgangsvoorzieningen en overige werken en beplantingen.

Eventuele schade, als bedoeld in de vorige zin, aantoonbaar ontstaan als gevolg van het gebruik van het dienend erf door de gerechtigde tot het heersend erf, komt voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf.

De gerechtigde tot het heersend erf is bij de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheden voorts gehouden er voor zorg te dragen, dat de dienende erven te allen tijde toegankelijk zijn en blijven en voor zijn rekening netjes en schoon worden gehouden, dat er derhalve geen blijvende obstakels, hoe ook genaamd, op de dienende erven worden geplaatst, dat er geen voertuigen op de dienende erven worden geparkeerd casu quo gestald, dat daar geen afval en dergelijke wordt achtergelaten en dat de dienende erven uitsluitend worden gebruikt op de wijze als in lid 3.1 van dit artikel vermeld.

- c. *Het is de gerechtigde tot het dienend erf in het algemeen niet toegestaan (rechts)handelingen te verrichten en/of na te laten waardoor de gerechtigde tot het heersend erf wordt belemmerd in de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheden. Zo is, mede in verband met het in de vorige zin bepaalde, ook de gerechtigde tot het dienend erf gehouden er voor zorg te dragen dat de dienende erven te allen tijde toegankelijk zijn en voor zijn rekening netjes en schoon wordt gehouden, dat er derhalve geen (blijvende) obstakels, hoe ook genaamd, op de dienende erven worden geplaatst, dat er geen voertuigen op de dienende erven worden geparkeerd casu quo gestald en dat daar geen afval en dergelijke wordt achtergelaten.*
- d. *Onverminderd het hiervoor onder de punten a. tot en met c. bepaalde is de gerechtigde tot het heersend erf te allen tijde gehouden de door de gerechtigde tot het dienend erf gegeven redelijke aanwijzingen aangaande de uitoefening van zijn rechten op te volgen.*
- e. *De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en eventueel vernieuwing van (alle betreffende voor de uitoefening van de rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid aanwezige voorzieningen op) de dienende erven komen casu quo blijven ten laste van de gerechtigde tot het dienend erf.*

Voor wat betreft de kosten van het netjes en schoon houden van het dienend erf heeft te dezen overeenkomstig het ter zake hiervoor onder de punten b. en c. bepaalde te gelden, dat ieder, op grond van zijn in die punten b. en c. vermelde verplichting tot het netjes en

- schoonhouden houden van het dienend erf, de daarmee gemoeide kosten telkens voor eigen rekening neemt.*
- f. *De gerechtigde tot het heersend erf, voor zover zijnde eigenaar van of beperkt zakelijk gerechtigde tot het heersend erf, dient ervoor zorg te dragen dat de verplichtingen die uit dit artikel voortvloeien worden nagekomen door de gebruikers van het heersend erf.*
De gerechtigde tot het heersend erf dient er voorts voor zorg te dragen -en is in die zin en in zoverre ook jegens de gerechtigde tot dienend erf aansprakelijk- dat de verplichtingen die uit dit artikel voortvloeien worden nagekomen door zijn bezoekers en de direct of indirect voor hem werkenden.
- g. *De gerechtigde tot het heersend erf is ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid geen vergoeding - hoe ook genaamd - aan de gerechtigde tot het dienend erf verschuldigd.*
- h. *Een verzwaring van de erfdienstbaarheid is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring onderscheidenlijk de medewerking van de eigenaar(s) van en eventueel beperkt zakelijk gerechtigde(n) tot het dienend erf. Zij zijn bevoegd aan hun bedoelde goedkeuring onderscheidenlijk medewerking nadere voorwaarden te stellen.*

Instemming grondeigenaar

Artikel 4

In verband met het bepaalde in artikel 84 lid 3 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verklaart de Grondeigenaar, als eigenaar van het in de onderhavige vestiging van de erfdienstbaarheden betrokken Perceel 9544, voor zoveel nodig nog hierbij in te stemmen met de vestiging van de onderhavige erfdienstbaarheden voor zover betrekking hebbende op de Erfpacht (van het Perceel 9544), als gevolg van welke instemming de onderhavige erfdienstbaarheden voor zover betrekking hebbende op de Erfpacht (van het Perceel 9544) niet tenietgaan bij het einde van de Erfpacht."

Blijkens een aan deze akte gehecht onderhands stuk heeft de ambulancepost die gerechtigd is tot het heersende erf Hilversum C 9544 verklaard:

- overwegende dat de ambulancepost een erfdienstbaarheid heeft om te komen en te gaan naar de ambulancepost en spoedeisende hulp;*
- dat het dienend erf zal worden heringericht en worden ontwikkeld, waarbij er onder meer een nieuwe toegangs-/rondweg zal worden gerealiseerd, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, met als gevolg dat de ambulancepost geen gebruik meer zal behoeven te maken van het dienend erf, voor zover dat betrekking heeft op percelen 10002, 10034, 10035, 10061 en 10062 van onderhevige levering;*

verklaart de ambulancepost bereid te zijn na voltooiing van de herinrichting medewerking te verlenen aan opheffing van bovenstaand erfdiensbaarheid zoals vast te leggen in een notariële akte welke door Tergooi of haar rechtsopvolger ten aanzien van het dienend erf zal worden verzorgt."

- 6.2 een akte houdende vestiging *opstalrechten op * verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"*"[1op1 aan te halen indien en zodra deze akte finaal is.]

***CONTROLLEREN BIJ PASSEREN AKTE**

- 6.4 het kadastraal uittreksel van de Grond welke melding maakt van publiekrechtelijke beperkingen, woordelijk luidend als volgt:

"*".

Artikel 7. Toestemming hypotheekhouder

De Grond is belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van Coöperatieve Rabobank U.A. (de "**Hypotheekhouder**"), waarvan blijkt uit een hypotheekakte op zesentwintig februari tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, welke akte op zesentwintig februari tweeduizend eenentwintig bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 3, deel 80113 nummer 192. Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring heeft de Hypotheekhouder toestemming verleend voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten (**bijlage 4**).

Artikel 8. Woonplaats

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiest de Gerechtigde woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.

Slotverklaringen

- (a) De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.
(b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, die (in kopie) aan deze akte wordt gehecht (**bijlage 5**).

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om