

## AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

*Betreft: Stallingsgarage Soeterdael*

*(Vereniging van Eigenaars Stallingsgarage Soeterdael Bijdorplan 276 te Zoetermeer)*

Heden, drie december tweeduizend vierentwintig, verschijnt voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht:

de heer Joris Johannes Christiaan Schoenmaeckers, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Arnhem op elf juli

negentienhonderdtweëntachtig, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Synchroon B.V., met zetel te Utrecht, kantoorhoudende 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14 (handelsregister 24437966);

hierna ook te noemen: "**Synchroon**" en/of "**Eigenaar**" en/of "**Gerechtigde**".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

### **A. IN AANMERKING NEMENDE:**

1. Synchroon B.V. is voornemens achtentachtig (88) woningen met aanbehoren en een stallingsgarage met vierenzestig (64) stallingsplaatsen ("Stallingsgarage") te realiseren in het project "Soeterdael" te Zoetermeer. Het project bestaat uit drie (3) appartementengebouwen, te weten, Parkblok 1 en Parkblok 2 en het Waterblok bestaande uit respectievelijk drieëntwintig (23), negentwintig (29) en zesendertig (36) woonappartementen.
2. De appartementengebouwen worden in een enkelvoudige splitsing in appartementsrechten betrokken.
3. In onderhavige splitsingsakte zal de Stallingsgarage worden gesplitst in vierenzestig (64) appartementsrechten.

### **B. HET REGISTERGOED EN EIGENDOMSVERKRIJGING**

1. De Gerechtigde is eigenaar van:
  - een perceel grond, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer sectie E nummer 7127**, groot (ongeveer) eenduizend vijfhonderd zevenentwintig (1.527 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;  
met de daarop te realiseren opstallen ("**Gebouw**") omvattende een stallingsgarage met vierenzestig (64) auto-opstelplaatsen, met in- en uitrit en een slagboom gelegen aan de Bijdorplan 276 te Zoetermeer, hierna te noemen: het "**Registergoed**".
2. Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, mede op heden verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, (de "**Eigendomsakte**").
3. Het Registergoed is niet belast met enig recht van hypotheek en/of beslag.

4. Het Registergoed is belast met:
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap Dunea N.V. met zetel te Zoetermeer zoals gevestigd bij akte van levering op mede op heden voor mij, notaris verleden;
  - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Woningmaatschappij Daelmans B.V., met zetel te Maastricht, kantoorhoudende 6211 AV Maastricht, Boschstraat 83 A (handelsregister 14037574), zoals gevestigd bij akte van vestiging opstalrecht mede op heden voor mij, notaris verleden;
  - vijf (5) rechten van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3115 HB Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2, (handelsregister 56279620), zoals gevestigd bij akte van vestiging opstalrechten en erfdienstbaarheden (Parkblok 1) mede op heden voor mij, notaris verleden.

#### **C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/ SPLITSINGSTEKENING**

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is daartoe een uit een (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met 64 de gedeelten van het Gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op twee december tweeduizend vierentwintig onder depotnummer **20241128100463** blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hiervoor omschreven Registergoed: **7130-A**.

#### **D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is voor de onderhavige splitsing niet vereist.

#### **E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Registergoed zal worden gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 1;**
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 2;**

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 3;**
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 4;**
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 5;**
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 6;**
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 7;**
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 8;**
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 9;**
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 10;**
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 11;**
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 12;**
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 13;**
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te

- Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 14;**
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 15;**
  16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 16;**
  17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 17;**
  18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 18;**
  19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 19;**
  20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 20;**
  21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 21;**
  22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 22;**
  23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 23;**
  24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 24;**
  25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 25;**

26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 26;**
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 27;**
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 28;**
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 29;**
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 30;**
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 31;**
32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 32;**
33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 33;**
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 34;**
35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 35;**
36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 36;**
37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te

- Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 37;**
38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 38;**
39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 39;**
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 40;**
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 41;**
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 42;**
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 43;**
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 44;**
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 45;**
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 46;**
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 47;**
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 48;**

49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 49;**
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 50;**
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 51;**
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 52;**
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 53;**
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 54;**
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 55;**
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 56;**
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 57;**
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 58;**
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 59;**
60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te

Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 60;**

61. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 61;**
62. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 62;**
63. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 63;**
64. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats gelegen in de Stallingsgarage, niet nader aangeduid, te Zoetermeer, kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer, sectie E complexaanduiding 7130-A, appartementsindex 64;**

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

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

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 72212, nummer 160; de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen zullen hierna **cursief en dikgedrukt** worden weergegeven.

#### **G. REGLEMENT VAN SPLITSING**

##### A. Definities en algemene bepalingen

###### Artikel 1

###### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. **Akte:** de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;



- b. **Appartementsrecht:** een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. **Artikel:** een artikel van het Reglement;
- d. **Beheerder:** de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. **Bestuur:** het bestuur van de Vereniging;
- f. **Boekjaar:** het boekjaar van de Vereniging;
- g. **Commissie:** een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. **BW:** het Burgerlijk Wetboek;
- i. **Eigenaar:** de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. **Gebouw:** het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. **Gebruiker:** degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. **Gemeenschap:** de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. **Gemeenschappelijke Gedeelten:** de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder y; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. **Gemeenschappelijke Ruimten:** de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. **Gemeenschappelijke Zaken:** de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. **Grond:** de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. **Huishoudelijk Reglement:** het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- r. **Jaarrekening:** de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. **Jaarverslag:** het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. **Meerjarenonderhoudsplan:** het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;
- u. **Onderappartementsrecht:** een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. **Ondereigenaar:** de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- w. **Ondersplitsing:** de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. **Privé-gedeelte:** het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het

- Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- y. **Raad van Commissarissen:** de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
  - z. **Reglement:** het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
  - aa. **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;
  - bb. **Reservefonds:** het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - cc. **Splitsing:** de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - dd. **Tekening:** de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW;
  - ee. **Vereniging:** de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - ff. **Vereniging van Ondereigenaars:** de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - gg. **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - hh. **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.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

#### Artikel 3

##### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan

worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of 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

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

#### Artikel 7

##### Publiekrecht

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

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

#### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

***De Eigenaren van de Appartementsrechten zijn ieder voor het een/vier en zestigste (1/64<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap gerechtigd, een en ander overeenkomstig de aan deze akte te hechten bijlage.***

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

#### Artikel 9

##### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling **en/of anderszins vergoedingen (schadeloosstellingen) ter zake van voormelde tekortkomingen** waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen.

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 waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. **niet van toepassing;**
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.
- Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden

gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

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

#### Artikel 11

##### Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

- a. de funderingen, **de waterkering**, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), **het dak (inclusief de waterkerende laag)**, de dakbedekking, de ventilatiekanalen, alsmede de vloeren, drempels en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten;
- b. het hek- en traliewerk, de entrees, de ruimten voor de energievoorzieningen;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten en **alsmede de dekvloer behorende tot het parkeergedeelte van de Stallingsgarage, ook voor zover het in een Privé-gedeelte ligt of deel uitmaakt van een Privé-gedeelte (stallingsplaats);**
- d. **niet van toepassing;**
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor zover aanwezig, zoals:
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;

- **(indien de Vereniging overgaat tot het installeren van een collectief systeem voor het opladen van elektrisch aangedreven motorrijtuigen als bedoeld in Artikel 28.10, met uitzondering van de individuele oplaadboxen met bijbehorende voorzieningen,** 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 (hemel)water;
  - het transport van water, elektriciteit;
- h. de deuropenerinstallatie, videobewakingsstelsel, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken,
- i. het toegangshek (slagboom) en de daarbij behorende voorzieningen behorende tot de Stallingsgarage alsmede de overige parkeervoorzieningen;**
- j. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

#### Artikel 12

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

- (i) **niet van toepassing;** en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de meterkast en de leidingen voor het transport van elektriciteit van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de 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;
  - b. eventuele (toekomstige) parkeerbeugels, stootbanden en (kenteken-/aanduidings)borden, die zijn aangebracht binnen het/de Privé-gedeelte(n);**
  - c. de (eventuele) handzenders/kaartlezers voor de (elektronische) bediening van het toegangshek (speedgate);**
  - d. de eventueel door de individuele appartementsrecht Eigenaar te installeren individuele oplaadbox(en) met bijbehorende voorzieningen voor het opladen van elektrisch aangedreven motorrijtuigen als bedoeld in Artikel 28.10;**
  - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van de Stallingsgarage en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

#### Artikel 13

##### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

#### Artikel 14

##### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

##### **14.2 *niet van toepassing***

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

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

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

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

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

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

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;



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

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

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

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. **Het Bestuur kan, eventueel in consultatie met de Eigenaars, voorwaarden dan wel uitgangspunten stellen waaronder deze bankgarantie gesteld dient te worden.**

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

#### Artikel 16

##### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en

- gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
- De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als

de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk 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.

- 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 plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
- Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*
- Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*
- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*
- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”,*
- dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig (€ 11.345,-) is aangepast.***

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

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

##### Artikel 20

##### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

##### Artikel 21

##### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.  
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde 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:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

#### Artikel 22

##### Uitleg Akte en splitsingstekening

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

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

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen 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 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, **waaronder de rijbanen en** in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken). **Ook in andere gedeelten van de Gemeenschappelijke Ruimten is het plaatsen van voorwerpen of obstakels niet toegestaan.**

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

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

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

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonwering, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in

het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.

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

**24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.10.**

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

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. **Eventuele toegestane wijzigingen dienen voorafgaand afgestemd te worden met de architect.**

#### Artikel 26

##### Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

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

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

##### Artikel 27

##### Gebruik Privé-gedeelten

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

De bestemming van **de Apartementsrechten met indices 1 tot en met 64: stallingsplaats.**

Een gebruik dat afwijkt van de in **dit artikel** gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- 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. Elektriciteitsaansluitingen in Privé-gedeelten waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijkklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
- e. ***Niet toegestaan is de opslag en/of stalling van caravans, aanhangwagens, boten, trailers en vergelijkbare voertuigen op de Stallingsplaatsen (of op het bijbehorende terrein/straat) alsmede is het niet toegestaan om op de Stallingsplaatsen (of op het bijbehorende terrein/straat) reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan de voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties.***

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

#### Artikel 28

##### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

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

**Het betreffende oplaadpunt dient:**

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

**Indien en zolang de Vereniging een contract heeft afgesloten met een installateur, dient de installatie door deze installateur plaats te vinden met een type laadbox dat door deze installateur wordt gehanteerd.**

**Indien en zolang de Vereniging een contract heeft afgesloten terzake het onderhoud van het laadsysteem, dient de laadbox eveneens (voor rekening van de betreffende eigenaar) door degene die het onderhoud verzorgt te worden onderhouden.**

**De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht.**

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

**Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat**

**geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.**

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

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

**Zodra de betreffende situatie na de bouwkundige oplevering van het gebouw 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 (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet geoorloofd.**

#### Artikel 30

##### Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

#### Artikel 31

##### Collectieve voorzieningen

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

#### 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.

#### Artikel 33

##### Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

##### ***Niet van toepassing***

#### Artikel 34

##### Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

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

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

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

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

#### Artikel 36

##### Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

#### Artikel 37

##### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover

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

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

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers **bij, aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen**, waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de **Eigenaar** 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. **De Eigenaar stelt vervolgens de Gebruiker op de hoogte van de aanvulling of verandering.**

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

### Artikel 38

#### Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijks huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

### Artikel 39

#### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

### Artikel 40

#### Ondergebruik

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

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

### Artikel 41

#### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

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

Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

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

#### **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

##### Artikel 42

##### Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.



- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende

bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

## **L. Overtredingen**

### Artikel 45

#### Overtredingen

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

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

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

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

### *1. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

#### De Vereniging

- 46.1 ***Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De vereniging draagt de naam Vereniging van Eigenaars "Stallingsgarage Soeterdael, Bijdorplaan 276 te Zoetermeer". Zij heeft haar zetel in de gemeente Zoetermeer.***
- 46.2 De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeed 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 bijdrage plichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

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

#### *II. De Vergadering*

##### Artikel 49

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

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

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.  
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één 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 **of ten kantore van de Beheerder**.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.  
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.  
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen een (1) maand na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### Artikel 51

##### Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 **Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: vierenzestig (64). Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomst met de teller van het aandeel in de gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht.**

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 53

##### Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend

en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

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

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

#### Artikel 54

##### Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

##### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

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

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 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 de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de



Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verwerk 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.

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 **voortvloeiend uit** het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,-) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In 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 of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.  
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit,

draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,-).

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

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,-) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste **eenmaal** per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

##### 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.
- 59.2 ***In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld aan de Rechtbank alwaar de procedure wordt behandeld.***
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

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

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

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

#### Artikel 61

##### Administratie en Beheer

61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

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

***Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering. In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging.***

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

***De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één (1) (rechts)persoon verenigd worden.***

#### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

##### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.

De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.

Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.

De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;

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

62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 63

##### Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

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

#### **N. Huishoudelijk Reglement**

##### Artikel 64

##### Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;

- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 ***De Vergadering kan besluiten het Bestuur te verplichten het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.***

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

##### Artikel 65

##### Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.



- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een 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 discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

## **Artikel 69**

### **Overgangsbepaling**

1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van aansluitings- en leveringscontracten met nutsbedrijven).
3. De eigenaar/ontwikkelaar is ten aanzien van de aan hem op dat moment in eigendom toekomende appartementsrechten voor zover gelegen in het gebouw tot en met het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het reservefonds als bedoeld in artikel 10.
4. De eigenaar/ontwikkelaar is bevoegd om zonder toestemming van de vergadering tot het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de privé als de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen als bedoeld in de artikelen 22 en 23.

### **S. Slotbepaling**

#### **Artikel 70**

##### **Slotbepaling**

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

### **H. BENOEMING BESTUURDER**

Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: ***DELAIR VASTGOED BEHEER B.V., kantoorhoudende te Assumburg 2, 1081 GC Amsterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 54610613***, en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen. Er wordt naar gestreefd om de eerste ledenvergadering te laten plaatsvinden binnen een half jaar vóór bouwkundige oplevering van het gebouw.

### **I. BEHEERDER**

Vanaf heden tot twee jaar na de eerste vergadering van de Vergadering is als beheerder aangesteld: ***DELAIR VASTGOED BEHEER B.V., kantoorhoudende te Assumburg 2, 1081 GC Amsterdam, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 54610613***.

### **J. EERSTE BOEKJAAR**

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

### **K. VOLMACHT**

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

- “1. *De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan het Bestuur alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Kienhuis Legal N.V. te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk één jaar na algehele oplevering van het Gebouw, de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en).*
2. *Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdienstbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw, door het Bestuur schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.*
3. *Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.*
4. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.”*

#### **L. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt ter zake van de appartementsrechten verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer staat vermeld:

“10.1 In de Koopovereenkomst komen de navolgende bepalingen voor, woordelijk luidende:

“Artikel 3. Doel van de Overeenkomst en Algemene Voorwaarden”

Enzovoorts

“3.2. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de “Algemene Voorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterreinen”, hierna te noemen: “AV2021”, welke voorwaarden als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst zijn gehecht, voor zover

*daarvan in deze Overeenkomst geen afwijkende afspraken zijn gemaakt. Het bepaalde in artikel 3.2 van de AV2021 is niet van toepassing op deze Overeenkomst en de tekst artikel 3.3 lid 1 wordt vervangen voor de volgende tekst:*

*Indien de Koper niet aanvangt met de start van de bouw binnen zes (6) maanden na levering en/of niet binnen twee (2) jaar na start bouw de bebouwing heeft gerealiseerd, of indien redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door de Koper nimmer zal plaatsvinden, heeft de Gemeente het recht het Bouwterrein terug te kopen tegen de oorspronkelijke Koopprijs en op kosten van de Koper het bouwterrein in de oorspronkelijke staat terug te brengen.”*

*Enzovoorts*

*“Artikel 11. Bouw-en Verhuurverplichting*

*11.1 Indien en voor zover Koper aanvangt met de Bouw is Koper verplicht zich volledig onder haar verantwoordelijkheid, directievoeringen voor haar rekening en risico het Bouwplan te realiseren. Voor zover op grond van deze Overeenkomst verdergaande eisen en maatregelen van de Koper worden verlangd dan bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald, stellen Partijen op de voet van artikel 7:900 BW vast dat dit vrijwillig is gebeurd.*

*11.2 De Koper of haar rechtsopvolger is gehouden de met het Bouwplan gerealiseerde huurappartementen in het Middeldure Segment tenminste vijftien jaar te verhuren. Voor deze 12 huurappartementen dient de verhuur plaats te vinden met inachtneming van de voorwaarden voor middeldure woonruimte zoals omschreven in de Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019. De termijn van vijftien jaar gaat in op het moment van aanvang van eerste huurovereenkomst. Het moment van aanvang van de eerste huurovereenkomst wordt door Koper of haar rechtsopvolger schriftelijk aan de Gemeente medegedeeld.*

*11.3 Koper of haar rechtsopvolger is verplicht schriftelijk toestemming van de Gemeente te vragen om het Bouwplan uit te mogen ponden. De Gemeente zal enkel schriftelijk toestemming tot uitponden verlenen en kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.*

*11.4 De Koper of haar rechtsopvolger is verplicht om op schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen zes weken na de dagtekening van de door de gemeente te versturen brief voor eigen rekening een door een registeraccountant (ingeschreven in het accountantsregister van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants NBA) ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maanduren de huurappartementen in het Middeldure Segment verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor al de betreffende huurappartementen in het*

- Middeldure Segment te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.*
- 11.5 Indien blijkt dat de Koper of haar rechtsopvolger niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, zal de gemeente de Koper of haar rechtsopvolger schriftelijk in gebreke stellen. Indien de Koper of haar rechtsopvolger niet binnen een maand na ingebrekestelling voldoet aan haar verplichtingen is zij van rechtswege in verzuim en verbeurt de Koper of haar rechtsopvolger aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (zegge vijftigduizend euro) per woning per maand gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, zulks onverlet de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontleen ter zake van niet-nakoming.*
- 11.6 De verplichtingen zoals bedoeld in artikelen 11.2 tot en met 11.6 worden opgenomen als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW in de akte van levering met betrekking tot het blok van het Verkochte waarop de (12) huurappartementen in het Middeldure Segment zullen worden gerealiseerd. De kwalitatieve verplichting zal alsdan inhouden dat de rechtsopvolger van Koper of diens rechtsopvolgers aan dezelfde verhuurderverplichting en toestemmingsverplichting gehouden zal zijn.*
- 11.7 De Koper en haar rechtsopvolgers verbinden zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken, zoals opgenomen in de artikelen 11.2 tot en met 11.9, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een huurappartement in het Middeldure Segment, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan haar rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht, of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. De Koper en iedere rechtsopvolger is verplicht van diens rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente gelijke verplichting(en) oplegt.*
- 11.8 Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 11.7 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de Koper dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete van € 250.000,- (zegge tweehonderdvijftigduizend Euro) ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichting te verlangen.*
- 11.9 De verplichtingen zoals bedoeld in de artikelen 11.2 tot en met 11.8 vervallen indien en voor zover de met het Bouwplan gerealiseerde huurappartementen in het Middeldure Segment, in een onafgebroken*

*termijn van vijftien jaar conform de voorwaarden zoals bedoeld in de artikelen 11.2 in verhuurexploitatie zijn geweest.”*

*Enzovoorts*

*“Artikel 16 Bouw- en woonrijp maken, infrastructurele werken en kabels & leidingen”*

*Enzovoorts*

*“16.6 Koper en diens rechtsopvolgers zijn gehouden om die parkeergelegenheden die op eigen grond worden aangelegd conform het bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning in stand te houden. Partijen stellen vast dat wanneer Koper of diens rechtsopvolgers van het Bouwplan zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente deze parkeergelegenheden niet conform Omgevingsvergunning inricht en ingericht behoud, er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat en de Gemeente alsdan gebruik zal maken van haar door de wet gegeven publiekrechtelijke handhavingsbevoegdheden.*

*16.7 De verplichting zoals in artikel 16.6 bedoeld, wordt als een kwalitatieve verplichting in de aktes van levering van (delen van) het Verkochte opgenomen.”*

*Enzovoorts*

*“Artikel 18. Vestiging beperkte rechten/kwalitatieve verplichtingen/ Kettingbedingen*

*Partijen stellen dat er in het kader van de verkoop van het Verkochte en de realisatie van het Bouwplan de nodige kwalitatieve rechten en verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten gevestigd dienen te worden zoals bepaald in de AV2021 en zullen hier hun medewerking aan verlenen. “*

*10.2 Ten aanzien van het bepaalde in voormeld geciteerd artikel 11 - van de door de gemeente en Synchroon B.V. getekende koop-/ realisatieovereenkomst voor de locatie hoek Willem de Zwijgerlaan met de Bijdorplaan - verklaart de Gemeente Zoetermeer in een e-mail van de heer Pijnacker van de Gemeente Zoetermeer de dato zesentwintig maart tweeduizend vierentwintig, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht, het navolgende:  
Artikel 11 en expliciet artikel 11.3 zijn enkel van toepassing op de 12 huurwoningen in het Middeldure Segment. Het toestemmingsvereiste zoals opgenomen in artikel 11.3. is slechts van toepassing op de 12 huurwoningen in het Middeldure Segment en derhalve expliciet niet van toepassing op de overige woningen in het Bouwplan.*

*10.3 Kwalitatieve verplichting*

*Ter uitvoering van de Koopovereenkomst en met inachtneming van artikelen 2.14 en 2.15 van de AV 2021 – worden de in artikel 10.1 geciteerde bepalingen, voor wat betreft:*

- in artikel 11.2 tot en met 11.6 van de Koopovereenkomst;*
- in artikel 16.6 van de Koopovereenkomst;*

*bij dezen - voor zover het betreft een niet doen of dulden - aangegaan als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het Verkochte en ten behoeve van de Verkoper (de Gemeente Zoetermeer) (dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene*

*titel). Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degenen die onder bijzondere titel het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) dan wel een op het Verkochte te realiseren opstal in eigendom verkrijgen dan wel een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) of een op het Verkochte te realiseren opstal verkrijgen, zijn mede aan de kwalitatieve verplichtingen gebonden.*

*Ter zake van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen op het vestigingsadres van de Verkoper (de Gemeente Zoetermeer) (dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel).*

#### **10.4 Ketting-/boetebeding**

*Ter uitvoering van Koopovereenkomst en met inachtneming van artikelen 2.14 en 2.15 van de AV 2021 – geldt ten aanzien van de in artikel 10.1 geciteerde bepalingen genoemde verplichtingen, voor wat betreft artikel 11.2 tot en met 11.9 van de Koopovereenkomst dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte, zal de Koper deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting in dit artikel, bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte of een op het Verkochte te realiseren opstal of bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van de Verkoper (de Gemeente Zoetermeer) (dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel) opleggen aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op het zakelijk genotsrecht, zodanig dat ook deze verplicht is de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de voor die vervreemding betreffende notariële akte, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete jegens de Verkoper (de Gemeente Zoetermeer) (dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel) voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht van de Verkoper (de Gemeente Zoetermeer) (dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel) op aanvullende schadevergoeding, vergoeding van kosten van verhaal en/of nakoming. De hoogte van de hiervoor genoemde boete is opgenomen in artikel 11.8 van de Koopovereenkomst, zoals hiervoor aangehaald, en zal worden opgenomen in de ter zake door Koper en zijn rechtsopvolgers te sluiten koopovereenkomsten en in de ter zake te passeren notariële akten.*

**10.5** Het in dit artikel bepaalde wordt door de Koper bij dezen aanvaard.

#### **11. Lasten en beperkingen**

*Ten aanzien van het Verkochte zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ingeschreven in de Openbare Registers. Eventueel bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen zijn (veelal) volgens verklaring van Verkoper door vermenging tenietgegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de (nieuwbouw)ontwikkeling van het gebied waarin het Verkochte gelegen is.*

#### **12. Vestiging erfdienstbaarheid van overbouwning (balkons)**

*De balkons van de te realiseren opstallen steken uit boven over het openbaar*

terrein.

*De Verkoper (Gemeente Zoetermeer) en Koper komen hierbij overeen – om niet, doch niet uit vrijgevigheid - ten laste van het bij de Verkoper in eigendom blijvende perceel grond, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E nummer 7124, groot (ongeveer) drieënnegentig duizend negenenvijftig vierkante meter (93.059 m<sup>2</sup>), aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, als dienend erf en ten behoeve van het Verkochte sub 1, sub, 2 en sub 3 (kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E nummers 7121, 7122, 7125, 7126, 7128, aan welk percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), als heersend erf. een recht van overbouwing inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan Soeterdael, zoals genoegzaam aan Partijen bekend balkons uitsteken boven het dienend erf ter plaatse van de op de aan deze akte te hechten uitgiftetekening genaamd Driemanspolder/Bijdorplan (**bijlage**) met een gele lijnarcering aangegeven gedeelten van het dienend erf, welk recht bij deze door Verkoper en Koper wordt gevestigd en aangenomen.*

*De Verkoper verkreeg het dienend erf bij voormelde titels van eigendom zoals uiteengezet in artikel 4 voorgaande verkrijging van het Verkochte.*

### **13 Vestiging erfdiensbaarheid van overpad (Looproute)**

- 1. Ten aanzien van de openbare looproute van de Bijdorplan naar de RandstadRail-halte wordt een looppad/loopbrug aangelegd over het overdekte deel van de stallingsgarage van het Project Soeterdael. Om de openbaarheid en de toegankelijkheid te waarborgen zijn de Gemeente Zoetermeer (Verkoper) en Synchron (Koper) overeengekomen een erfdiensbaarheid van overpad te vestigen ten aanzien van de looproute.*
- 2. De Verkoper (Gemeente Zoetermeer) en Koper komen hierbij overeen – om niet, doch niet uit vrijgevigheid - ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E nummer 7127, groot (ongeveer) eenduizend vijfhonderd zevenentwintig (1.527 m<sup>2</sup>), aan welke perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, als dienend erf en ten behoeve van het bij Verkoper in eigendom blijvende perceel kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E nummer 7124, groot (ongeveer) drieënnegentig duizend negenenvijftig vierkante meter (93.059 m<sup>2</sup>), aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), als heersend erf, een recht van overpad zoals aangegeven met gele arcering op de aan deze akte te hechten uitgiftetekening genaamd Driemanspolder/Bijdorplan (**bijlage 1**) inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat na realisering van de stallingsgarage de looproute openbaar toegankelijk is voor voetgangers om te komen van en te gaan naar de Bijdorplan casu quo de RandstadRail-halte over de looproute gelegen op het dienend erf, welk recht bij deze door Koper en Verkoper wordt gevestigd en aangenomen.*
- 3. De Verkoper verkreeg het heersend erf bij voormelde titels van eigendom*



zoals uiteengezet in artikel 4 voorgaande verkrijging van het Verkochte.

#### **14. Vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen (Dunea N.V.)**

##### 14.1 Overeenkomst en verlening

Verkoper en Opstalhouder zijn een overeenkomst op vierentwintig november tweeduizend vierentwintig een overeenkomst tot vestiging opstalrecht leidingen overeengekomen ("Overeenkomst"). Ter uitvoering van deze Overeenkomst vestigen Partijen hierbij het navolgende recht van opstal onder de navolgende bepalingen:

##### 14.2 Opstalrecht

1. De Grondeigenaar verleent hierbij aan Dunea een zelfstandig opstalrecht op de Grond inhoudende het door of namens Dunea aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van leidingen ten behoeve van het transporteren van water met eventuele bijbehoren, hierna te noemen "**Opstalrecht**", de voornoemde leidingen en eventuele bijbehoren hierna te noemen het "**Werk**", waartegenover Dunea zich verbindt tot het aanvaarden van het Opstalrecht.

Het Opstalrecht wordt gevestigd op een strook grond van ongeveer een meter en eenennegentig centimeter (1,91 m) strekkende meter, met een strookbreedte van vijf (5) meter (twee en een halve (2,5) meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding), welke strook grond deel uitmaakt van een gedeelte van de Grond, zoals aangegeven met enkele lijnarcering op de aan de Overeenkomst als Bijlage 1 gehechte situatietekeningen welke tekening ook aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage 2**), en welke strook grond hierna wordt aangeduid als het "**Tracé**".

2. Het Opstalrecht is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de in de hierna gedefinieerde Algemene Voorwaarden vermelde gronden.

3. De Overeenkomst omvat mede het vestigen van een erfdienstbaarheid ten behoeve van Dunea houdende de bevoegdheid om over de Grond te komen en te gaan van en naar het Werk ten behoeve van door Dunea aan te wijzen personen, onder de verplichting voor Dunea om dit recht op de minst bezwarende wijze uit te (doen) oefenen.

##### 14.3 Algemene voorwaarden

Op de Overeenkomst zijn van toepassing de aan de Overeenkomst gehechte "Algemene Voorwaarden opstalrechten Dunea N.V. versie december 2017", hierna te noemen "**Algemene Voorwaarden**", voor zover daarvan niet schriftelijk is afgeweken, welke aan de Overeenkomst zijn gehecht als Bijlage 2. De Grondeigenaar verklaart middels ondertekening onderhavige akte de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen. De definities zoals vastgelegd in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing op de Overeenkomst.

##### 14.4 Verstrekte informatie

1. De Grondeigenaar heeft Dunea geïnformeerd over de milieukundige staat van de Grond. De hem bekende feiten wijzen erop dat de Grond waarop het Opstalrecht zal worden gevestigd geen verontreiniging of

*belemmering bevat, die ten nadele strekt of stoornis kan veroorzaken in het gebruik door Dunea als voormeld. Hierbij heeft de Grondeigenaar gewezen op een rapport van een bodemonderzoek door Vander helm Milieubeheer B.V. met projectcode 20181526-17 de dato acht juli tweeduizend negentien.*

- 2. De Grondeigenaar verklaart dat de Grond heden niet in gebruik is bij (een) derde(n).*
- 3. Als bepaald in de Algemene Voorwaarden draagt de Grondeigenaar ervoor zorg dat de eventuele Grondgebruiker bekend is met onderhavige akte, de bij deze akte behorende tekening waarop het Tracé staat aangeduid, en de Algemene Voorwaarden en dat deze daarvan een kopie ter hand krijgt gesteld.*
- 4. De Grond is op de datum van ondertekening van de Overeenkomst niet belast met enig recht van hypotheek of enig ander verbintenisrechtelijk en/of goederenrechtelijk recht dat van invloed kan zijn op het Opstalrecht.*

#### 14.5 Vergoeding

*Dunea is geen vergoeding aan de Grondeigenaar verschuldigd voor het vestigen dan wel het hebben van het Opstalrecht.*

#### 14.6 Kosten

*De kosten van onderhavige akte, de inschrijving in de openbare registers en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, komen voor rekening van de Grondeigenaar.*

#### 14.7 Vestiging kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 1. Alle verplichtingen van de Grondeigenaar uit hoofde van de Overeenkomst om iets te dulden of niet te doen gelden door inschrijving van een afschrift van onderhavige akte in de openbare registers voor zoveel nodig als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in die zin dat deze verplichtingen overgaan op degenen die de Grond onder bijzondere titel verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruik van de Grond verkrijgen.*
- 2. Bij niet nakoming van het in de Overeenkomst of onderhavige akte bepaalde verbeurt de Grondeigenaar een boete ter grootte van de door Dunea geleden schade, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Dunea, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*
- 3. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de Grond moet het in dit artikel bepaalde worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Dunea en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Dunea, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist."*

Voorts wordt verwezen naar een akte van vestiging opstalrechten en erfdienstbaarheden (Parkblok 1) mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:

**“DEFINITIES**

Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt en naast de eventueel elders in de Akte opgenomen definities, hebben in de Akte de volgende met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daarna vermelde betekenis:

- **Akte:** de onderhavige notariële akte;
- **Appartementengebouw:** het appartementengebouw genaamd Parkblok 1 in het project Soeterdael, plaatselijk bekend Bijdorplan 230 tot en met 274 (oneven nummers) te Zoetermeer, waarop/waarin het Systeem wordt aangebracht;
- **Appartementsrecht:** een van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, die zullen ontstaan bij de akte van splitsing in appartementsrechten van het Registergoed;
- **Bijlagen:** de bijlagen en eventueel daarbij behorende annexen die aan de Akte worden gehecht, welke stukken en documenten onverbrekkelijk deel uitmaken van de Akte;
- **Bronstelsel A:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder het Appartementengebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte aan de Appartementsrechten met indices 1, 3, 8, 13 en 22 in het Appartementengebouw, zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze Akte te hechten tekening;
- **Bronstelsel B:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder het Appartementengebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte aan de Appartementsrechten met indices 2, 7, 12 en 17 in het Appartementengebouw, zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze Akte te hechten tekening;
- **Bronstelsel C:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder het Appartementengebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte aan de Appartementsrechten met indices 6, 11, 16, 21 en 23 in het Appartementengebouw, zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze Akte te hechten tekening;
- **Bronstelsel D:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder het Appartementengebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte aan de Appartementsrechten met indices 5, 10, 15 en 20 in het Appartementengebouw, zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze Akte te hechten tekening;

- **Bronstelsysteem E:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder het Appartementengebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte aan de Appartementsrechten met indices 4, 9, 14 en 19 in het Appartementengebouw, zoals schetsmatig weergegeven op de aan deze Akte te hechten tekening;
- **Bronstelsysteem:** het Bronstelsysteem A, het Bronstelsysteem B, het Bronstelsysteem C, het Bronstelsysteem D en het Bronstelsysteem E, zowel tezamen als afzonderlijk (al naar gelang de context);
- **Eigenaar:** de Eigenaar, zoals hiervoor reeds in deze Akte gedefinieerd, dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Registergoed;
- **Hypotheekhouder Opstalrecht:** de bank en/of financier van Opstalhouder ten behoeve waarvan op enig moment een recht van hypotheek is gevestigd op het Opstalrecht Bronstelsysteem;
- **Koper:** de koper van een Appartementsrecht;
- **Openbare Registers:** de openbare registers voor registergoederen;
- **Opstalhouder:** de Opstalhouder, zoals hiervoor reeds in deze Akte gedefinieerd, dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Opstalrecht Bronstelsysteem;
- **Opstalrecht Bronstelsysteem A:** het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronstelsysteem A;
- **Opstalrecht Bronstelsysteem B:** het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronstelsysteem B;
- **Opstalrecht Bronstelsysteem C:** het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronstelsysteem C;
- **Opstalrecht Bronstelsysteem D:** het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronstelsysteem D;
- **Opstalrecht Bronstelsysteem E:** het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Bronstelsysteem E;
- **Opstalrecht Bronstelsysteem:** het Opstalrecht Bronstelsysteem A, het Opstalrecht Bronstelsysteem B, het Opstalrecht Bronstelsysteem C, het Opstalrecht Bronstelsysteem D en het Opstalrecht Bronstelsysteem E, zowel tezamen als afzonderlijk (al naar gelang de context).

- **Opstalrecht Warmtepompsysteem:** het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, onderzoek verrichten, houden, onderhouden, vervangen, verleggen en verwijderen van het Warmtepompsysteem;
- **Overeenkomst:** de overeenkomst tussen Partijen tot vestiging van het Opstalrecht Bronsysteem;
- **Partijen:** de Eigenaar en de Opstalhouder tezamen;
- **Registergoed:** een perceel grond met het Appartementengebouw, gelegen aan kadastraal bekend **gemeente Zoetermeer sectie E nummer 7128**, groot (ongeveer) zeshonderd eenendertig vierkante meter (631 m<sup>2</sup>), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
- **Systeem:** Systeem A, Systeem B, Systeem C, Systeem D en Systeem E zowel tezamen als afzonderlijk;
- **Systeem A:** een installatie bestaande uit:
  1. het Bronsysteem A;
  2. het/de Warmtepompsyste(e)m(en) ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 1, 3, 8, 13 en 22 in het Appartementengebouw;
- **Systeem B:** een installatie bestaande uit:
  1. het Bronsysteem B;
  2. het/de Warmtepompsyste(e)m(en) ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 2, 7, 12 en 17 in het Appartementengebouw;
- **Systeem C:** een installatie bestaande uit:
  1. het Bronsysteem C;
  2. het/de Warmtepompsyste(e)m(en) ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 6, 11, 16, 21 en 23 in het Appartementengebouw;
- **Systeem D:** een installatie bestaande uit:
  1. het Bronsysteem D;
  2. het/de Warmtepompsyste(e)m(en) ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 5, 10, 15 en 20 in het Appartementengebouw;
- **Systeem E:** een installatie bestaande uit:
  1. het Bronsysteem E;
  2. het/de Warmtepompsyste(e)m(en) ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 4, 9, 14 en 19 in het Appartementengebouw;
- **Warmtepompsysteem:** de warmtepomp met boiler, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van een betreffend in het Appartementengebouw te realiseren appartement.

De begrippen kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

#### **REGISTERGOED EN EIGENDOMSVERKRIJGING**

De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed. Het Registergoed is door de Eigenaar verkregen door inschrijving in de Openbare Registers in register

*Hypotheken 4,*

*van een afschrift van een akte van levering, mede op heden voor mr. E.R. Schaefers, notaris gevestigd te Utrecht, verleden (de "Aankomsttitel").*

*Het Registergoed is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Dunea N.V. zoals gevestigd bij de Aankomsttitel.*

**CONSIDERANS**

1. *Eigenaar is voornemens om op het Registergoed het Appartementengebouw te realiseren en het Registergoed te splitsen in Appartementsrechten.*
2. *De verwarming en de koeling van (de appartementen in) het Appartementengebouw, alsmede het verwarmen van het warmwater in de appartementen zal geschieden middels het Systeem.*
3. *Het Bronsysteem zal onder of naast het Appartementengebouw worden aangebracht en in de gemeenschappelijke gedeelten van het Appartementengebouw.*
4. *Het Warmtepompsysteem zal in de Appartementen worden aangebracht die daardoor worden verwarmd en/of gekoeld en/of van warm water worden voorzien.*
5. *Het Opstalrecht Warmtepompsysteem zal worden gevestigd in iedere akte van levering van een Appartementsrecht aan een Koper, voor zover de Koper het Warmtepompsysteem van Opstalhouder zal huren.*

**VESTIGING OPSTALRECHT**

*De Eigenaar en de Opstalhouder komen voor zover daartoe geen andere titel bestaat bij deze overeen:*

- *het Opstalrecht Bronsysteem A;*
- *het Opstalrecht Bronsysteem B;*
- *het Opstalrecht Bronsysteem C;*
- *het Opstalrecht Bronsysteem D; en*
- *het Opstalrecht Bronsysteem E,*

*op het Registergoed te vestigen.*

*Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Eigenaar, als rechthebbende tot het Registergoed, ten behoeve van de Opstalhouder die bij deze aanvaardt:*

- *het Opstalrecht Bronsysteem A;*
- *het Opstalrecht Bronsysteem B;*
- *het Opstalrecht Bronsysteem C;*
- *het Opstalrecht Bronsysteem D; en*
- *het Opstalrecht Bronsysteem E,*

*op het Registergoed.*

**RETRIBUTIE/VERGOEDING**

*De Opstalhouder is voor de vestiging van het Opstalrecht Bronsysteem geen retributie of andere vergoeding aan de Eigenaar verschuldigd.*

**BEPALINGEN**

*(De Overeenkomst tot het vestigen van) een Opstalrecht Bronsysteem is aangegaan onder de volgende bepalingen:*

Artikel 1

*De Eigenaar garandeert bevoegd te zijn tot een vestiging van het Opstalrecht Bronsysteem.*

Artikel 2

*De Eigenaar garandeert dat het Registergoed:*

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;*
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;*
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze Akte vermeld;*
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de Eigenaar bekende in deze Akte zijn vermeld;*
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze Akte vermeld.*

#### Artikel 3

- 1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze Akte draagt de Opstalhouder het risico van het Opstalrecht Bronsysteem, zulks onverminderd het overigens ter zake in deze Akte bepaalde.*
- 2. De Eigenaar is verplicht per het tijdstip van oplevering van het Appartementengebouw een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het Bronsysteem.*

#### Artikel 4

*De Eigenaar garandeert dat:*

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenuen, die de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem door de Opstalhouder zouden kunnen belemmeren;*
- b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;*
- c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Omgevingswet;*
- d. ter zake van het Bronsysteem (voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Bronsysteem (voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;*
- e. ten aanzien van het Bronsysteem (voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen voorkeursrechten en/of optierechten bestaan.*

#### Artikel 5

*Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht Bronsysteem worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige*

*Akte voor de duur van het Opstalrecht Bronsysteem voor rekening van de Opstalhouder.*

#### **OPSTALVOORWAARDEN**

*Partijen verklaren dat op het Opstalrecht Bronsysteem de volgende opstalvoorwaarden van toepassing zijn:*

#### Duur. Beëindiging. Opzegging

##### Artikel 1

- 1. Het Opstalrecht Bronsysteem gaat in op heden en eindigt op vijftienvintig (25) jaar na definitieve oplevering van het Appartementengebouw.*
- 2. Het Opstalrecht Bronsysteem kan door de Eigenaar tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.*

3. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek, ten minste een (1) maand voor dat tijdstip.*

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem  
Artikel 2

*Aan het einde van het Opstalrecht Bronsysteem:*

- *heeft de Opstalhouder geen recht op vergoeding van de waarde van het Bronsysteem door de Eigenaar; en*
- *is de Opstalhouder niet verplicht het Bronsysteem te verwijderen.*

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. *Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen Uitoefenen.*
2. *De Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.*
3. *Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid van de Opstalhouder tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.*
4. *Het is de Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Bronsysteem, tenzij in de onderhavige Akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

Registratie locatie Bronsysteem

Artikel 4

1. *Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige Akte, zal de locatie van het Bronsysteem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld en nadien worden vastgelegd in een notariële akte welke zal worden aangeboden bij het kadaster ter registratie in de Openbare Registers.*

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zou kunnen worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou kunnen lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:*
  - a. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het uitvoeren van grondophogingen, het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het planten van diepwortelende bomen en planten.*



b. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen.*

*Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*

2. *Als:*

(i) *de Eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde; of*

(ii) *er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden*

*het onderhoud, het beheer en/of het functioneren van het Bronsysteem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren,*

*dan dient de Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te verwijderen respectievelijk te staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar.*

3. *De Eigenaar dient de Opstalhouder direct in te lichten indien de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil uitvoeren aan het Appartementgebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.*

4. *Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, zal de Eigenaar deze werkzaamheden niet uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*

#### Vervreemding Opstalrecht Bronsysteem. Hypotheek

##### Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht Bronsysteem:*

a. *geheel of gedeeltelijk te vervreemden, tenzij het een aandeel in het Opstalrecht Bronsysteem betreft vanwege de koop van de woninginstallaties (het Warmtepompsysteem) door een Koper;*

b. *uit een gemeenschap worden toebedeeld;*

c. *te splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht Bronsysteem op een gedeelte van het Registergoed;*

d. *samen te voegen met een ander opstalrecht of te splitsen in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de Opstalhouder verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Systeem;*

e. *te bezwaren met een beperkt recht, met dien verstande dat de Opstalhouder wel bevoegd is het Opstalrecht Bronsysteem te verhypotheekeren;*

f. *te verhuren, verpachten of op andere wijze in gebruik of genot te geven. De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.*

2. *Onder vervreemding in dit verband wordt in dit artikel mede begrepen een levering in economische zin.*
3. *Opstalhouder verleent bij deze bij voorbaat toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed.*

Zuiveren verzuim Opstalhouder

Artikel 7

1. *Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstalhouder in verzuim met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden of andere verplichtingen uit hoofde van deze Akte.*
2. *Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht Bronsysteem op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twaalf (12) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstalhouder tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht Bronsysteem over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.*
3. *Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht Bronsysteem.*
4. *De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 7) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstalhouder de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontlene daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht Bronsysteem.*

Derdenwerking. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding

Artikel 8

1. *Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Akte. De in de volgende leden van dit artikel 8 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.*
2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige Akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door Partijen woonplaats gekozen het op kantoor van Opstalhouder.*
3. *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 8 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van*

*Partijen casu quo zullen moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van Partijen.*

**KETTINGBEDING**

*Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het*

*Registergoed wordt verkregen, is de Eigenaar gehouden aan de verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:*

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalvoorwaarden";*
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.*

**Boetebepaling**

*Als Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld – niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (EUR 50.000), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.*

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

- 1. Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdiensbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.*
- 2. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, de erfdiensbaardheid ten laste van het Registergoed en ten behoeve van (ieder) Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed casu quo het Appartementengebouw, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het betreffende Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar het betreffende Bronsysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het betreffende Bronsysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het betreffende Bronsysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.*
- 3. Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt,*

*en vestigt de Opstalhouder ten behoeve van de Eigenaar, die van de Opstalhouder aanvaardt (over en weer), de erfdiensbaarheid ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het betreffende Opstalrecht Bronsysteem casu quo het betreffende Bronsysteem (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Appartementengebouw en het betreffende Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burenen- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.*

4. *Voormelde erfdiensbaarheden gaan teniet als het betreffende Opstalrecht Bronsysteem eindigt.*

*Partijen verklaren dat aan de erfdiensbaarheden geen zelfstandige waarde toekomt."*

#### **M. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Door de Gerechtigde wordt hierbij – om niet doch niet uit vrijgevigheid - gevestigd en aangenomen, onder de opschortende voorwaarde dat de hierna te noemen percelen twee of meer verschillende eigenaars/gerechtigden kennen, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, ten behoeve en ten laste van het Registergoed (kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E nummer 7127) en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen kavels met waarop de appartementengebouwen bekend als Parkblok 1 en Parkblok 2 zullen worden gerealiseerd kadastraal bekend gemeente Zoetermeer sectie E nummers 7128, en 7122 en 7126, groot (ongeveer) zeshonderd eenendertig vierkante meter (631 m<sup>2</sup>), eenhonderd zesendertig vierkante meter (136 m<sup>2</sup>) respectievelijk vierhonderd negenennegentig vierkante meter (499 m<sup>2</sup>), aan welke percelen door het kadaster een voorlopige oppervlakte en grens is toegekend (eveneens in eigendom van de Gerechtigde bij voormelde titel van aankomst), over en weer, al zodanige erfdiensbaarheden tot het aanbrengen, hebben en in standhouden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering is casu quo wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven erfdiensbaarheden:

- de erfdiensbaarheid van licht, inhoudende:
  - de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van onderhavige akte het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:
  - de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen, daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
- de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende:

- de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen opstallen gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
    - de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, zonnepanelen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen, of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:
      - a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
      - b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
      - c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
      - d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
      - e. deze erfdienstbaarheden gelden niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan; voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

#### **N. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens de Kadastrale Basisregistratie rusten op het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking:

*Huisvestingsverordening, Splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingsweg 2014*

*Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Zoetermeer*

*Datum in werking: 01-07-2019*

*Afkomstig uit stuk: Hyp 79469/43. Ingeschreven op 29-10-2020 om 11.50.*

#### **O. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze (minuut)akte.

#### **P. BIJLAGEN**

Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

- 1) de Tekening;
- 2) breukdelenoverzicht als bedoeld in Artikel 8;
- 3) depotverklaring kadaster;

- 4) (een kopie van) de onderhandse akte van volmacht aan de verschenen persoon.

De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

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

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om zeventien uur dertig minuten.