TK 1027704

HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
De Sierlijke Dames te Eindhoven

Heden, *, verscheen voor mij, mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, notaris te Eindhoven:
*
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Land'sHeeren B.V.**, statutair gevestigd te Veldhoven, feitelijk te 5504 PB Veldhoven, Heiberg 10, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17139345,
en als zodanig gemelde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid vertegenwoordigend,
hierna ook te noemen: de gerechtigde,
van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op * verleden voor *mij, notaris.
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:
de percelen bouwterrein gelegen aan de Marconilaan en Antony van Leeuwenhoeklaan te Eindhoven, kadastraal bekend:

1. **gemeente Woensel sectie G nummer 8895, groot (ongeveer) duizend drieënzestig vierkante meter (1063m²);**
2. **gemeente Woensel sectie G nummer 8890, groot (ongeveer) drieduizend zeshonderdachtenvijftig vierkante meter (3658m²),**
   welk perceel is belast met een recht van opstal (inzake nutsvoorzieningen) ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te ’s-Hertogenbosch;
3. **gemeente Woensel sectie G nummer 8884, groot (ongeveer) vijfhonderddertien vierkante meter (513m²);**
4. **gemeente Woensel sectie G nummer 8886, groot (ongeveer) vijfentwintig vierkante meter (25m²);**
5. **gemeente Woensel sectie G nummer 8887, groot (ongeveer) tweehonderddrie vierkante meter (203m²);**
6. **gemeente Woensel sectie G nummer 8889, groot (ongeveer) vierhonderdvijfentwintig vierkante meter (425m²),**

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
welke percelen zijn belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van *_____*, gevestigd te *,
waarop de realisatie wordt beoogd van een gebouwencomplex bestaande uit twee woongebouwen en een ondergrondse stallingsgarage met buitenruimte en overig toebehoren,
hierna te noemen: het Gebouw of de registergoederen.

VERKRIJGING

De registergoederen zijn door de gerechtigde in eigendom verkregen als volgt:

1. het registergoed sub 1. door de inschrijving in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor *mij, notaris.

gedoeld wordt op de AvL met Trudo

2. het registergoed sub 2.:
   - deels door de inschrijving in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig september tweeduizend tweeëntwintig in deel 85087 nummer 115, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op achtentwintig september tweeduizend tweeëntwintig verleden voor *mij, notaris.
   - deels door de inschrijving in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig september tweeduizend tweeëntwintig in deel 85087 nummer 116, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op achtentwintig september tweeduizend tweeëntwintig verleden voor *mij, notaris.
3. de registergoederen sub 3. tot en met 6. door de inschrijving in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor *mij, notaris.

gedoeld wordt op de AvL met Gemeente Eindhoven

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

I. voor wat betreft voormeld perceel 8890:
een akte van vestiging recht van opstal, mede op heden verleden voor mij, notaris, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"VESTIGING ZELFSTANDIG RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal, komen eigenaar enerzijds, en Enexis anderzijds, te dezen overeen, dat eigenaar vestigt ten behoeve van Enexis, die hierbij aanvaardt:

***het zelfstandig zakelijk recht van opstal (inzake nutsvoorzieningen)** als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op:*

het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 8890, groot (ongeveer) drieduizend zeshonderdachtenvijftig vierkante meter (3658m²);

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

*en in de daarop - thans en/of te eniger tijd - aanwezige **bebouwing**,*

hierna te noemen: 'recht van opstal'.

*Het recht van opstal omvat al hetgeen verband houdt met het bouwen, hebben, houden en onderhouden, alsmede het te zijner tijd verwijderen van **twee elektriciteitsstations** met toebehoren, op een gedeelte van het perceel ter plaatste behoorlijk aangegeven en ter grootte van circa zevenenveertig vierkante meter (47 m^2).*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Voorts verklaarden partijen bij deze over te gaan tot het vestigen van de erfdienstbaarheid van toegang ten behoeve van voormeld recht van opstal als 'heersend erf', en ten laste van de voormelde kadastrale percelen als 'dienend erf', teneinde het gedeelte van de percelen waarop het recht van opstal betrekking heeft, zowel te voet alsook met enig daartoe geschikt vervoermiddel, te bereiken en verlaten, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.

Indien en zodra het recht van opstal eindigt, eindigt ook deze erfdienstbaarheid."

Enzovoort.

*"**BEPALINGEN BETREFFENDE HET RECHT VAN OPSTAL***

De vestiging van het recht van opstal (en voormelde erfdienstbaarheid) is geschied onder de volgende bepalingen, welke onderdeel uitmaken van het zakelijk recht van opstal en derhalve mede van toepassing zijn op rechtsopvolgers van partijen:

1. *Artikel 1*
   1. *Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels/leidingen/transformatorstations/gasdrukregel- en meetstations/verdeelkasten, alle met bijbehoren, hierna te noemen "AVOE2023", welke geacht worden met deze overeenkomst een geheel te vormen en welke zijn vastgelegd in een akte, verleden op achtentwintig juli tweeduizend drieëntwintig voor mr. J.J.M. Eijck, notaris te Landgraaf, ingeschreven in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig juli tweeduizend drieëntwintig in deel 86971 nummer 37, van welke AVOE2023 de grondeigenaar en de eigenaar een exemplaar hebben ontvangen en kennis hebben genomen.*
   2. *Bij de eigenaar zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal ten behoeve van Enexis wordt gevestigd enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt of stoornis kan veroorzaken in het gebruik door Enexis als voormeld.*

   Artikel 2

   *Het met het opstalrecht belaste gedeelte van het perceel bedraagt circa zevenenveertig vierkante meter (47 m^2). Deze strook grond is nader aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tracétekening(en) met nummer **G.14174-EHV-ZR**, welke tekening bestemd is om te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.*

   Artikel 3

   *Enexis is wegens de vestiging van dit recht van **opstal een vergoeding** verschuldigd van **drieduizend vijfhonderdvijfentwintig euro (€ 3.525,00)** exclusief omzetbelasting.*
2. *De AVOE2023, welke zijn vastgelegd in voormelde akte (86971/37) luiden woordelijk als volgt:*

   "ALGEMENE VOORWAARDEN VAN ENEXIS NETBEHEER B.V. VOOR DE VESTIGING VAN OPSTALRECHTEN TEN BEHOEVE VAN KABELS / LEIDINGEN / TRANSFORMATORSTATIONS / GASDRUKREGEL- EN MEETSTATIONS / VERDEELKASTEN, ALLES MET BIJBEHOREN.
   EN/OF VOOR DE VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG OM EEN BELASTE STROOK TE KUNNEN BEREIKEN.

   Artikel 1 Definities

   *In deze Algemene Voorwaarden, hierna te noemen: **'AVOE 2023'**, wordt verstaan onder:*
   - *a. Opstalrecht*
     het recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   - *b. Erfdienstbaarheid*
     de Erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 70 en volgende, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   - *c. Grond*
     het/de in de Overeenkomst genoemd kadastraal perceel/genoemde kadastrale

percelen waarop het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid wordt of is gevestigd;

d. *Eigenaar*
de zakelijk gerechtigde(n) tot de Grond waarop het Opstalrecht of de Erfdienstbaarheid wordt of is gevestigd;

e. *Grondgebruiker*
degene(n) die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht gebruik maakt/maken van de Grond;

f. *Enexis*
Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, aldaar kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 17131139;

g. *Werk*
de op en/of in de Grond gelegde of aan te leggen kabels en/of leiding(en), transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations, verdeelkasten, alles met bijbehoren;

h. *Bijbehoren*
een of meer door Enexis noodzakelijk geachte en bij het Werk behorende zaken;

i. *Tracé*
de met de Eigenaar en/of Grondgebruiker overeengekomen ligging van het op en/of in de Grond aangelegde of aan te leggen Werk;

j. *Overeenkomst*
de door Enexis met de Eigenaar en/of Grondgebruiker te sluiten Overeenkomst(en) betreffende de aanleg en instandhouding van het Werk en vestiging van een Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid ter zake;

k. *Belaste strook*
De strook waarbinnen het Werk wordt aangelegd en/of gebruik gemaakt wordt van de Erfdienstbaarheid.

Artikel 2 Wat houdt het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid in

1. *Het Opstalrecht dat gevestigd wordt ten behoeve van Enexis omvat, naast wat in de navolgende artikelen is bepaald, al datgene wat verband houdt met het aanbrengen, het gebruiken, het vervangen, het in stand houden, het inspecteren en het verwijderen en het ter vervanging verleggen van het Werk binnen de Belaste strook grond die nader zal worden omschreven in de met de Eigenaar te sluiten Overeenkomst.*
2. *De Erfdienstbaarheid die wordt gevestigd ten behoeve van Enexis omvat, naast wat in de navolgende artikelen is bepaald, al datgene wat verband houdt met het gebruiken van de Grond waarop de Erfdienstbaarheid is gevestigd, voor het bereiken van het Werk.*
3. *Enexis en door Enexis aangewezen derden hebben met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen toegang tot de Grond.*
Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal Enexis in overleg met de Eigenaar en/of Grondgebruiker bepalen op welke wijze dat zal geschieden en op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van het daarvoor vereiste gedeelte van de Grond.
4. *Indien de Erfdienstbaarheid door partijen nader is vastgelegd in een situatietekening en de (plaatselijke) omstandigheden geven daartoe aanleiding dan heeft Enexis het recht om elders dan op de tekening aangegeven op de voor de Eigenaar minst belastende wijze gebruik te maken van de Erfdienstbaarheid.*

5. *De voor de uitvoering van de vereiste werkzaamheden hinderlijke belemmeringen mogen door Enexis tijdelijk worden weggenomen.*
6. *Enexis zal met de werkzaamheden pas aanvangen, nadat daarvan - op een naar de omstandigheden gepaste wijze- kennis is gegeven aan de Eigenaar en/of de Grondgebruiker. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven.*
7. *Een tekening waarop het Tracé en/of de Erfdienstbaarheid is vastgelegd, zal aan de Eigenaar en/of aan de Grondgebruiker ter hand worden gesteld.*
8. *De Eigenaar zal toekomstige Grondgebruikers van de inhoud van de Overeenkomst met Enexis, deze AVOE 2023, alsmede van het Tracé in kennis stellen.*

Artikel 3 Enexis moet hinder en schade voorkomen

1. *Bij de uitoefening van het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid zal Enexis zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Eigenaar en/of Grondgebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
2. *Enexis zal bij de in het kader van dit Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid uit te voeren werkzaamheden de Grond, voorzover de omstandigheden dit redelijkerwijs toelaten, zo veel mogelijk weer in de vorige (aangetroffen) toestand brengen.*

Artikel 4 Eigenaar moet ook bij het verlenen van rechten aan derden de rechten van Enexis eerbiedigen

De Eigenaar en/of de Grondgebruiker zullen zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:

a. *het Werk of onderdelen daarvan gevaar zouden kunnen lopen;*
b. *het transport van elektriciteit of gas door middel van het Werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad of waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
c. *inbreuk op het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*

Artikel 5 Beperkingen voor de Eigenaar/Grondgebruiker in de Belaste strook

1. *De Eigenaar en/of de Grondgebruiker zullen zonder schriftelijke toestemming van Enexis binnen de Belaste strook grond als bedoeld in artikel 2 lid 1:*
    a. *geen opstallen, zoals gebouwen, werken - waaronder mede begrepen het aanbrengen van gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau - evenals opslagplaatsen, diepwortelende bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, noch ontgravingen plegen of voorwerpen in de Grond drijven;*
    b. *geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengen.*
2. *De Eigenaar en/of de Grondgebruiker zullen ook aan derden geen toestemming verlenen tot één of meer van de in lid 1 sub a en b van dit artikel bedoelde handelingen, zonder dat die derden daartoe schriftelijk toestemming van Enexis hebben ontvangen.*
3. *Enexis zal aan de toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van het Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid.*
4. *In afwijking van lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 4 kunnen de Eigenaar en/of de Grondgebruiker ingeval van uitvoering van drainagewerkzaamheden volstaan met een schriftelijke melding daarvan aan Enexis uiterlijk 10 dagen voordat met de uitvoering van genoemde werkzaamheden wordt begonnen.*

Artikel 6 Gevolgen van niet nakomen van de verplichtingen door de Eigenaar/ Grondgebruiker

Indien de Eigenaar en/of de Grondgebruiker tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 4 en 5, heeft Enexis het recht terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om hetgeen in strijd met genoemde verplichtingen is verricht ongedaan te maken.

Artikel 7 Duur van het Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid

1. *Het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid wordt eeuwigdurend gevestigd en is niet opzegbaar door de Eigenaar. Het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid eindigt, indien Enexis schriftelijk aan de Eigenaar meedeelt dat hij daarvan afstand doet. De Eigenaar verklaart hierbij bij voorbaat alsdan de afstand door Enexis aan te nemen. Enexis verplicht zich de afstand van het Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid in de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in te schrijven. De Eigenaar geeft bij dezen aan Enexis onherroepelijk volmacht met de macht van substitutie om mede namens hem deze inschrijving tot stand te brengen.*
2. *Enexis is bevoegd het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid aan een derde over te dragen.*
3. *Bij het definitief buiten gebruik stellen van het Werk door Enexis zullen partijen met elkaar overleggen of het Werk volledig of gedeeltelijk wordt verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten. In geval partijen besluiten het Werk volledig te verwijderen, zal Enexis afstand doen van het Opstalrecht. In alle andere gevallen blijft het Opstalrecht ongewijzigd in stand.*

Artikel 8 Schadevergoeding

1. *Enexis verplicht zich tot vergoeding van alle aan de Eigenaar en/of de Grondgebruiker toegebrachte schade die het gevolg is van de door of vanwege Enexis in het kader van dit Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid uitgevoerde werkzaamheden en van de door breuk of lekkage van het Werk toegebrachte schade, voor zover het ontstaan van deze schade aan Enexis kan worden toegerekend dan wel op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek*
   voor zijn risico komt; één en ander voor zover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voorzover de schade niet een gevolg is van opzet of grove schuld van de Eigenaar en/of de Grondgebruiker bij tekortkoming in de nakoming van de artikelen 4 of 5 en/of bij toepassing door Enexis van artikel 6.
2. *Indien schade mocht ontstaan, welke niet volgens de bepalingen van de Overeenkomst en voorgaande bepalingen van de AVOE 2023 is vergoed, omdat deze ten tijde van de vaststelling van de alsdan uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien en/of worden bepaald, zal de rechthebbende, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek, deze schade alsnog vergoeden aan degene die ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht Eigenaar of Grondgebruiker was of diens rechtopvolger(s) onder algemene titel, indien en voorzover:*
   a. *de Eigenaar en/of Grondgebruiker in redelijkheid alles gedaan heeft om schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaken terstond aan de leidingbeheerder heeft meegedeeld;*
   b. *de Eigenaar en/of de Grondgebruiker het schriftelijke verzoek ertoe bij de rechthebbende heeft ingediend binnen een half jaar nadat hij redelijkerwijs van de schade heeft kunnen kennisnemen.*

De op grond van dit lid te vergoeden schade, voortvloeiend uit een en dezelfde oorzaak, zal met betrekking tot hetzelfde perceel grond slechts eenmaal zijn verschuldigd, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.

3. *Met de in het tweede lid van dit artikel genoemde rechtsopvolgers onder algemene titel worden voor de toepassing van dit lid gelijkgesteld:*
   a. *degenen die hebben verkregen krachtens een akte van toedeling gebaseerd op de Landinrichtingswet;*
   b. *degenen die hebben verkregen krachtens bijzondere titel in de vorm van eigendomsoverdracht aan bloed- of aanverwanten tot in de 2e graad.*
4. *Schade als in dit artikel bedoelt, die naar het oordeel van Enexis ten laste van derden behoort te komen, wordt door de rechthebbende slechts vergoed tegen gelijktijdige cessie van de eventuele rechten van de benadeelde op schadevergoeding door die derden.*

Artikel 9 Betaling in geval van mede-eigendom

Met betrekking tot betalingen welke in het kader van dit Opstalrecht geschieden, zal Enexis ingeval van mede-eigendom onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de medeeigenaren of, bij meer dan één Grondgebruiker, aan één van de medegebruikers.

Artikel 10 Geschillen

1. *Indien tussen partijen in het kader van de Overeenkomst omtrent enigerlei schade en/of schadevergoeding, dan wel omtrent de keuze van het al dan niet geheel of gedeeltelijk verwijderen van het Werk als bedoeld in artikel 7 van deze AVOE 2023, een verschil van mening mocht ontstaan dat niet in goed overleg kan worden opgelost, dan zal, onverminderd het overigens bepaalde in het Boek 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zo'n geschil worden voorgelegd aan de gewone rechter.*
2. *Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één van de partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.*

Artikel 11 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Enexis is gerechtigd om onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst op of in de Grond al het nodige te verrichten voor het tot stand brengen van het in artikel 1 van de met de Eigenaar gesloten Overeenkomst omschreven Werk. De Eigenaar, dan wel de Grondgebruiker, zal geen aanspraak maken op eventuele rechten op hetgeen door Enexis ter plaatse zal worden gerealiseerd."

II. een akte van vestiging recht van opstal, mede op heden verleden voor mij, notaris, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"VESTIGING ZELFSTANDIG RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal, komen eigenaar enerzijds, en de opstalhouder anderzijds, te dezen overeen, dat eigenaar vestigt ten behoeve van de opstalhouder, die hierbij aanvaardt:

het zelfstandig zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, *ten behoeve van het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, beheren, vervangen en zo nodig verwijderen van een of meerdere* ***Energievoorziening(en)****, zoals een* ***Warmte- en Koude Opwekkingsinstallatie met bijbehorende inrichting voor transport en distributie van warmte en koeling*** *en/of een of meerdere* ***transformatoren,*** *en/of een of meerdere (nader te plaatsen)* ***zonnepanelen****, en/of een of meerdere* ***laadstations*** *(laadpalen) voor het leveren van elektrische energie aan elektrische voertuigen,*

en de daartoe behorende bronnen, pompen, kabels, leidingen en overige voorzieningen, inclusief de installaties in de technische ruimte en het inpandig

leidingstelsel naar en tot en met de afleversets in de appartementen/woningen/utiliteiten, alwaar de aansluiting is op de binneninstallatie, alles in de ruimste zin van het woord, inclusief de aan deze installatie ten dienste staande nutsaansluitingen (voor zover deze geen eigendom zijn van de netbeheerder of een derde), hierna tezamen of elk afzonderlijk te noemen: "de installatie", op:

de percelen bouwterrein gelegen aan de Marconilaan en Antony van Leeuwenhoeklaan te Eindhoven, kadastraal bekend:

1. ***gemeente Woensel sectie G nummer 8895, groot (ongeveer) duizend drieënzestig vierkante meter (1063m²);***
2. ***gemeente Woensel sectie G nummer 8890, groot (ongeveer) drieduizend zeshonderdachtenvijftig vierkante meter (3658m²),***
   welk perceel is belast met een recht van opstal (inzake nutsvoorzieningen) ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te ’s-Hertogenbosch;
3. ***gemeente Woensel sectie G nummer 8884, groot (ongeveer) vijfhonderddertien vierkante meter (513m²);***
4. ***gemeente Woensel sectie G nummer 8886, groot (ongeveer) vijfentwintig vierkante meter (25m²);***
5. ***gemeente Woensel sectie G nummer 8887, groot (ongeveer) tweehonderddrie vierkante meter (203m²);***
6. ***gemeente Woensel sectie G nummer 8889, groot (ongeveer) vierhonderdvijfentwintig vierkante meter (425m²),***

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

en in de daarop - thans en/of te eniger tijd - aanwezige ***bebouwing****,*
hierna te noemen: 'recht van opstal'.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Voor zover zulks niet reeds voortvloeit uit het recht van opstal, verklaarden partijen voorts bij deze over te gaan tot het vestigen van de ***erfdienstbaarheid van toegang,***
ten behoeve van voormeld recht van opstal, op de voormelde kadastrale percelen als dienend erf, teneinde de plaatsen en ruimten waar de installatie met toebehoren waarop het recht van opstal betrekking heeft, zowel te voet alsook met enig daartoe geschikt vervoermiddel, te bereiken ten behoeve van beheer, onderhoud, of reparatie/vervanging van de installatie.

Indien en zodra het recht van opstal eindigt, eindigt ook deze erfdienstbaarheid.”

Enzovoort.

“BEPALINGEN BETREFFENDE HET RECHT VAN OPSTAL

De vestiging van het recht van opstal (en voormelde erfdienstbaarheid) is geschied onder de volgende bepalingen, welke onderdeel uitmaken van het zakelijk recht van opstal en derhalve mede van toepassing zijn op rechtsopvolgers van partijen:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. *Het recht van opstal is voortdurend (voor onbepaalde tijd) gevestigd, ingaande op heden en niet eindigend door tijdsverloop.*
2. *De eigenaar kan het recht van opstal tussentijds niet opzeggen.*
   De opstalhouder kan het recht van opstal tussentijds niet opzeggen.
   Het vorenstaande laat afstand van het recht van opstal onverlet, met nadrukkelijke inachtneming van het bepaalde in artikel 3:81 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Wegneming, vergoeding bij einde recht van opstal

Artikel 2

1. *Niettegenstaande mogelijke - andersluidende - afspraken die de opstalhouder mocht maken met een onderopstalhouder/exploitant, geldt tussen de eigenaar en de*

opstalhouder dat bij het eindigen van het recht van opstal, de opstalhouder conform het bepaalde in artikel 5:105 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gerechtigd is de installatie met toebehoren en bijbehorende infrastructuur voor haar rekening weg te nemen, mits de grond en/of de daarop aanwezige bebouwing waarin deze zich alsdan bevindt in de daarvoor bestaande toestand wordt teruggebracht.

2. *De opstalhouder heeft, mede in verband met vermelde bevoegdheid tot wegneming van de - onverplicht - aan te brengen installatie, bij het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen.*
   De grondeigenaar en de opstalhouder kunnen nader overeenkomen dat de opstalhouder de installatie niet wegneemt en deze bij het eindigen van het recht van opstal derhalve eigendom wordt van de eigenaar. In dat geval is grondeigenaar verplicht de waarde van de installatie ten tijde van het eindigen van het recht van opstal aan de opstalhouder te vergoeden.

Schade
Artikel 3

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 welke betrekking hebben op de installatie met toebehoren en bijbehorende infrastructuur.

Gebruik
Artikel 4

1. *Op grond van het recht van opstal is de opstalhouder gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de installatie en de aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen, in al de - in overleg met de eigenaar vast te stellen - daarvoor benodigde gedeelten van de grond en/of de daarop aanwezige bebouwing.*
2. *Onder installatie wordt in elk geval mede verstaan: alle werken, installaties en beplantingen in, op en boven de na te melden registergoederen, waaronder mede begrepen alle (al dan niet infrastructurele) voorzieningen en aanhorigheden ten behoeve van die werken, installaties en beplantingen en alle andere voorzieningen, van welke aard dan ook, die nu of in de toekomst zijn of worden aangebracht, in overeenstemming met de stand van de techniek op het moment van aanbrengen:*
   a. *ten behoeve van, of in verband met, het opwekken, opslaan, omvormen en transporteren van enige vorm van energie, warmte of koude, vloeistoffen, gassen of informatie; of*
   b. *ten behoeve van andere tot nut van de na te melden registergoederen, of de gebruikers daarvan, strekkende goederen of diensten; of*
   c. *die de duurzaamheid of energieprestatie van na te melden registergoederen verbeteren.*
      In de toekomst aan te brengen werken, installaties en beplantingen worden uitsluitend onderdeel van de installatie indien deze zijn aangebracht:
      a. *door de opstalhouder, of door een derde ingevolge een overeenkomst tussen die derde en de opstalhouder; en*
      b. *met voorafgaande schriftelijke toestemming van hetzij (i) de eigenaar, indien en zolang de na te melden registergoederen niet in appartementsrechten is gesplitst, dan wel (ii) het bestuur van de (hoofd)vereniging van eigenaars indien en zolang de na te melden registergoederen wel in appartementsrechten is gesplitst.*
3. *Het is de opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de installatie, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

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 recht van opstal zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de installatie (met toebehoren en bijbehorende infrastructuur) gevaar zou lopen.*
   Aan bedoelde toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
   Ter vermijding van misverstand of onenigheid wordt nadrukkelijk vastgesteld dat de thans aanwezige en bij wijze van ver-/nieuwbouw beoogde, aan partijen genoegzaam bekende, bebouwing is/wordt toegestaan en wordt geacht geen strijd op te leveren met voormeld voorschrift.
2. *In geval de eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien 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 en/of het beheer van de installatie naar het oordeel van de opstalhouder belemmeren, dan dient de eigenaar (danwel diens rechtsopvolger(s)) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de opstalhouder onmiddellijk te verwijderen/wijzigen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen/wijzigen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
3. *De eigenaar dient de opstalhouder dadelijk in te lichten indien de eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan de op de grond te enige tijd aanwezige bebouwing, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de installatie.*
4. *Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de installatie tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*

Vervreemding recht van opstal, hypotheek
<u>Artikel 6</u>

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar, is de opstalhouder niet bevoegd het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden.*
   Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten (en tevens met uitzondering van daaruit voortvloeiende bevoegdheden).
   Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.
2. *De in lid 1 bedoelde <u>toestemming is echter niet vereist</u>, en het is de opstalhouder derhalve toegestaan, om:*
   - *het **recht van opstal over te dragen aan een Vereniging van Eigenaars**, ontstaan bij (onder)splitsing van (een of meerdere van) voormelde registergoederen in appartementsrechten;*
   - *een **rechten van onderopstal te vestigen,** mits dit wordt gevestigd:*
     a. *in verband met een alsdan door de opstalhouder met de onderopstalhouder of een daaraan gelieerde partij gesloten (exploitatie) overeenkomst inzake de installatie;*
     b. *onder toekenning van gelijke, of minder verstrekkende, rechten en bevoegdheden als die welke de opstalhouder jegens de eigenaar heeft, met dien verstande dat het onderopstalrecht overdraagbaar kan worden*

verklaard, zonder het vereiste van toestemming van eigenaar of opstalhouder;

*c. voor een **bepaalde duur** of,*
*voor **onbepaalde duur** mits de opstalhouder bevoegd is het recht van onderopstal op te zeggen indien de hiervoor onder a. bedoelde overeenkomst niet tot stand komt dan wel definitief eindigt, met dien verstande dat een verlenging, vernieuwing of voortzetting van die overeenkomst – onder gelijkluidende of vergelijkbare voorwaarden – niet als een beëindiging wordt aangemerkt. In geval van beëindiging van die overeenkomst kan het recht van onderopstal eerst worden opgezegd nadat alle uit die beëindiging van het recht van onderopstal voortvloeiende verplichtingen, waaronder begrepen een verschuldigde overnamesom, volledig zijn nagekomen.*

3. Overeenkomstig artikel 5:104 lid 2 juncto 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek stemt de eigenaar hierbij, bij voorbaat, in met de vestiging van een recht van onderopstal voor de nog aan te brengen installaties en/of opstallen, mits:
a. opstalhouder het voornemen daartoe schriftelijk en ondubbelzinnig heeft medegedeeld en opstalhouder tezamen met het verzoek aan hetzij (i) de eigenaar, dan wel (ii) het bestuur van de vereniging van eigenaars, om schriftelijk toestemming te verlenen voor het aanbrengen van die installaties en/of opstallen, tevens een concept van de akte van vestiging van het onderopstalrecht aan eigenaar heeft overlegd; of
b. de akte van vestiging van dat onderopstalrecht op een nader moment, maar in ieder geval voorafgaand aan de vestiging is goedgekeurd door hetzij (i) de eigenaar, dan wel (ii) het bestuur van de vereniging van eigenaars, die deze goedkeuring niet op onredelijke gronden zal weigeren of vertragen.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding
Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen de eigenaar en de opstalhouder uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van de eigenaar en de opstalhouder 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 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen de eigenaar en de opstalhouder deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op diens rechtsopvolgers en aan hen moeten worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan door een partij - op verbeurte ten behoeve van de andere partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die andere partij nakoming te vorderen."

III. de door de gerechtigde met de Gemeente Eindhoven gesloten anterieure overeenkomst ("Ontwikkeling Sierlijke Dames") en bijbehorende drie allonges, waarin (indien in samenhang gelezen) onder meer woordelijk staat vermeld:
*"**Artikel 10. Kettingbeding instandhouden en onderhouden van de Publiek Toegankelijke Ruimte***

10.1 De Exploitant dient ervoor zorg te dragen dat de Publiek Toegankelijke Ruimte, na de aanleg daarvan in stand wordt gehouden en goed wordt onderhouden en (indien nodig) vervangen door hetzelfde of een vergelijkbaar materiaal.

10.2 De Exploitant zal zich onthouden van het aanbrengen van een erfafscheiding (in welke vorm dan ook) tussen de Publiek Toegankelijke Ruimte en de Openbare Ruimte.
Indien in een later stadium blijken dat er overlast situaties ontstaan in de Publiek Toegankelijke Ruimte van de ontwikkelaar/VVE gaan Partijen daarover in gesprek om tot een passende oplossing te komen.

10.3 Wanneer de Exploitant (of haar rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, verbeurt de Exploitant (of haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

10.4 De onder lid 1 en lid 2 opgenomen verplichtingen en de daarbij behorende boete als bedoeld in lid 3, worden door de Exploitant tevens als "kettingbedingen" aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Exploitant verplicht zich derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in lid 1 en 2 en de daarbij behorende boete als bedoeld in lid 3, op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel. De Exploitant verplicht zich tevens jegens de Gemeente om haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in de lid 1 en 2 en de daarmee behorende boete als bedoeld in lid 3, alsmede het bepaalde in dit lid, weer aan haar rechtsopvolgers op te leggen.

10.5 Wanneer de Exploitant (of haar rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid 4 van dit Artikel, verbeurt de Exploitant (of haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige direct opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen. Indien er een reden is waarom de Exploitant zijn verplichtingen niet nakomt treedt de Exploitant in overleg met de Gemeente.

10.6 De in dit Artikel omschreven kettingbedingen zullen in de Notariële akte worden vastgelegd."

Enzovoort.

*"**Artikel 13. Woningbouwcategorieën***

13.1 De Exploitant is verplicht om de volgende percentages/aantallen ten aanzien van woningbouwcategorieën in acht te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project:
• Minimaal 50 % Sociale huur- of koopwoningen te realiseren door Trudo;
• Minimaal 20 % middendure woningen te realiseren door Land's Heeren;
*Een en ander zoals vastgelegd in het overzicht van het Woonprogramma (**Bijlage 10**).*
Zodra het publiekrechtelijk mogelijk is, wordt woningbouwcategorie Sociale huur, Middendure huur en Sociale koop als zodanig ook opgenomen in het op het Bouwplan van toepassing zijnde bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en/of andere publiekrechtelijke regelingen. De Exploitant erkent dat de Gemeente hiertoe gerechtigd is en stemt hiermee op voorhand in.

Artikel 14. Bijzondere bepalingen in geval van Middeldure koopwoningen

14.1 Land's Heeren mag de Middeldure koopwoningen niet "per opbod" verkopen aan de Eindgebruiker(s). De Exploitant dient de Middeldure koopwoningen maximaal voor een (voorafgaand aan de (ver)koop) vastgestelde VON-prijs rechtstreeks te verkopen en te leveren aan de Eindgebruiker(s).

14.2 De Exploitant garandeert aan de Gemeente dat het hierna in Artikel 0 bepaalde woordelijk in de koopovereenkomsten tussen de Exploitant en de Eindgebruiker(s) én de daarop volgende akte(n) van levering wordt opgenomen.

14.3 Zelfbewoningsplicht

1. *De Eindgebruiker verplicht zich om de Middeldure koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De Eindgebruiker verplicht zich om de Middeldure koopwoning niet aan (een) derde(n) te zullen vervreemden. De Eindgebruiker is niet bevoegd om de Middeldure koopwoning geheel of gedeeltelijk te verhuren. Het bepaalde in dit lid geldt, behoudens het hierna in dit artikel in de leden 2, 3, 4 en 5 bepaalde.*
2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
   a. *verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
   b. *executoriale verkoop;*
   c. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in de leden 4 en 5 van dit Artikel.*
3. *Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de Eindgebruiker de Woning gedurende drie achtereenvolgende jaren na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Middeldure koopwoning (als bedoeld in het Bouwbesluit) zelf heeft gebruikt.*
4. *De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat de Eindgebruiker ten genoegen van de Gemeente aantoont:*
   a. *verandering van werkkring van de Eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
   b. *overlijden van de Eindgebruiker of diens partner;*
   c. *ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;*
   d. *verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Eindgebruiker of een van zijn gezinsleden.*
5. *De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.*
6. *Wanneer de Eindgebruiker misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit Artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt de Eindgebruiker een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente ter hoogte van 15% (vijftien procent) van de bij doorverkoop van de Middeldure koopwoning gerealiseerde koopprijs.*
7. *Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit Artikel, is de Eindgebruiker aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) èn een boete ter hoogte van EUR 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de Eindgebruiker niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit Artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.*

14.4 Ter controle van nakoming door de Exploitant van het bepaalde in Artikel 14.1 en Artikel 14.2 zal de Exploitant voorafgaand aan de juridische levering aan de Eindgebruikers de concept-leveringsakten aan de Gemeente overleggen.

14.5 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 14.1 en Artikel 14.2 opgenomen verplichtingen is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge:

honderdduizend euro) per overtreding per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.
Bij overtreding van de in Artikel 14.4 opgenomen verplichting is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 10.000,- (zegge: tienduizend euro) per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 15. Bijzondere bepalingen in geval van Middendure huurwoningen

15.1 Land's Heeren onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Middendure huurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Middendure huurwoning. Land's Heeren is verplicht om de Middendure huurwoningen gedurende 15 (vijftien) jaar als Middendure huurwoning beschikbaar te houden, alsmede de Middendure huurwoning als zodanig te (doen) verhuren gedurende deze periode.
Het is Land's Heeren derhalve niet toegestaan de Middendure huurwoningen individueel te vervreemden dan wel te verhuren boven de maximale Huurprijs die geldt op basis van de op het moment van sluiten van deze Overeenkomst geldende Regionale Begrippenlijst Wonen - jaarlijks te verhogen, voor het eerst per 2026 met index huurprijzen conform consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)).

15.2 De termijn van 15 (vijftien) jaar vangt aan 3 (drie) jaar na Onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning die de bouw van de Middendure huurwoning mogelijk maakt. Op verzoek van Land's Heeren kan de termijn eerder aanvangen als Land's Heeren, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, aantoont dat er eerder een huurovereenkomst is ingegaan.

15.3 Het hiervoor in lid 1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan (een) derde(n) of bezwaring met een beperkt genotsrecht ten behoeve van (een) derde(n) die de Woningen als Middendure huurwoning verhuurt, indien en voorzover die derde het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 als verplichting jegens de Gemeente van Land's Heeren zal overnemen en voortzetten. Land's Heeren is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop respectievelijk bezwaring met een beperkt genotsrecht en het concept van de akte van levering respectievelijk de concept akte van vestiging van het beperkte recht te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 hierin is opgenomen.

15.4 Land's Heeren levert bij oplevering van het Bouwplan een overzicht van de Aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring. De programmaleider Wonen van de Gemeente toetst de overzichten (met onderbouwing op verzoek gemeente) aan het bepaalde in deze Overeenkomst, opdat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.

15.5 Voorts overlegt Land's Heeren jaarlijks vóór 1 februari, aan de programmaleider Wonen van de Gemeente, een overzicht van de voor dat betreffende jaar geldende kale huurprijzen (exclusief parkeerplaats, exclusief servicekosten), op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.

15.6 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 15.1 tot en met Artikel 15.3 opgenomen verplichtingen is Land's Heeren, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Gedurende de 15-jaarsperiode zal de Gemeente het naleven van de in Artikel 15.4 en Artikel 15.5. bedoelde afspraken steeksproefgewijs controleren. Om de Gemeente daartoe in staat te stellen zal Lands'Heeren binnen 6 weken na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek aan de Gemeente, een overzicht van de voor het betreffende jaar geldende kale huurprijzen (exclusief parkeerplaats, exclusief servicekosten) verstrekken, desgewenst op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in Artikel 15.4 en Artikel 15.5 en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.

Artikel 16. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

16.1 Indien Land's Heeren tot vervreemding van de (ondergrond van de) Middeldure huurwoningen overgaat of in geval van vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht, is Land's Heeren verplicht, op straffe van een boete als bepaald in Artikel 16.3 van deze Overeenkomst, de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes in Artikel 15 alsmede het bepaalde in dit lid, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte vast te laten leggen en in te laten schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. De bepalingen in Artikel 15 zullen daarbij woordelijk, worden overgenomen in de notariële akte, met dien verstande dat 'de Exploitant' (Land's Heeren) zal worden herschreven tot 'de rechthebbende, beperkt gerechtigde en de gebruiker'. De kosten met betrekking tot de vastlegging van deze kwalitatieve verplichting in een notariële akte zijn voor rekening van Land's Heeren.

16.2 Indien en voor zover de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes als in Artikel 14 niet kunnen worden aangemerkt als een kwalitatieve verplichting, in de zin van artikel 6:252 BW, zullen de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes door Land's Heeren worden aangemerkt als kettingbeding en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. Land's Heeren verplicht zich derhalve, op straffe van een boete als bepaald in dit Artikel 16 van deze Overeenkomst, om de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes, zoals bedoeld in Artikel 14, alsmede het bepaalde in dit lid, aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in het voornoemde Artikel woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, zij het dat 'Exploitant' (Land's Heeren)wordt herschreven naar 'rechthebbende, beperkt gerechtigde en gebruiker', waarbij de Land's Heeren namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijger(s) en elke daaropvolgende verkrijger, elk(e) beperkt gerechtigde(n) en daaropvolgende beperkt gerechtigde(n) en gebruiker(s) en daaropvolgende gebruiker(s) op het voornoemde Artikel te kunnen beroepen, alsmede elke verkrijger dan wel beperkt gerechtigde dan wel gebruiker zich ertoe verplicht het voornoemde Artikel aan daaropvolgende verkrijgers dan wel beperkt gerechtigden dan wel gebruikers in de daaropvolgende aktes van levering of vestiging of overeenkomst vast te doen laten leggen ten boeve en ten gunste van de Gemeente die alsdan die rechten aanvaardt jegens opvolgende verkrijger(s), beperkt gerechtigde(n) en gebruiker(s).

16.3 Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit Artikel is Land's Heeren respectievelijk iedere opvolgende rechthebbende, beperkt gerechtigde en/of gebruiker die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen."

IV. het bepaalde in de artikelen 7, 8 en 9 van de hieronder onder III. bedoelde tweede allonge, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 7. Overdracht rechten en verplichtingen (contractsovername)

7.1 De Gemeente stemt er mee in dat Trudo al haar rechten en verplichtingen uit de Anterieure Overeenkomst overdraagt aan Land 's-Heeren.

7.2 Land 's-Heeren treedt op als enige contractspartij bij de Anterieure Overeenkomst. Daar waar in de Anterieure Overeenkomst tof Allonge I wordt verwezen naar "Trudo" of "(de) Exploitant" wordt Land 's-Heeren bedoeld.

7.3 Land 's-Heeren verbindt zich hoofdelijk jegens de Gemeente tot nakoming van alle verplichtingen voortvloeiend uit de Anterieure Overeenkomst en Allonge I en II.

7.4 Alle overige voorwaarden van de Overeenkomst en Allonge blijven ongewijzigd van kracht, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgewezen in deze Allonge II.

Artikel 8. Toevoeging Artikel Verkoop en levering Sociale huurwoningen aan Trudo

8.1 De Gemeente en Land'sHeeren komen overeen dat naar aanleiding van de in Artikel 7 van deze Allonge II genoemde contractsovername onderhavig Artikel 8 wordt toegevoegd als verplichting aan de Anterieure Overeenkomst.

8.2 Land'sHeeren is verplicht de Sociale huurwoningen uiterlijk vóór oplevering (in de zin van het Besluit BBL) als Sociale huurwoning te verkopen en juridisch leveren aan Trudo. Land'sHeeren is verplicht om de Gemeente vooraf het concept van de akte van levering te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat voldaan wordt aan het bepaalde in dit Artikel.

8.3 Indien Land'sHeeren de Sociale huurwoningen niet tijdig, niet volledig of niet conform het hierover in lid 2 van dit Artikel bepaalde juridisch heeft geleverd aan Trudo, om welke reden dan ook en onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen, zijn Artikel 9 van deze Allonge II, Artikel 16 en Artikel 17 van de Anterieure Overeenkomst van toepassing op de Sociale huurwoningen die Land'sHeeren in het Kostenverhaalsgebied realiseert.

8.4 Indien Land'sHeeren de Sociale huurwoningen verkoopt en levert aan Trudo conform het hierover in lid 2 van dit Artikel bepaalde, zijn Artikel 9 van deze Allonge II, Artikel 16 en Artikel 17 van de Anterieure Overeenkomst niet van toepassing op de Sociale huurwoningen.

8.5 Indien Land'sHeeren uiterlijk voor oplevering (in de zin van het Besluit BBL) de Sociale huurwoningen succesvol heeft overgedragen aan Trudo, is Land'sHeeren in afwijking van Artikel 11.9 van de Anterieure Overeenkomst niet verplicht om de Afdracht Bovenplanse Investeringen te betalen ten aanzien van die overgedragen Sociale huurwoningen.

Artikel 9. Toevoeging Artikel Bijzondere bepalingen in geval van Sociale huurwoningen

9.1 De Gemeente en Land'sHeeren komen overeen dat naar aanleiding van de in Artikel 7 van deze Allonge II genoemde contractsovername onderhavig Artikel 9 wordt toegevoegd als verplichting aan de Anterieure Overeenkomst.

9.2 Land'sHeeren onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Sociale huurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Sociale huurwoning. Land'sHeeren is verplicht om de Sociale huurwoningen gedurende 25 (vijfentwintig) jaar als Sociale huurwoning beschikbaar te houden, alsmede de Sociale huurwoning als zodanig te (doen) verhuren gedurende deze periode.
Het is Land'sHeeren derhalve niet toegestaan de (ondergrond van de) Sociale huurwoningen (individueel) te vervreemden dan wel te verhuren boven de maximale Huurprijs voor Sociale huur, een en ander zoals omschreven in de Definitie van Sociale huur.

9.3 De termijn van 25 (vijfentwintig) jaar vangt aan op de dag van de gereedmelding (als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van de bouwwerkzaamheden van de Sociale huurwoning.

9.4 Het hiervoor in lid 2 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan (een) derde(n) of bezwaring met een beperkt genotsrecht ten behoeve van (een) derde(n) die de Woningen als Sociale huurwoning verhuurt, indien en voorzover die derde het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 van de Anterieure Overeenkomst als verplichting jegens de Gemeente van Land'sHeeren zal overnemen en voortzetten. Land'sHeeren is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop respectievelijk bezwaring met een beperkt genotsrecht en het concept van de akte van levering respectievelijk de concept akte van vestiging van het beperkte recht te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 van de Anterieure Overeenkomst hierin is opgenomen.

9.5 Land'sHeeren levert bij oplevering van het Bouwplan een overzicht van de Aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring. Het afdelingshoofd Wonen van de Gemeente toetst de overzichten (met onderbouwing op verzoek gemeente) aan het bepaalde in deze Overeenkomst, opdat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.

9.6 Voorts overlegt Land'sHeeren op eerste verzoek van de Gemeente, aan het afdelingshoofd Wonen van de Gemeente, een overzicht van de voor dat betreffende jaar geldende Huurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.

9.7 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 9.2 tot en met Artikel 9.4 opgenomen verplichtingen is Land'sHeeren, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

9.8 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 9.5 en Artikel 9.60 opgenomen verplichtingen is Land'sHeeren, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een direct opeisbare boete van € 1.000,- (zegge: duizend euro) per Woning per dag(deel) dat de overtreding voortduurt, verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen."

V. de door de gerechtigde met de Stichting Trudo (ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17024183) gesloten koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 34 Kettingbeding

a. Trudo dient ervoor zorg te dragen dat de Publiek Toegankelijke Ruimte als bedoeld in artikel 10 van de Anterieure Overeenkomst, na de aanleg daarvan in stand wordt gehouden en goed wordt onderhouden en (indien nodig) vervangen door hetzelfde of een vergelijkbaar materiaal.

b. Trudo zal zich onthouden van het aanbrengen van een erfafscheiding (in welke vorm dan ook) tussen de Publiek Toegankelijke Ruimte en de Openbare Ruimte als bedoeld in de Anterieure Overeenkomst. Indien in een later stadium blijkt dat er overlast situaties ontstaan in de Publiek Toegankelijke Ruimte gaat Trudo met de andere eigenaren daarvan daarover in gesprek met de Gemeente Eindhoven om tot een passende oplossing te komen.

c. Wanneer Trudo (of haar rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid a. van dit artikel, verbeurt Trudo (of haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente Eindhoven voor iedere overtreding een boete van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag, een en ander onverminderd

het recht van de Gemeente Eindhoven om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

d. *De onder lid a. en lid b. opgenomen verplichtingen en de daarbij behorende boete als bedoeld in lid c., worden door Trudo tevens als "kettingbedingen" aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. Trudo verplicht zich derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in lid a. en b. en de daarbij behorende boete als bedoeld in lid c., op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel. Trudo verplicht zich tevens jegens de Gemeente Eindhoven om haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in de lid a. en b. en de daarmee behorende boete als bedoeld in lid c., alsmede het bepaalde in dit lid, weer aan haar rechtsopvolgers op te leggen.*

e. *Wanneer Trudo (of haar rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan (een van) zijn verplichting(en), zoals bedoeld in lid d. van dit artikel, verbeurt Trudo (of haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente Eindhoven voor iedere overtreding een eenmalige direct opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro), een en ander onverminderd het recht van de Gemeente Eindhoven om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen. Indien er een reden is waarom Trudo haar verplichtingen niet nakomt treedt Trudo in overleg met de Gemeente Eindhoven.*

f. *De afspraken opgenomen in dit artikel vormen een derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Eindhoven.*

g. *Land'sHeeren verbindt zich jegens Trudo om bedingen als voornoemd gelijkluidend op te leggen aan kopers van (appartementsrechten in) toren A."*

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Met betrekking tot de registergoederen zijn geen andere besluiten bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dan die welke met betrekking tot perceel 8884 zijn gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, te weten:

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Eindhoven*
Datum in werking *25-09-2006*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 78619/134*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 14-08-2006
Ingeschreven op 27-07-2020 om 09:48
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Eindhoven*
Datum in werking *07-05-2003*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 78619/105*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 26-03-2003
Ingeschreven op 27-07-2020 om 09:48
Overige aantekening *Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 74589/15*
Wet geluidshinder
Ingeschreven op 11-01-2019 om 09:00
Overige aantekening *Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 74589/15*

Wet geluidshinder
Ingeschreven op 11-01-2019 om 09:00"
**Mochten deze inschrijvingen ten tijde van de splitsing zijn doorgehaald, komt dit citaat te vervallen.*

BEZWAARDHEID

Gemelde registergoederen zijn niet met een recht van hypotheek bezwaard.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit **veertien (14) bladen** bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de **cijfers 1 en 2** 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.

Gemelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig september tweeduizend zesentwintig, en in bewaring genomen onder **depotnummer 20260922100463.**

Blijkens de aan deze akte gehechte verklaring van inbewaringneming is op drieëntwintig september tweeduizend zesentwintig als complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw, met de daarbij bijbehorende grond, vastgesteld: **8966-A**.

SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is niet vereist.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van woontoren "Maria" (gebouw A) omvattende woonruimten met toebehoren gelegen op de begane grond tot en met de drieëntwintigste verdieping van het Gebouw en bergingen en parkeerplaatsen gelegen in de kelder van het Gebouw, gelegen aan de Marconilaan en Antony van Leeuwenhoeklaan te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8966-A, appartementsindex 1,**
   uitmakende het negenduizend negenhonderdveertien/negentienduizend tweehonderdzesentachtigste (9.914/19.286e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:
   de percelen bouwterrein gelegen aan de Marconilaan en Antony van Leeuwenhoeklaan te Eindhoven, kadastraal bekend:
   1. **gemeente Woensel sectie G nummer 8895, groot (ongeveer) duizend drieënzestig vierkante meter (1063m²);**
   2. **gemeente Woensel sectie G nummer 8890, groot (ongeveer) drieduizend zeshonderdachtenvijftig vierkante meter (3658m²),**
      welk perceel is belast met een recht van opstal (inzake nutsvoorzieningen) ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch;
   3. **gemeente Woensel sectie G nummer 8884, groot (ongeveer) vijfhonderddertien vierkante meter (513m²);**
   4. **gemeente Woensel sectie G nummer 8886, groot (ongeveer) vijfentwintig vierkante meter (25m²);**
   5. **gemeente Woensel sectie G nummer 8887, groot (ongeveer) tweehonderddrie vierkante meter (203m²);**

6. **gemeente Woensel sectie G nummer 8889, groot (ongeveer) vierhonderdvijfentwintig vierkante meter (425m²),**

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
welke percelen zijn belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Parc Vital B.V., gevestigd te Eindhoven,
en het daarop te realiseren gebouwencomplex bestaande uit twee woongebouwen en een ondergrondse stallingsgarage met buitenruimte en overig toebehoren;

2. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van woontoren "Mia" (gebouw B) omvattende woonruimten met toebehoren gelegen op de begane grond tot en met de drieëntwintigste verdieping van het Gebouw, gelegen aan de Marconilaan en Antony van Leeuwenhoeklaan te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding 8966-A, appartementsindex 2**, uitmakende het negenduizend driehonderdtweeënzeventig/negentienduizend tweehonderdzesentachtigste (9.372/19.286e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap als omschreven onder 1.,

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

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, welk Reglement is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
  Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160,
  en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van- en aanvullingen op gemeld modelreglement, thans in zijn geheel komt te luiden als volgt:

REGLEMENT

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 als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
   b. Appartementsrecht:
      een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
   c. Artikel:
      een artikel van het Reglement;
   d. Beheerder:
      de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
   e. Bestuur:
      het Bestuur van de Vereniging;
   f. Boekjaar:

het boekjaar van de Vereniging;

g. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

h. BW:
het Burgerlijk Wetboek;

i. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

j. Gebouw:
het Gebouw of de Gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

k. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

l. Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;

m. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de Grond voor zover niet vallend onder x, en
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

n. Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

o. Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als ‘toebehoren’ als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;

p. Grond:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

q. Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

r. Jaarrekening:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

s. Jaarverslag:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

t. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;

u. Onderappartementsrecht:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

v. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

w. Ondersplitsing:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW;

x. Privé-gedeelte:

het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

y. Raad van Commissarissen:
de Raad van Commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

z. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde Reglement van splitsing;

za. Reglement van Ondersplitsing:
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde Reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

zc. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;

zd. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

ze. Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;

zf. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zg. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.

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
Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder
In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
Artikel 5
Afwenden gevaar
Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.
Artikel 6
Burenrecht
Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.
Artikel 7
Publiekrecht
Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8
Aandelen in de Gemeenschap
Iedere Eigenaar is voor een te diens name staand Appartementsrecht in de Gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor in deze Akte vermeld in de omschrijving van de Appartementsrechten.
De vermelde breukdelen zijn gebaseerd op de (afgeronde) verhouding van de gebruiksoppervlakten van de verschillende Privé-gedeelten, waarbij een parkeerplaats is meegenomen in de weging voor een standaardoppervlakte van twaalf vierkante meter (12 m^2), en waarbij een verschil in weging van de oppervlakten van Privé-gedeelten is gemaakt tussen de verscheidene ruimten, waarbij inpandige vierkante meters woningen en bergingen en parkeerplaatsen voor honderd procent (100%), doch vierkante meters van buitenruimten voor vijftig procent (50%) zijn meegenomen.

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

Artikel 9
Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen
9. 1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9. 2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9. 3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10. 3 Bij dezen wordt echter in aanvulling op en in afwijking van het vorenstaande bepaald:
- De schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 10.2 komen in beginsel voor rekening van de Eigenaars naar rato van ieders breukdeel als bedoeld in Artikel 8.
- **De schulden en kosten die uitsluitend zien op (het gebruik, onderhoud, beheer en verzekering van) in de kelder van het Gebouw gelegen en voor gemeenschappelijk gebruik bestemde parkeervoorzieningen (waaronder uitdrukkelijk niet wordt verstaan de voor gemeenschappelijk gebruik van alle Eigenaars bestemde deelmobiliteitsvoorzieningen), rijbanen en toegangspoort(en), komen echter ten laste van de Eigenaars in de volgende verhouding:**
  - **voor wat betreft Appartementsrecht 1 voor het zevenenveertig/zeventigste (47/70^{e}) aandeel;**
  - **voor wat betreft Appartementsrecht 2 voor het drieëntwintig/zeventigste (23/70^{e}) aandeel.**

  Laatstgenoemde verhoudingen zijn gebaseerd op het totale aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd in de kelder van het Gebouw (zeventig (70)), de gemeenschappelijke parkeerplaatsen (zesenveertig (46)), die voor gelijke delen aan ieder van de Eigenaars worden toegerekend, en de vierentwintig (24) parkeerplaatsen die behoren tot het Privé-gedeelte van Appartementsrecht 1.

De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van het vorenstaande.
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 **In aanvulling op dan wel afwijking van het overigens in deze akte bepaalde, geldt echter dat:**
- ten aanzien van kosten die ingevolge Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar, geen reserves behoeven te worden gevormd in de

vereniging. De eigenaar(s) voor wiens rekening bedoelde kosten komen dient zelf te voorzien in deze kosten en hiervoor al dan niet reserveringen aan te houden naar eigen inzicht en in eigen beheer.

- Indien en zolang:
  - een rechtspersoon, die krachtens de **Woningwet is toegelaten als instelling**, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is;

  en/of
  - een professionele, **institutionele belegger** met een naar het oordeel van het bestuur evident toereikend eigen vermogen,

  (volledig) eigenaar is van een bij deze splitsing ontstaan appartementsrecht, zij in plaats van een storting ten behoeve van het reservefonds kan volstaan met een verklaring aan het bestuur van de vereniging dat zij op eerste verzoek haar aandeel zal voldoen in uitgaven die ten aanzien van de andere eigenaars ten laste van het reservefonds worden voldaan.

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 behorend tot een Privé-gedeelte of toebehorend aan een derde, voor zover deze niet uitsluitend dienen ten behoeve van één Privé-gedeelte en de schulden en kosten daarvan derhalve niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar –** onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;

b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende buitenruimte), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;

d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het

bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de lift(en);
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de droge blusleidingen;
   - de brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke satelliet ontvangst);
   - de gemeenschappelijke arbo voorzieningen;
   - de AED;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

g. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
   - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
     met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

i. de overige collectieve voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen:
   - **de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde parkeervoorzieningen, fietsenstalling en technische ruimten in de kelder van het Gebouw; en**
   - **de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde installaties (ook die welke conform de thans beoogde bouw zullen zijn gelegen op het tot het Privé-gedeelte van Appartementsrecht met indexnummer 1 behorende dak);**
   - **de voor publiek toegankelijke buitenruimte (“Publiek Toegankelijke Ruimte”).**

11. 2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11. 3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

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

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte, en

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten,
die uitsluitend dienen ten behoeve van één Privé-gedeelte; deze worden geacht tot dat Privé-gedeelte te behoren;

b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras,
die uitsluitend dienen ten behoeve van één Privé-gedeelte; deze worden geacht tot dat Privé-gedeelte te behoren;

c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het hang- en sluitwerk;

d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren;

e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;

f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;

g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;

h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;

i. het onderhoud, herstel en de vervanging van **andere onderdelen van het Gebouw die uitsluitend dienen ten behoeve van één Privé-gedeelte en worden geacht tot dat Privé-gedeelte te behoren, zoals**:
   - het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de

energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen;
- de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van een Privé-gedeelte;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de lift(en);
  - de hydrofoor/-foren;
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke satelliet ontvangst);
  - de gemeenschappelijke arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,
- de leidingen en buizen voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen.

Artikel 13
Verwijdering installaties en andere voorzieningen
De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.
Artikel 14
Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14. 1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14. 2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
   a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan, of
   b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
   De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14. 3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
   Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld, en
   - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14. 4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14. 5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14. 6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15. 1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
   b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
   c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht, en
   d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.
   Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

15. 2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van

iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15. 3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16
Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16. 1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
De Jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

16. 2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16. 3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16. 4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

16. 5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de

omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17
Wanbetaling

17. 1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.

17. 2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes 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 betrekt 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 schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19. 5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
"*Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

19. 6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen

slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19. 7 Indien de 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 Er zijn geen Appartementsrechten waaraan niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden.

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

22. 3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23
Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23. 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23. 2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23. 3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23. 4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke ruimte.
De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.
Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
    - of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;

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

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

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

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

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

23. 5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23. 6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23. 7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23. 8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24. 1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24. 2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24. 3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

24. 4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24. 5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

Artikel 25
Veranderingen in constructie Gebouw

25. 1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25. 2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.

25. 3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26
Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25
Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

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

Artikel 27
Gebruik Privé-gedeelten

27. 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.
Deze bestemming is:
- voor wat betreft Appartementsrecht 1: **woonruimte** met toebehoren, **bergingen** en **parkeervoorzieningen** voor het plaatsen van **personenvoertuigen**;
- voor wat betreft Appartementsrecht 2: **woonruimte** met toebehoren.

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

27. 2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke

Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.

d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van 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.
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

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 a. De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient zodanig te worden aangebracht dat er geen direct contact tussen de wanden van de ruimte en het vloeroppervlak mogelijk is en dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan, zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. De vloeren van de Privé-gedeelten zijn afgewerkt met een zwevende afwerk/dekvloer op isolatie, hierdoor is geen aanvullende isolatie toegestaan om contactgeluiden zo veel mogelijk tegen te gaan. Het aanbrengen van isolatie op de zwevende afwerk-/dekvloer op isolatie zou juist hinder (resonantie) opleveren. Echter, in het Huishoudelijk Reglement en/of door de Vergadering kunnen normen voor de (isolatie-index) van de vloerbedekking worden vastgesteld, zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

   b. Indien een van de Eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm(en) zoals gesteld in het Huishoudelijk Reglement en/of door de Vergadering, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

c. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van het onder sub b. bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in het Huishoudelijk Reglement en/of door de Vergadering gestelde norm(en). Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in het Huishoudelijk Reglement en/of door de Vergadering gestelde norm(en).
f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Huishoudelijk Reglement en/of door de Vergadering gestelde norm(en), dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder sub f., dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

28. 2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28. 3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor het plaatsen van personenvoertuigen is **in beginsel** bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
Het betreffende oplaadpunt dient:
- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden, en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

In afwijking van het hiervoor vermelde uitgangspunt dat in beginsel geen toestemming is vereist, kan in geval van beperkte capaciteit op het

elektriciteitsnetwerk, in het Huishoudelijk Regelement worden bepaald dat het aanbrengen van oplaadpunten is onderworpen aan de goedkeuring van de Vergadering.
De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.
Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.
Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

Artikel 29
Opslag gevaarlijke stoffen

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

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30
Onderhoud Privé-gedeelten. gedoogverplichting. diversen

30. 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
In afwijking van het vorenstaande is de verplichting tot onderhoud van het gedeelte van een Privé-gedeelte bestemd voor gebruik als parkeerplaats ten aanzien van de Eigenaar/Gebruiker beperkt tot het voorzien in een normaal gebruik/beheer van de parkeerplaats en het niet-bevuilen daarvan.

Voor het overige wordt in het onderhoud voorzien door de Vereniging als ware dit Gemeenschappelijke Gedeelten.

30. 2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30. 3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

30. 4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30. 5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

30. 6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30. 7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31
Collectieve voorzieningen

31. 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

31. 2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32
Risico

32. 1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32. 2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars

gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32. 3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

33. 1 Er zijn geen Privé-gedeelten waartoe een tuin behoort.

33. 2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen. Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33. 3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33. 4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

33. 5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

33. 6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36. 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
36. 2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37. 1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
37. 2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
37. 3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 lid 2 BW is van toepassing.
37. 4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 BW anders beslist.
37. 5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
37. 6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het

bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37. 7 Indien en voor zover een **toegelaten instelling** of **institutionele belegger** als bedoeld in artikel 10.4 eigenaar is van één of meer appartementsrechten dient deze toegelaten instelling of institutionele belegger er zorg voor te dragen dat in de algemene voorwaarden bij de huurovereenkomsten die worden aangegaan, de huurders worden verplicht de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en (huishoudelijke) reglementen in acht te nemen. Eventuele huishoudelijke reglementen worden door deze eigenaar aan de huurder of gebruiker beschikbaar gesteld. De verplichting tot afgifte van de verklaring als bedoeld in het eerste lid geldt dan echter niet ten aanzien van de toegelaten instelling en een dergelijke institutionele belegger als eigenaar.

Artikel 38
Borgtocht Gebruiker

38. 1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38. 2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

38. 3 Indien en voor zover een **toegelaten instelling** als bedoeld in artikel 10.4 eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de huurders/gebruiker(s) van de haar toebehorende appartementsrechten.

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 (€ 500,00) en bedraagt een dagboete eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
45. 3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
45. 4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
45. 5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46. 1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
46. 2 De naam van de Vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de Akte bepaald.
De Vereniging is genaamd: "**Vereniging van Eigenaars De Sierlijke Dames Antony van Leeuwenhoeklaan Eindhoven**".
De verkorte naam die de Vereniging kan voeren is: "**VvE De Sierlijke Dames**".
De Vereniging is gevestigd te Eindhoven, doch kan elders kantoor houden.
46. 3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
46. 4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
46. 5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
46. 6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47. 1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
47. 2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
47. 3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of

door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47. 4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47. 5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.

47. 6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47. 7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47. 8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

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

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.

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 artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

50. 3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50. 4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50. 5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51
Stemrecht

51. 1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51. 2 Het totaal aantal stemmen bedraagt **twee (2).**
Iedere Eigenaar brengt **één (1)** stem uit.
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51. 3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51. 4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52
Stemrecht mede-Eigenaars

52. 1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52. 2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53
Bevoegdheden ter vergadering

53. 1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53. 2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de

vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54
Voorschriften inzake het stemmen

54. 1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54. 2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54. 3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55
Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56
Besluiten over beheer en onderhoud

56. 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 verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

56. 4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56. 5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel een 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 (€ 5.000,00).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57. 6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57. 7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57. 8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
   d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57. 9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57. 10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58. 1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto’s

of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58. 2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
   a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
   b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
   c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
   d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
   e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
   f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
   g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden, en
   h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58. 3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59
Register van Eigenaars en Gebruikers

59. 1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59. 2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

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 gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60. 2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is

verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60. 3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en beheer

61. 1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

61. 2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62. 1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62. 2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62. 3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

62. 4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62. 5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62. 6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62. 7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62. 8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden, en
e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

62. 9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63
Commissies

63. 1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63. 2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64
Huishoudelijk Reglement

64. 1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het Bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen, en
m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64. 2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
64. 3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
64. 4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
64. 5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
64. 6 Het Bestuur is gerechtigd 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.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

OVERGANGSBEPALINGEN/BENOEMINGEN

1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is opgericht en eindigt op een en dertig december tweeduizend zevenentwintig.
2. De gerechtigde benoemt hierbij tijdelijk tot bestuurder en Voorzitter van de Vereniging: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VB&T VvE Diensten B.V., ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 56077254.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van Artikel 61 van het Reglement wijst de gerechtigde aan als Beheerder voor het voeren van administratie: VB&T VvE Diensten B.V., voornoemd.
4. De aanstellingen als vermeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel eindigen op een en dertig december van het jaar volgend op het jaar waarin de eerste vergadering heeft plaatsgevonden.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

- Tot het Privé-gedeelte waarop het appartementsrecht met index 1 het uitsluitend gebruik omvat, behoren bergingen welke zijn gelegen in de in de kelder van het Gebouw en welke enkel bereikbaar zijn via de gang in de kelder behorende tot het Privé-gedeelte waarop appartementsrecht met index 2 het uitsluitend gebruik omvat.
- In het kader van het vorenstaande, verklaart de verschenen persoon, handelend als gemeld, ter gelegenheid van de eerste vervreemding van (een onderappartementsrecht,

ontstaan bij de ondersplitsing van) appartementsrecht 1 of 2, een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd die zal luiden als volgt:
De erfdienstbaarheid van overpad, ten behoeve van het appartementsrecht 1 als heersend erf, en ten laste van het appartementsrecht 2, als dienend erf, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om te dulden dat de eigenaar(s) en rechtmatige gebruikers van (een onderappartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van) appartementsrecht 1 door de gang behorende tot het dienend erf, mogen komen en gaan van en naar de tot het heersend erf behorende bergingen in de kelder van het Gebouw, voor zover deze uitsluitend via deze gang bereikbaar zijn, zulks overeenkomstig de te eniger tijd aanwezige inrichting van het dienend erf en met dien verstande dat de eigenaar van het dienend erf het dienend erf zodanig ingericht dient te houden dat een passende uitoefening van de erfdienstbaarheid niet belemmerd wordt.
Deze erfdienstbaarheid wordt voor onbepaalde duur gevestigd en er zal terzake geen retributie verschuldigd zijn.

SLOTBEPALING: VOORKEURSRECHT OMGEVINGSWET

Tenslotte verklaar ik, notaris, overeenkomstig artikel 9.21 van de Omgevingswet dat op de onroerende zaak waarop de splitsing in dit stuk betrekking heeft, geen voorkeursrecht is gevestigd.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om