

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
11-12-2025 om 14:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 92725 nummer 4.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20251204100498.

De bewaarder.

HOOFDSPLITSING

Complex “Brandmeesters”, gelegen aan of nabij de Industrielaan, de Nijverheidslaan, de Recterstraat en de Ambachtsstraat te Veenendaal

Op elf december tweeduizend vijfentwintig, verscheen voor mij, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:

de heer Hendrik Geert van Eijdsen, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 3811 MH Amersfoort, Stationsstraat 77, geboren te Amersfoort op veertien april negentienhonderdtachtig, te dezen handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Ontwikkelcombinatie BPD - Kreeft B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 92116051,

hierna te noemen: **Gerechtigde**;

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VERKRIJGING

1. Gerechtigde is gerechtigd tot:

de eigendom van percelen bouwterrein, met het daarop te ontwikkelen en te realiseren appartementencomplex (hierna te noemen: **het Gebouw**) omvattende onder meer:

- a. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 1**), bestaande uit onder meer:
 - achttien (18) bergingen, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 1;
 - zes (6) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 1;
 - zes (6) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 1;
 - zes (6) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 1;
 - het dak welke zich bevindt boven de derde verdieping binnen Gebouwdeel 1;
 - de entrees, de technische ruimten, trapopgangen, galerijen, gangen, algemene verkeersruimte(n), algemene ruimten, werkkast(en), (leiding)schachten en een hydrofoorroimte gelegen binnen Gebouwdeel 1;
 - de lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen binnen Gebouwdeel 1, alsmede liftuitloop op het dak boven de derde verdieping binnen Gebouwdeel 1;
 - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 1,alles met verder aanbehoren;

- b. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 2**), bestaande uit onder meer:
- negenendertig (39) bergingen, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 2;
 - vier (4) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 2;
 - vijf (5) woningen met elk een loggia en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - zes (6) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - vijf (5) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - vier (4) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - vier (4) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - drie (3) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de zesde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - drie (3) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de zevende verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - twee (2) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de achtste verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - één (1) woning met een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevindt op de negende verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - één (1) woning met een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevindt op de tiende verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - één (1) woning met een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevindt op de elfde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - de daken welke zich bevindt boven de derde, vijfde, zevende, negende en elfde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - de entrees, de technische ruimten, trapopgangen, galerijen, gangen, algemene verkeersruimte(n), algemene ruimten, werkkast(en), (leiding)schachten en een hydrofoorroimte, gelegen binnen Gebouwdeel 2;
 - de liften (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen binnen Gebouwdeel 2, alsmede liftuitloop op het dak boven de elfde verdieping binnen Gebouwdeel 2;
 - de tussen de begane grond en de eerste verdieping bevindende doorkijk;
 - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 2,
- alles met verder aanbehoren;
- c. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 3**), bestaande uit onder meer:

- achtendertig (38) bergingen (waarvan één (1) dubbele), welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 3;
 - vijf (5) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 3;
 - tien (10) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 3;
 - tien (10) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 3;
 - negen (9) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 3;
 - drie (3) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 3;
 - de daken welke zich bevindt boven de derde en vierde verdieping binnen Gebouwdeel 3;
 - de entrees, de technische ruimten, trapopgangen, gangen, algemene verkeersruimte(n), algemene ruimten, werkkast(en), (leiding)schachten en een hydrofoorroimte binnen Gebouwdeel 3;
 - de lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen binnen Gebouwdeel 3, alsmede liftuitloop op het dak boven de vierde verdieping gelegen binnen Gebouwdeel 3;
 - de tussen de begane grond en de eerste verdieping bevindende doorkijk;
 - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 3,
- alles met verder aanbehoren;
- d. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 4**), bestaande uit onder meer:
- dertig (30) bergingen, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 4;
 - twee (2) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 4;
 - acht (8) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de eerste verdieping binnen Gebouwdeel 4;
 - acht (8) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 4;
 - acht (8) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de derde verdieping binnen Gebouwdeel 4;
 - vier (4) woningen met elk een buitenruimte en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 4;
 - de daken welke zich bevindt boven de derde en vierde verdieping binnen Gebouwdeel 4;
 - de entrees, de technische ruimten, trapopgangen, gangen, algemene verkeersruimte(n), algemene ruimten, werkkast(en), (leiding)schachten en een hydrofoorroimte binnen Gebouwdeel 4;

- de lift (met bijbehorende machine(s), installatie(s), liftschacht(en) en lifthallen) gelegen binnen Gebouwdeel 4, alsmede liftuitloop op het dak boven de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 4;
 - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 4,
- alles met verder aanbehoren;
- e. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 5**), bestaande uit onder meer:
- zes (6) woningen met elk een buitenruimte, een berging met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond tot en met de tweede verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - acht (8) woningen met elk een buitenruimte, een berging en met verder aanbehoren, welke zich bevinden op de begane grond tot en met de derde verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - een torenwoning met een buitenruimte op de eerste verdieping een separate berging op de begane grond en met verder aanbehoren, welke zich bevindt op de begane grond tot en met de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 5, alsmede het daarboven gelegen dak;
 - de daken welke zich bevinden boven de tweede en derde verdieping binnen Gebouwdeel 5;
 - de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 5,
- alles met verder aanbehoren;
- f. een gebouwdeel (hierna te noemen: **Gebouwdeel 6**), bestaande uit onder meer:
- een stallingsgarage gelegen op de begane grond binnen Gebouwdeel 6, bestaande uit onder meer éénhonderdtwee (102) stallingsplaatsen, speedgate, slagbomen met bijbehorende installaties, voorzieningen en werken, technische ruimte(n), technische installaties met bijbehorende werken en voorzieningen, de sprinklerinstallatie met bijbehorende pompruimte overige werken en voorzieningen, de reinwaterkelder met bijbehorende werken en voorzieningen, de (leiding)schachten en een flatkast op de begane grond van het Gebouw,
 - het plafond van de stallingsgarage en de daarboven gelegen constructieve en/of bouwkundige lagen, tot de waterkerende laag waarvan de demarcatie is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening (**Bijlage 1**);
 - een schacht vanaf de begane grond naar de zesde verdieping van het Gebouw;
 - de verlichting met bijbehorende werken, de rij- en loopbanen, de belijning, bebording en overige verkeersaanwijzingen, de bewegwijzering, de nooduitgang(en), hek- en traliewerken en (vlucht)trap(p)en;

- de entrees, de in- en uitrit met bijbehorende (technische) voorzieningen, de technische ruimten, trapopgangen, gangen, algemene verkeersruimte(n), algemene ruimten, werkkast(en), (leiding)schachten, alsmede de overige voorzieningen, welke zich bevinden binnen of uitsluitend dienstbaar zijn aan Gebouwdeel 6, alles met verder aanbehoren;
- g. een daktuin, gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, met grondpakket, een dakbedekkingssysteem bestaande uit diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen de Daktuin (zoals hierna gedefinieerd) en daaronder bevindende Gebouwdelen), groenvoorzieningen, straatwerk, meubilair, hek- en traliewerk, plantenbakken, verlichting, (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken en toegangspaden, alles met verder aanbehoren;
- o. bijgelegen grond, vijf (5) pilaren, twee (2) fietsenstallingen welke zich bevinden op de begane grond van het Gebouw, een kas gelegen op eerste en tweede verdieping met het daarbij behorende dak en verder aanbehoren, een ruimte voor een warmte/koude-installatie of andere technische installatie, technische ruimten, afvalruimten, (berging)gangen, entrees, trappenhuizen en algemene (verkeers)ruimten welke zich bevinden op de begane grond en de eerste verdieping van het Gebouw, alsmede de (leiding)schachten en de overige algemene voorzieningen, alles voor zover niet toebehorende aan of onderdeel uitmakende van de hierna genoemde opstalrechten, staande en gelegen aan of nabij de Industrielaan, de Nijverheidslaan, de Recterstraat en de Ambachtsstraat te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal sectie C de nummers:**
 - **4398**, groot ongeveer vijfduizend negenhonderdvierendertig vierkante meter (5.934 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
 - **4399**, groot ongeveer vijfduizend negenhonderdveertig vierkante meter (5.777 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
 - **4404**, groot ongeveer vijfduizend negenhonderdvierentien vierkante meter (5.177 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
 - **4405**, groot ongeveer twee vierkante meter (2 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;

welke percelen zijn belast met:

- drie (3) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V.
- een hierna breder omschreven hoofdstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwbedrijf Kreeft B.V.;
- een hierna breder omschreven onderstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Linthorst Energy B.V.;

hierna tezamen aangeduid als: **Registergoed**.

2. Het Registergoed is door Verkoper in eigendom verkregen door:
 - a. de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op vierentwintig november tweeduizend vijftientig in deel 92566, nummer 150, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort (hierna: **Aankomsttitel 1**);
 - b. de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op negentien november tweeduizend vijftientig in deel 92540, nummer 169, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort (hierna: **Aankomsttitel 2**).

OMSCHRIJVING VOorgenomen SPLITSING

1. Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Voormeld Registergoed is uitgelegd in een tekening van alle lagen bestaande uit acht (8) bladen, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van voormeld wetboek.
3. Blijkens een aan deze akte gehecht het bewijs van in depotname is bedoelde tekening op vijf december tweeduizend vijftientig goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, die daarbij heeft vastgesteld dat de complexaanduiding zal zijn: 4429-A en dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20251204100498 (**Bijlage 2**).
4. Bedoelde tekening waarop de onderscheiden gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn voorzien van een Arabisch cijfer, zijn aan deze akte gehecht (**Bijlage 3**).
5. Door de voorgenomen splitsing zullen de navolgende appartementsrechten ontstaan:
 1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 1, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
- hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
- huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Nijverheidslaan te Veenendaal, kadastraal bekend **gemeente Veenendaal sectie C complexaanduiding 4429-A, appartementsindex 1**, uitmakende het één/zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 2, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliewerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en

verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;

- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Industrielaan te Veenendaal, kadastraal bekend **gemeente Veenendaal sectie C complexaanduiding 4429-A, appartementsindex 2**, uitmakende het één/zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 3, alles met verder aanbehoren;

alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:

- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
- hek- en traliwerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
- huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Nijverheidslaan te Veenendaal, kadastraal bekend **gemeente Veenendaal sectie C complexaanduiding 4429-A, appartementsindex 3**, uitmakende het

één/zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 4, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliwerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
 - de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Ambachtsstraat te Veenendaal, kadastraal bekend **gemeente Veenendaal sectie C complexaanduiding 4429-A, appartementsindex 4**, uitmakende het één/zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 5, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
 - gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - hek- en traliwerken welke uitsluitend dienstbaar zijn dit appartementsrecht;
 - huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon,

videobewakingssysteem en naambordhouders, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

- installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst), Arbo-voorzieningen, AED;
- de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Ambachtsstraat en de Recterstraat te Veenendaal, kadastraal bekend **gemeente Veenendaal sectie C complexaanduiding 4429-A, appartementsindex 5**, uitmakende het één/zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van Gebouwdeel 6, alles met verder aanbehoren; alsmede de tot dit appartementsrecht behorende:
- kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren, rook- en ventilatiekanalen, (leiding)schachten, werkkasten, meterkasten, de (vlucht)trappen en hallen;
 - toegangsinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
 - installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, de luchtbehandeling en de ventilatie; rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding, algemene beveiliging, droge blusleidingen, brand- en/of doormeldinstallatie, Arbo-voorzieningen, AED;
 - de leidingen en buizen (*voor zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;

alles met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de Industrielaan, de Nijverheidslaan, de Recterstraat en de Ambachtsstraat te Veenendaal, kadastraal bekend **gemeente Veenendaal sectie C**

complexaanduiding 4429-A, appartementsindex 6, uitmakende het één/zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

7. De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan de Gerechtigde.

SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT

Gerechtigde gaat hierbij over tot de hiervoor bedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het volgende reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

Daarbij stelt de Gerechtigde het splitsingsreglement vast, mede gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan een afschrift op negentien december tweeduizend zeventien in de openbare registers voor registergoederen is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160, met de wijzigingen en aanvullingen die de Gerechtigde noodzakelijk acht.

Voorts wordt hierbij door de Gerechtigde een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het splitsingsreglement.

Het door de Gerechtigde vastgestelde splitsingsreglement komt als volgt integraal te luiden:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

- 1.1 *In aanvulling op bovenstaande definities (welke definities geacht worden eveneens onderdeel uit te maken van het Reglement) wordt in het Reglement verstaan onder:*

- Akte:
de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- Artikel:
een artikel van het Reglement;
- Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
- Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;
- BW:
het Burgerlijk Wetboek;
- Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

- Dakbedekkingssysteem:
het dakbedekkingssysteem behorende bij de Daktuin, bestaande uit onder meer diverse lagen casu quo werken (waaronder uitdrukkelijk begrepen de waterkerende laag welke zich bevindt tussen de Daktuin en de onderliggende Gebouwdelen en/of Privé-gedeelten).
- Daktuin:
de te realiseren daktuin, welke daktuin zal worden gerealiseerd op het op de Splitsingstekening op de begane grond met grijze markering en “binnentuin” aangegeven gedeelte, tot welke Daktuin eveneens behoort:
 - het Dakbedekkingssysteem, de inrichting, de bestrating, de verharding, de groene erfafscheidingen welke de afscheiding vormen tussen de Daktuin en een Privé-gedeelte;
 - de Kas, het meubilair, de groenvoorzieningen en overige werken;
 - de plantenbakken, de groenvoorzieningen en verder aanbehoren, de verharding casu quo het straatwerk, de paden, alsmede de paden welke toegang geven tot de Daktuin casu quo het aangrenzend openbaar gebied,
 - de verlichting met bijbehorende armaturen casu quo palen en overige werken en voorzieningen;
 - de bebording en overige bewegwijzering;
 - de (hemel)waterafvoer met bijbehorende leidingen en werken.
- Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Gebouwdelen:
Gebouwdeel 1 tot en met Gebouwdeel 6 tezamen;
- Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;
- Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder een Privé-gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- Gemeenschappelijke Ruimten:

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

- Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder *de Gemeenschappelijke Gedeelten*;
- Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen):
alle aan het Registergoed, het Gebouw en/of de Grond met toebehoren verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot een Privé Gedeelte, welke rechten en verplichtingen zijn opgenomen in onderdeel "Bijzondere lasten en beperkingen" van deze akte;
- Grond:
de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;.
- Jaarrekening:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Jaarverslag:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- Kas:
de kas met bijbehorende voorzieningen en werken, welke zich bevindt in de Daktuin;
- Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- Onderappartementsrecht:
een Appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- Ondersplitsing:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- Privé-gedeelte:
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- Professionele Verhuurder:
woningcorporaties, de Gemeente Veenendaal, een beleggingsinstelling of een pensioenfonds in de zin van de Pensioenwet en/of een fonds in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen, een verzekeringsmaatschappij en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke instellingen casu quo fondsen participeren en/of een of meer juridische entiteiten;
- Raad van Commissarissen:

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

- Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- Reglement van Ondersplitsing:
het bij de Akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- Splitsingstekening:
de bij de Akte behorende tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;
- Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.
- Energievoorziening:
het systeem ten behoeve van de productie, distributie en levering van warmte, koude en warm tapwater bestaande uit:
 - *de in de technische ruimte te realiseren installaties voor de opwek van warmte en koude, omvattende onder andere de bronnen, leidingen, warmtepompen, pompen, regeneratievoorziening, en regeltechniek; en*
 - *het (in pandige en uit pandige) collectieve net van transportleidingen bestemd voor het transporteren van warmte en koude tot aan het punt waarop de binneninstallatie begint; en*
 - *de leiding(en), meetinrichting en afleverset die de binneninstallatie van een Unit met de overige delen van het Energiesysteem verbindt; alle voor het functioneren daarvan nodige installaties, werken, kabels en leidingen, ICT-besturingssystemen en andere voorzieningen hoe ook genaamd;*
- Zonnepanelen:
de eventueel op de daken (niet zijnde de Daktuin) van het Gebouw casu quo op het dak (niet zijnde de Daktuin) binnen een Gebouwdeel bevindende fotovoltaïsche zonnecellen, met bevestigingsmaterialen, omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren, met inbegrip van zaken die na de splitsing in appartementsrechten worden aangebracht, toegevoegd of vervangen.

- 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, *met dien verstande dat in Gebouwdeel 6 de geluiden, trillingen, rook en (rook)gassen geproduceerd worden welke gebruikelijk zijn bij het normale gebruik van een stallingsgarage en welke in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften en normeringen*. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en softdrugs – waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen – verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld. *Het gebruik van een Appartementsrecht mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke regelgeving.*
- 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.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de Gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor het breukdeel waarvan de noemer telkens zes (6) bedraagt en de teller het voor de Appartementsrechten steeds bij de omschrijving van de Appartementsrechten vermelde aandeel in de Gemeenschap. Blijkens de omschrijving van de Appartementsrechten is ieder van de Eigenaars in de Gemeenschap gerechtigd voor een gelijk aandeel.

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 -tenzij in het Reglement anders is bepaald- voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, *met uitzondering evenwel van de uitkeringen uit de verzekeringen, die*

op grond van het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten of waartoe door de Vergadering is of wordt besloten. Deze uitkeringen zullen, voor zover niet aangewend tot herstel, de Eigenaars worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, tenzij bij of krachtens dit Reglement voor een bepaalde baten een andere regeling geldt.

- 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 *dan wel op grond van andere (vergelijkbare) regelingen*, waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende (garantie- en/of waarborg)regeling 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 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken *en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien*;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of

- een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening *en andere overeenkomsten (waaronder eveneens begrepen de huurovereenkomst voor de energievoorziening/transformator) waarbij de Vereniging partij is*, 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;
 - m. *de kosten en schulden welke voortvloeien uit de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen.*
- 10.3 a. In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
- b. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het

Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

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

- c. *Ingevolge het hiervoor in lid a. bepaalde en in aanvulling op artikel 10.2 geldt dat alle schulden en kosten ter zake van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Ruimten en/of de Gemeenschappelijke Zaken, doch met uitzondering van:*

de schulden en kosten ter zake van:

- a. *de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw*
- b. *de huurovereenkomst voor de energievoorziening/transformator;*
- c. *hetgeen verschuldigd is uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;*

worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Appartementsrechten met de indexnummers 2 tot en met 6, ieder van hen voor gelijke delen.

Mitsdien draagt de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 1 uitsluitend bij aan de hiervoor in lid a. tot en met c. bedoelde schulden en kosten.

De in lid a. tot en met c. bedoelde schulden en kosten worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten en wel in de volgende onderlinge verhouding:

- *de in lid a. en lid b. bedoelde schulden en kosten worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten, ieder van hen voor gelijke delen;*
- *de schulden en kosten ter zake van hetgeen verschuldigd is uit hoofde van de verzekeringen (lid c.), die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, worden gedragen door de Eigenaren van alle Appartementsrechten er naar rato van de afzonderlijke herbouwwaarde van de respectieve Gebouwdelen.*

- 10.4 *Er is geen recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing betrokken ter zake waarvan een canon of retributie verschuldigd is.*

Artikel 11

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

- 11.1 *Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Ruimten en overige Gemeenschappelijke Gedeelten niet met een dikke lijn begrensd. Op de Splitsingstekening zijn Gemeenschappelijk Gedeelten (voor zoveel mogelijk) met grijze markering weergegeven.*

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

- a. *de Grond, groene erfafscheidingen en eventuele hekwerken welke dienen als afscheiding tussen de Privé-gedeelten casu quo de Gemeenschappelijke Gedeelten en de aangrenzende openbare ruimte, de groenvoorzieningen welke zich bevinden rondom het Gebouw en welke grenzen aan de openbare ruimte, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de Daktuin (waaronder eveneens begrepen het Dakbedekkingssysteem en de Kas), de fietsenstallingen welke zich bevinden op de begane grond van het Gebouw, een ruimte voor een warmte/koude-installatie of andere technische installatie, de traforuimten, de technische ruimten, de op de Splitsingstekening met grijze markering weergegeven ruimten, gangen, entrees, trappenhuizen en algemene (verkeers)ruimten welke zich bevinden op de begane grond en de eerste verdieping van het Gebouw, de (leiding)schachten (voor zover niet behorende tot een Privé-gedeelte), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privégedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;*
- b. *het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek- en traliwerk betreft dat toebehoort aan een Privé-gedeelte, zulks in samenhang met het in lid a. bepaalde);*
- c. *de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten;*
- d. *de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen:*
 - *Gemeenschappelijke Ruimten; of*
 - *(een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte; of*
 - *tussen Privé-gedeelten;**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 algemene beveiliging;*
 - *de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,*

- de Arbo-voorzieningen (*voor zover aanwezig binnen de Gemeenschappelijke Gedeelten*);
 - 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 zover geen eigendom van derden*) voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder f en g;
 - h. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.
- 11.4 *Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de bepalingen zoals opgenomen in de Aankomstitel en welke zijn geciteerd in Artikel 70.*

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Op de Splitsingstekening zijn Privé-gedeelten met een dikke lijn begrensd én binnen die begrenzing is een cijfer vermeld. Het cijfer is het indexnummer van het Appartementsrecht waartoe het Privé-gedeelte behoort.

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

- 12.1 de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte *voor zover die kosten en schulden betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of de voorzieningen als genoemd in Artikel 12 lid 2*, en
- 12.2 de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
- a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privégedeelte;
 - b. *het onderhoud, herstel en de vervanging van niet dragende plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte;*
 - 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 deurkozijnen met de deuren en drempels, de aan de Privé-gedeelten grenzende gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), puien, balkons, balkonconstructies en de zich in voormelde gevels bevindende (al dan niet aan de balkons of terrassen grenzende) raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en de zich in*

voormelde gevels bevindende deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen openslaande deuren en/of schuifpuien met schuifdeuren), een en ander met bijbehorend hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;

- d. het schilderen en onderhouden (zowel in pandig als uitwendig) 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 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 dekvloer of een binnenwand, 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 daken (inclusief de daarop aanwezige sedumbegroeiing, de waterkerende lagen (zulks indien en voor zover niet anders blijkt uit het Reglement), dakbedekking, schoorstenen, dakluiken en liftuitlopen) welke daken zijn gelegen boven de Privé-gedeelten, alsmede de op vorenbedoelde daken eventueel aanwezige Zonnepanelen en/of installaties met bijbehorende bevestigingsmaterialen, kasten, leidingen, kabels en verder toebehoren;*
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige werkkasten, meterkasten, technische ruimten, verkeersruimten, galerijen, entrees, hallen, gangen, trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en liftmachines;*
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de hek- en traliewerken welke dienen ter afsluiting van de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten en de borstweringen van de Privé-gedeelten, alsmede de in of op die buitenruimten bevindende groenvoorzieningen, zulks in samenhang met het bepaalde in Artikel 11 lid 1 onder a.;*
- l. het onderhoud, herstel en de vervanging van de rook- en ventilatiekanalen,*

rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en (leiding)schachten en de hydrofoorinstallaties die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;

- m. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:*
- de verwarming en/of warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en vloerverwarming in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*
 - de lift(en);*
 - de hydrofoor/-foren;*
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;*
 - gevelonderhoudsinstallaties en/of installaties voor glasbewassing;*
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;*
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
 - de beveiliging van de Privé-Gedeelten;*
 - de verlichting van de Privé-Gedeelten met bijbehorende armaturen;*
 - de droge blusleidingen;*
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;*
 - de gevelonderhoudsinstallatie;*
 - de AED (voor zover aanwezig binnen een Privégedeelte);*
 - de reinwaterkelder met bijbehorende werken en voorzieningen*
 - de sprinklerinstallatie met bijbehorende pompruimte en overige werken en voorzieningen;*
- die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privégedeelte;*
- n. het onderhoud, herstel en de vervanging van de huisbel- en deur-openerinstallatie(s) (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de postkasten en/of brievenbussen;*
- o. het onderhoud, herstel en de vervanging van de zonwering en/of screens die dienstbaar zijn aan een Privégedeelte;*
- p. het onderhoud, herstel en de vervanging van de groene erfafscheidingen welke zich bevinden tussen de Privé-gedeelten;*
- q. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.*

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee 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 vijf/tiende procent (0,5%) 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 ($1/12^e$) 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 voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur eventueel na consultatie van de Eigenaren.*
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 15.6 *In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaren tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin door de Vergadering de hoogte van de voorschotbijdrage is vastgesteld.*

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 *of namens* 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 decharge 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 éénhonderd euro (EUR 100,00) 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.
Indien de Eigenaar het niet eens is met de berekening van die kosten, is hij desalniettemin verplicht deze kosten onverwijld aan de Vereniging te vergoeden, waarna tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen *storm-, brand/blus-, ontploffings- en waterschade*

(neerslag- en schade ten gevolge van lekkende leidingen inbegrepen), en voorts tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme, waarbij het eigenarenbelang binnen de opstalverzekering maximaal verzekerd is conform de voorwaarden van de verzekeraar. Indien en zover een Eigenaar dit eigenarenbelang wenst te vergroten dient de betreffende Eigenaar dit belang voor eigen rekening en risico middels een eigen verzekering te verzekeren.

Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor ongevallen van vrijwilligers en 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, of voor rechtsbijstand.

- 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 *inclusief sloop- en opruimkosten* van het Gebouw.

De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé-gedeelten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten van de Appartementsrechten kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.

- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren 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 schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
- Gaaf de verschuldigde uitkering *het in de algemene voorwaarden van de betreffende verzekeringsmaatschappij opgenomen bedrag* te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.
- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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, de Gemeenschappelijke Zaken *en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen*.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten, Gemeenschappelijke Zaken *en de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen* 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, de Gemeenschappelijke Zaken *en de Gemeenschappelijke Rechten*, 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.
Geen van de Eigenaars heeft eigen (rechtstreekse) aanspraken tot uitoefening, of verplichtingen tot nakoming, van de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen. Deze worden uitsluitend door de Vereniging beheerd en ten behoeve van de Eigenaars uitgeoefend en nagekomen.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak *en/of Gemeenschappelijk Recht* is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
Gebruikmakende van de hiervoor genoemde mogelijkheid wordt te dezen bepaald dat:
- a. *de Daktuin een semi-openbaar toegankelijk karakter heeft. Regels voor het gebruik van de Daktuin kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld;*
 - b. *de regels voor het gebruik van de op de begane grond van het Gebouw bevindende gemeenschappelijke fietsenstallingen kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld;*
 - c. *de regels voor het gebruik van de in de Daktuin bevindende gemeenschappelijke kas kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.*
- 21.3 *De Eigenaren en/of Gebruikers dienen te gedogen en te dulden dat de afvoer en eventuele opslag van het van de Gebouwdelen afkomstige hemelwater plaatsvindt door lozing in of op de Daktuin.*
- 21.4 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/of Gemeenschappelijk Rechten*; 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;
- c. *de ingebruikgeving persoonlijk van aard is; en*
- d. *het Gemeenschappelijke Gedeelte en/of de Gemeenschappelijke Zaak bij het einde van die ingebruikgeving in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.*

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden. De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als bedoeld in Artikel 9.2.

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

21.6 *De Eigenaren zijn verplicht om de bouwkundige situatie te gedogen zoals die situatie zal zijn ontstaan bij de oplevering van het Gebouw, zulks ter legalisering van de eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties. Voorts zijn de Eigenaren verplicht om de instandhouding, het noodzakelijk onderhoud en de daarmee samenhangende werkzaamheden van deze bouwkundige situatie te gedogen.*

Voorts geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekkings en/of de Energievoorziening en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan (door de Vergadering aan te wijzen) (nuts)bedrijf(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn.

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

Artikel 22

Uitleg Akte en Splitsingstekening

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

- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te

- leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
 - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende Splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende Splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.
- 22.4 *Indien er verschil bestaat tussen de op de Splitsingstekening aangegeven begrenzingen van een Privé-gedeelte enerzijds en de daarmee samenhangende kadastrale grenzen anderzijds, hebben de kadastrale grenzen voorrang boven die van de Splitsingstekening.*

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- Indien zich in een Privé-gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de Eigenaar van dit Privé-gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw.*

- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.

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 a. *Met in achtneming van het hierna onder b. bepaalde mag zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken (anders dan die bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht), 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, 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.*
- b. *De Eigena(a)r(en) casu quo de Gebruiker(s) dienen te gedogen en toe te staan dat de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 6 op de wanden welke zich bevinden op de begane grond van het Gebouw en welke toebehoren aan de overige Appartementsrechten borden ophangt welke nodig zijn voor de bewegwijzering en het gebruik van het Appartementsrecht met indexnummer 6 (en derhalve geen reclameaanduidingen). Vorenbedoelde borden mogen uitsluitend aangebracht worden op de wanden welke grenzen aan het Appartementsrecht met indexnummer 6 en van daaruit zichtbaar zijn. De kosten voor het aanbrengen, verwijderen en onderhouden van vorenbedoelde borden komt geheel voor rekening van de Eigenaar van het*

Appartementsrecht met indexnummer 6 onderhouden te worden.

- 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 *Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw dienen te worden geduld.*

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

- 25.4 *Bestaande situaties ten tijde van de oplevering van het Gebouw welke in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dienen te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na de oplevering van het Gebouw wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.*

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. a. *De bestemming van de Appartementsrechten is als volgt:*

1. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 1:
 - *bergingen welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 1;*
 - *appartementwoningen welke zich bevinden op de eerste tot en met de derde verdieping binnen Gebouwdeel 1;**alles met verder aanbehoren;*
2. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 2:
 - *bergingen welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 2;*
 - *appartementwoningen welke zich bevinden op de begane grond tot en met de elfde verdieping binnen Gebouwdeel 2;**alles met verder aanbehoren;*
3. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 3:
 - *bergingen welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 3;*
 - *appartementwoningen welke zich bevinden op de begane grond tot en met de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 3;**alles met verder aanbehoren;*
4. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 4:
 - *bergingen welke zich bevinden op de begane grond binnen Gebouwdeel 4;*
 - *appartementwoningen welke zich bevinden op de begane grond tot en met de vierde verdieping binnen Gebouwdeel 4;**alles met verder aanbehoren;*
5. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 5:

- eengezinswoningen met een berging welke zich bevinden op de begane grond tot en met de tweede respectievelijk derde verdieping binnen Gebouwdeel 5, alles met verder aanbehoren;
 - een torenwoning welke zich bevindt op de begane grond tot en met de vijfde verdieping binnen Gebouwdeel 5, alles met verder aanbehoren;
6. voor wat betreft het Appartementsrecht met indexnummer 6:
 stallingsgarage gelegen op de begane grond van het Gebouw, alles met verder aanbehoren, waaronder eveneens een (leiding)schacht vanaf de begane grond tot en met de zesde verdieping van het Gebouw.
- b. 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 privaats- of publiekrechtelijke beperkingen en voorts mits:
- het besluit tot verlenen van toestemming wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen;
 - die toestemming persoonlijk en tijdelijk van aard is;
 - dat afwijkend gebruik niet strijdig is met eventuele verplichtingen jegens derden;
 - dat afwijkend gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering -genomen met een meerderheid van stemmen als bedoeld in artikel 56.5;
 - na beëindiging van het afwijkend gebruik het Privé-gedeelte door en op kosten van de betrokken Eigenaar en/of Gebruiker in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, zodanig dat het Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt kan worden, alles binnen een termijn van ten minste drie (3) ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- c. Aan de toestemming tot een van de bestemming afwijkend gebruik kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden
- 27.2 a. Een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een appartementwoning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of Gebruiker al dan niet met zijn gezin.
 Recreatieve verhuur en/of ingebruikgeving per kamer en/of bed alsmede onderverhuur en/of onder-ingebruikgeving is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder een horecaonderneming) uit te oefenen, tenzij de Vergadering voor dit gebruik toestemming heeft verleend.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het

Privé-gedeelte een sekswinkel, seksclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.

- c. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van pensionbedrijf uit te oefenen noch 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 afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor een periode van vier weken of langer.*
 - d. *In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. 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.*
 - e. *De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder a. en c. bedoeld, mits dat besluit wordt genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. En mits de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte.*
 - f. *Indien de Vergadering de in artikel 27.2 onder e genoemde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.*
- 27.3 *Elektriciteitsaansluiting 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.*
- 27.4 *Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor 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 autowrakken, 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-gedeelte (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen of aanhangwagens die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers. Ten aanzien van bedoelde afgesloten Privé-gedeelte geldt*

verder dat zij mede gebruik mogen worden voor kleine opslag en/of eventuele andere in het Huishoudelijk Reglement opgenomen doeleinden.

27.5 *Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld.*

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

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

28.1 *De vloerbedekking in de Privé-gedeelten (voor zover bestemd tot bewoning) dient zodanig te worden aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving dat gold ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 1070" of "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.*

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

28.3 *Een ten tijde de bouwkundige oplevering van het Gebouw bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na de bouwkundige oplevering van het Gebouw wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.*

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen en/of accu's 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 behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Voor het Privé-gedeelte behorende tot het*

Appartementsrecht met indexnummer 6, geldt dit met name voor de verwijdering van olievlekken op de vloer(en) van de stallingsgarage.

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, het stucwerk en de privé deuren (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 de deur- en raamkozijnen inclusief deuren en ramen als bedoeld in Artikel 12 lid 2 onder d.

De tot de Privé-gedeelten behorende loggia's en de dakterrassen mogen uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën), zulks in verband met het afwateren op de Daktuin.

- 30.2 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.*
- 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 *Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.*
- 30.7 *De bewassing van de in de gevels en/of de Privé-gedeelten bevindende binnen- en/of buitenramen geschiedt voor rekening van de Eigenaar van het desbetreffende Appartementsrecht.*
- 30.8 *De Eigenaars en/of Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 6 dienen te gedogen dat de Eigenaars en/of Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 1 gebruik maken van de algemene verkeersruimten en gangen van Gebouwdeel 6, teneinde te kunnen komen en te gaan naar de tot het Appartementsrecht met indexnummer 1 behorende bergingen, zulks op de minst bezwarende wijze.*

De regels ter zake van het vorenstaande kunnen nader in het Huishoudelijk

Reglement worden vastgelegd.

- 30.9 *De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 3 dienen te gedogen dat de Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s) van de tot het Appartementsrecht met indexnummer 5 behorende torenwoning in Gebouwdeel 3 een brievenbus heeft, alsmede een huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief een paneel voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouder, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken) in de buitengevel van Gebouwdeel 3.*

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen (waaronder mede begrepen de voorzieningen van derden die bestemd zijn om meerdere Eigenaars of Gebruikers te belevaren, elektriciteits-, communicatie- of waterinstallaties) en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.*
- 31.2 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen en/of voorzieningen van de technische installaties, alsmede de werken, leidingen en voorzieningen voor de ventilatie en het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen en/of voorzieningen.*
- 31.3 *Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de eerste bouwkundige oplevering van het Gebouw in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde voorzieningen.*

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 30.6.*
- 32.3 *Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.*
- 32.4 *Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere*

Privé-gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht. Deze voorzieningen, alsmede eventueel onderhoud hieraan, dienen te worden gedoogd door de Eigenaars casu quo Gebruikers in wier privé gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaars casu quo Gebruikers dienen ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot hun Privé-gedeelte.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort, is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen (*voor zover onderdeel uitmakend van een Privé-gedeelte*), bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 *De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en/of balkons en/of andere buitenruimten mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen en/of andere buitenruimten, het onderliggende dak casu quo constructieve laag overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de Daktuin, de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.*
Het is voorts niet toegestaan diepwortelende bomen, planten, heesters en overige (groen)voorzieningen en/of werken aan te (doen) brengen en overigens al die handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen veroorzaken aan het Dakbedekkingssysteem en/of de onderliggende constructieve en/of waterkerende lagen.
 Tevens mogen op de (dak-)terrassen en/of balkons en/of andere buitenruimten geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de

muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privégedeelte 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 *de bouwkundige oplevering van het Gebouw* 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, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2, 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 Privégedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privégedeelte 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 ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een 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. 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 aan het Bestuur ter hand is gesteld.

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 Het Bestuur houdt *aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen* 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 *De Eigenaar* 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 *Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 tot en met 37.3 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.*

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 *Voor de periode dat één of meer Professionele Verhuurders Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de Professionele Verhuurder toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.*

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 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 onzegd.
- 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 onzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;

- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten, de Gemeenschappelijke Zaken *en de Gemeenschappelijke Rechten*. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijk 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 en/of in opdracht van het Bestuur de in het eerste lid van Artikel 61 genoemde administratief beheerder verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:*
- a. *hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede ter zake van de bijdragen waarvoor de Eigenaar een bankgarantie heeft gesteld als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW; indien op het moment van overdracht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar aan de Vereniging schuldig is, waaronder begrepen eventuele schulden ten titel van energielevering en dergelijke, is het Bestuur bevoegd van de betrokken Eigenaar een aanvulling op de voorschotbijdragen te verlangen ter grootte van het te verwachten nadelig saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het Bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betrokken Eigenaar, alsmede op marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende Eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald kunnen 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 zullen worden;*
 - c. *de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;*
 - d. *de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en*
 - e. *de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in Artikel 42.2 onder c, daaronder niet begrepen de normale lasten, belasting en heffingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan.*
- 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 Artikel 15.2 en 16.3 en de extra (voorschotbijdragen) 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 rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.*
- 42.6 *De Eigenaar is gehouden, in het geval van een bankgarantie als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW, er voor zorg te dragen dat de bijdragen waarvoor die bankgarantie is gesteld, per datum overdracht zonder enige inhouding en onvoorwaardelijk aan de Vereniging worden betaald.*
- 42.7 *Het Bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in dit Artikel genoemde betalingsverplichting van de oude Eigenaar casu quo vervreemder op dienst kosten voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.*
- 42.8 *Van het overdragen van een Appartementsrecht moet een verkrijger onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.*
- 42.9 *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.*
- 42.10 *Indien de vergoeding voor de eigendomsovergang een financiële bijdragen verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.*
- 42.11 *De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.*
- 42.12 *Een Eigenaar is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een koopovereenkomst met betrekking tot zijn Appartementsrecht aan de aspirant-verkrijger kopieën van het reglement, van het Huishoudelijk Reglement, van het in het derde lid van Artikel 14 genoemde meerjarenonderhoudsplan, van de in eerste lid van Artikel 16 bedoelde jaarrekening(en) en van de in het vierde lid van Artikel 50 bedoelde notulen, al deze bescheiden met betrekking tot de op dat moment verstreken laatste vierentwintig maanden, te overhandigen.*

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 (EUR 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (EUR 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 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 luidt: "VvE Hoofdsplitsing De Brandmeesters, gelegen aan de Industrielaan, de Nijverheidslaan en de Ambachtsstraat te Veenendaal"; zij is gevestigd te Veenendaal.*
- 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 Eigenaar.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden 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.
- 47.8 De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij aansprakelijk conform hun respectieve in Artikel 8 bedoelde breukdelen jegens de financier aansprakelijk zijn., voor zover uit Artikel 10.3 geen andere kostenplichtigheid voortvloeit.

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 decharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen decharge 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 decharge 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 ten minste 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 door het Bestuur niet binnen drie weken wordt bijeen geroepen- de dag van ontvangst van het verzoek en de dag van verzending van de oproeping niet meegerekend- en niet binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn die 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.

49.7 *Het Bestuur kan besluiten (een vertegenwoordiging van) de Gebruikers tot de Vergadering toe te laten en bij te laten wonen alsmede daarin het woord te voeren.*

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.

Daarnaast kan het Bestuur bepalen dat de plaats van de Vergaderingen het kantoor van de Beheerder zal zijn. Eveneens kan het Bestuur bepalen dat de Vergaderingen plaatsvinden middels de website van de Vereniging of de Beheerder en/of digitale omgeving, zodat de Vergaderingen digitaal kunnen plaatsvinden.

- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. *Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend door de Vergadering na goedkeuring daarvan door de Vergadering in behandeling worden genomen.*

- 50.3 *Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van de gehele vergadering bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.*

- 50.4 *In het geval de vergadering erin heeft bewilligd, dat ten behoeve van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch communicatiemiddel casu quo digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst van de elektronisch casu quo digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.*

- 50.5 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal 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.

- 50.6 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier (4) 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 zes (6). Iedere Eigenaar kan één (1) stem uitbrengen.*
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt uit 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 email aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

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

53.3 *Ter zake de in Artikel 53 bedoelde volmacht geldt het volgende:*

- a. een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn;*
- b. een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven;*
- c. de volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht;*
- d. een volmachtgever kan aan de gevolmachtigde tevens het recht van substitutie verlenen;*
- e. een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen;*
- f. in geval van verdaging/of schorsing van de Vergadering behoudt de volmacht zijn waarde;*
- g. de in dit Artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende Vergadering te worden bewaard.*

Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de Eigenaars.

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, de Gemeenschappelijke Zaken *en de Gemeenschappelijke Rechten*, 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).
- Het vorenstaande is van toepassing bij de besluiten welke worden genomen ter zake van de in Artikel 10.3 lid c genoemde onderdelen van het Gebouw. Vorenbedoelde besluiten worden uitsluitend genomen door de respectieve Eigena(a)r(en) van de in dat Artikel genoemde Appartementsrechten. Ter zake van de in Artikel 10.3 lid c genoemde besluiten worden de stemmen door de Eigenaren van de in dit artikellid gemelde Appartementsrechten uitbracht in dezelfde verhouding als de daarin opgenomen kostentoedeling.*
- 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 gewone onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder a en de Gemeenschappelijke Rechten berust bij het Bestuur. Het Bestuur kan deze onderhoudswerkzaamheden opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd, en voorts indien deze onderhoudswerkzaamheden op de jaarlijkse begroting staan begroot, dan wel indien het treffen van een spoedvoorziening is vereist. De beslissingen over het groot onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder b, voor welke werkzaamheden bij voorkeur een voorziening is of moet worden getroffen in het Meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 14 lid 3, berust bij de Vergadering, terwijl het Bestuur die werkzaamheden slechts kan opdragen, mits het Bestuur daartoe vooraf door de Vergadering uitdrukkelijk is gemachtigd. Het Bestuur beslist over de uitoefening van de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen. Voor het definitief beëindigen van de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen (anders dan door nakoming) behoeft het Bestuur de voorafgaande goedkeuring van de Vergadering.*
- 56.3 De Vergadering beslist, *met inachtneming van eventuele architectenrechten*, 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.
Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. *het doen van buiten het in artikel 10 tweede lid sub a bedoelde gewone onderhoud vallende uitgaven;*
 - b. *het doen van in artikel 10 tweede lid sub b bedoelde uitgaven voor groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor renovatie en verduurzamingsprojecten als bedoeld in de tweede volzin van het tweede lid van dat Artikel, en al dan niet voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;*
 - c. *het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het reservefonds;*

- d. *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 vijftientigduizend euro (EUR 25.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;*
- e. *het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.4;*
- f. *het verlenen, wijzigen of intrekken van toestemmingen als bedoeld in Artikel 27.1 onder b;*
- g. *het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2;*
- h. *ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;*
- i. *het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;*
- j. *het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in Artikel 56.5 onder d;*
- k. *het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;*
- l. *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,*

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 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. *De oproeping voor deze tweede vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste acht dagen, de dag van oproeping en van de vergadering daaronder niet gerekend.* 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.

- 56.9 *Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vergadering komende verbouwingen, die een bij de Splitsing niet-voorzien en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan maar niet een noodzakelijke wijziging van de Akte van splitsing tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, zal de Vergadering -overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10 lid 3 sub c en voor zoveel nodig met inachtneming van het bepaalde in het vijfde en zesde lid bepaalde - bepalen, dat een Eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. De Vergadering kan daarbij tevens besluiten welke Eigenaars in welke verhouding in die kosten moeten bijdragen.*
- 56.10 *Een van Artikel 8 afwijkende verdeling van kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.*

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een *bij voorkeur* 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, uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.*
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt

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

- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (EUR 5.000,00). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert ten minste *eenmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 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 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een

notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
- Als eerste Beheerder wordt, vanaf datum oplevering van het Gebouw, voor de periode van één (1) boekjaar benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rebo VVE Management B.V., statutair gevestigd te Dieren, kantoorhoudende te 6957 DD Laag-Soeren, Priesnitzlaan 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09117624.*

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

Artikel 62 en alle verwijzingen naar Artikel 62 worden buiten toepassing verklaard.

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 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 verplicht *na een daartoe door het Bestuur genomen besluit* 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 het Reglement ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste *negen/tiende* 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 *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie 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. Energievoorziening

Artikel 68.

Energievoorziening

- 68.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht te gedogen dat – voor zover aanwezig – leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van het functioneren van de Energievoorziening aanwezig zijn in, of lopen door, hun Privé-gedeelte. Deze verplichting omvat tevens de verplichting om bedoelde leidingen, voorzieningen en overige werken intact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, een en ander zodat een ongestoorde levering van warmte en koude via de Energievoorziening te allen tijde mogelijk is.*
- 68.2 *Het Bestuur is bevoegd om de Vereniging, danwel een nader te bepalen derde, aan te wijzen als exploitant van de Energievoorziening (de **Exploitant**) en om met de Exploitant of, indien de Vereniging zelf als Exploitant is aangewezen, met een of meer andere derden een of meer overeenkomsten (elk een **Energie-Overeenkomst**) aan te gaan of over te nemen, onder meer met betrekking tot:*
- (i) de exploitatie van de Energievoorziening; en/of*
 - (ii) het dagelijks beheer en onderhoud van de Energievoorziening; en/of*
 - (iii) het administratief en financieel beheer van de Energievoorziening.*
- Beperkingen op de bevoegdheid van het Bestuur tot het aangaan van overeenkomsten namens de Vereniging gelden niet voor het aangaan van Energie-Overeenkomsten; daarvoor gelden alleen de bepalingen van dit Artikel 68.*

Een Energie-Overeenkomst kan worden aangegaan met een looptijd van meer dan één (1) jaar.

- 68.3 *Elke gerechtigde tot een (Onder)Appartementsrecht is jegens de Exploitant verplicht:*
- (i) tot aansluiting van de installatie in het tot dat (Onder)Appartementsrecht behorende Privé-gedeelte op de Energievoorziening, een en ander voor zover niet in strijd met het bepaalde in de vigerende Warmtewet, dan wel de daarvoor in de plaats tredende wet;*
 - (ii) om met de Exploitant een overeenkomst aan te gaan ten aanzien van de afname van de door de Exploitant te leveren warmte en koude.*
- 68.4 *Indien een Energie-Overeenkomst voorschrijft dat deze Akte vanwege verplichtingen met betrekking tot de Energievoorziening aanvulling behoeft, is het Bestuur daartoe zonder verdere besluitvorming door of machtiging van de Vergadering bevoegd.*
- 67.5 *Een Energie-Overeenkomst kan behalve op naam en voor rekening en risico van de Vereniging, eveneens worden aangegaan op naam en voor rekening en risico van één of meer Verenigingen van Ondereigenaars.*
- 68.6 *Het Bestuur is slechts bevoegd een Energie-Overeenkomst namens de Vereniging aan te gaan, te wijzigen of te beëindigen nadat de Eigenaars daartoe een besluit hebben genomen met een meerderheid van tenminste vijfenzeventig procent (75%) van het aantal stemmen dat door de gezamenlijke Eigenaars blijkt het bepaalde in Artikel 50.2 in totaal kan worden uitgebracht. Het in dit artikellid bepaalde geldt vanaf de eerste vergadering van de Eigenaars die plaatsvindt na de bouwkundige oplevering van het Gebouw en laat onverlet de in artikel 68.2 opgenomen bevoegdheid van het Bestuur.*
- 68.7 *Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het verkrijgen van het hierna te melden (hoofd)opstalrecht inzake de Energievoorziening, welk opstalrecht is gevestigd bij na te melden akte de dato vier december tweeduizend vijftientig (deel 92673 nummer 64). Het Bestuur is daartoe bevoegd zonder verdere besluitvorming door of machtiging van de Vergadering. Eventuele beperkingen op de bevoegdheid van het Bestuur gelden niet voor het voor het verkrijgen van het bedoelde (hoofd)opstalrecht; daarvoor gelden alleen de bepalingen van dit Artikel 68.*

S. Indexering

Artikel 69

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.

T. Slotbepaling

Artikel 70

Slotbepalingen

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN EN VERPLICHTINGEN, OVEREENGEKOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN EN GEVESTIGDE OPSTALRECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bestaande zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar:

A. Aankomsttitel 1, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“KWALITIEVE VERPLICHTING

Ten aanzien van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin met “het Registergoed” wordt bedoeld het Verkochte en met “de Gemeente” wordt bedoeld Verkoper, en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

“Artikel 17 Gedoogplicht

1. Koper is jegens de Gemeente:

- a. *verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Registergoed is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Registergoed kan worden aangebracht en onderhouden;*
- b. *verplicht al hetgeen ingevolge het sub a bepaalde is aangebracht, bevestigd te laten;*
- c. *verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in dit lid 1 sub a en b, welke de Gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*

2. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

3. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt op haar of zijn kosten worden hersteld of, als de Koper dat wenst, aan Koper worden vergoed.”

(einde citaat)

Kwalitatieve Verplichting

Blijkens artikel 20 van de Koopovereenkomst en de daaropvolgende mailwisseling tussen Partijen, zijn Partijen overeengekomen dat – uitsluitend - het hiervoor geciteerde artikel 17 van de Koopovereenkomst zal gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Partijen nemen voormeld beding om die reden hierbij op in deze akte, zodat het beding zal overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van

gebruik verkrijgen van de betreffende rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op (de inschrijving van) deze kwalitatieve verplichting.

KETTINGBEDING

Ten aanzien van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin met “de Ontwikkelaar” wordt bedoeld Koper, en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

“Artikel 27 Kaders Bouwplan, Puntensysteem Omgevingsvisie, laadinfrastructuur

1.”

Enzovoorts

“4. De Ontwikkelaar is verplicht de in de checklist Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal gekozen maatregelen duurzaam in stand te houden.”

Enzovoorts.

(einde citaat)

Bedoelde “checklist Puntensysteem” Omgevingsvisie Veenendaal zal aan deze akte worden gehecht (**Bijlage 3**) en mede worden ingeschreven bij het Kadaster. Verkoper verklaart dat waar in de vorenbedoelde checklist “verplicht” in de tweede kolom staat of waar punten in de laatste kolom staan, dit de maatregelen zijn die in standgehouden moeten worden en dat de overige kolommen geen betrekking hebben op het Verkochte.

Kettingbeding

Ter nadere uitwerking van de Koopovereenkomst komen Partijen hierbij overeen dat de hiervoor geciteerde verplichtingen bij wijze van kettingbeding aan iedere Koper worden opgelegd en dat deze bij elke vervreemding van het Verkochte (of de vestiging van een zakelijk genotsrecht op een (gedeelte van) het Verkochte, waardoor het gebruik van het Verkochte door anderen wordt verkregen), aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde worden opgelegd en bij wijze van derdenbeding ten behoeve van Verkoper zullen worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijke opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), één en ander zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd het recht van de Verkoper op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.

VESTIGING OPSTALRECHTEN

Artikel 1. Algemeen

1.1 In verband met de vastlegging van de gewenste eigendomsverhoudingen van enkele (nog te realiseren) delen van het op het Verkochte te stichten gebouw, vestigen Verkoper (hierna ook te noemen: “**Opstaller**”) en Koper (hierna ook te noemen: “**Eigenaar**”) hierbij nog de navolgende opstalrechten.

Artikel 2. Opstalrecht fietsenstalling

- 2.1 Koper verleent hierbij op het hiervoor gemelde kadastrale perceel met nummer 4398 ten behoeve van Verkoper, die hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:

een zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht om ter plaatse als aangegeven met groene markering op de situatietekening die aan deze akte in gehecht (**Bijlage 4**), een opstelplaats voor fietsen, bakfietsen en/of scooters, met ondersteunende werken en installaties (de "**Fietsenstalling**"), te hebben en te houden ("**Opstalrecht Fietsenstalling**").

Artikel 3. Opstalrecht toegangspoort

- 3.1 Koper verleent hierbij op het bij hem in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **C**, nummer **3105**, groot éénuizend twintig vierkante meter (1.020 m²), ten behoeve van Verkoper, die hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:

een zelfstandig recht van opstal, inhoudende het recht om ter plaatse als aangegeven met blauwe markering en stippellijn op de aan deze akte gehechte situatietekening (Bijlage 4), een toegangspoort, met toegangsvoorzieningen, verlichting en overige ondersteunende werken en installaties (de "**Toegangspoort**"), te hebben en te houden ("**Opstalrecht Toegangspoort**").

Artikel 4. Bepalingen Opstalrechten

- 4.1 Het Opstalrecht Fietsenberging en het Opstalrecht Toegangspoort (elk een "**Opstalrecht**") worden gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. Het Opstalrecht heeft een onbepaalde duur.
- b. Opstaller is voor het Opstalrecht geen retributie verschuldigd. De vestiging van het Opstalrecht geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.
- c. Opstaller is bevoegd de Toegangspoort te (doen) realiseren met inachtneming van het bepaalde in de Koopovereenkomst. Opstaller is niet bevoegd (zelf) de Fietsenstalling te doen realiseren, deze zal door Koper worden gerealiseerd en na oplevering ter beschikking worden gesteld aan Opstaller. Eigenaar heeft geen recht tot (mede)gebruik van de Opstallen.
- d. Opstaller is bevoegd de Opstallen te exploiteren, te beheren, te onderhouden en zonodig te vervangen. Uitbreiding van de Opstallen is slechts toegestaan met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar.
- e. Het Opstalrecht kan niet worden opgezegd, behoudens de opzeggingsbevoegdheid van de Eigenaar op grond artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. Opstaller heeft niet de bevoegdheid de Opstallen geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen; niet tijdens de duur van het Opstalrecht en ook niet bij het einde van het Opstalrecht. Opstaller heeft geen recht op

vergoeding van de waarde van de bij het eindigen van het Opstalrecht nog aanwezige Opstallen.

- g. Alle zakelijke lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Opstallen en/of het Opstalrecht, komen voor rekening van Opstaller.
- h. Zonder voorafgaande toestemming van Eigenaar:
 - (i) kan het Opstalrecht niet worden overgedragen of toebedeeld of bezwaard met beperkte rechten (met uitzondering van het recht van hypotheek);
 - (ii) kan Opstaller het Opstalrecht niet splitsen door overdracht of toedeling;
 - (iii) is Opstaller niet bevoegd een onderopstalrecht te vestigen; en
 - (iv) is Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten.

4.2 Voor de toepassing van de in het vorige lid opgenomen bepalingen, geldt:

- a. als Opstallen: de Fietsenstalling of de Toegangspoort (of beide) met al hetgeen daartoe behoort;
- b. als Opstaller, degene die van tijd tot tijd is gerechtigd tot het betreffende Opstalrecht; en
- c. als Eigenaar, degene die van tijd tot tijd is gerechtigd tot de (bloot)eigendom van de grond die is belast met het betreffende Opstalrecht;
- d. bij splitsing in appartementsrechten van de (bloot)eigendom van grond die is belast met het Opstalrecht, kunnen alle aan de Eigenaar toekomende rechten en bevoegdheden tevens worden uitgeoefend door de betreffende vereniging van eigenaars, handelend in overeenstemming met het splitsingsreglement.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 In verband met de vastlegging van de toekomstige bouwkundige situatie en gebruik van (i) het Verkochte, tezamen met het gemelde kadastrale perceel met nummer 3105 en (ii) het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **C**, nummer **4397** en het naast het Verkochte nog te realiseren openbaar gebied, (hierna aangemerkt als "**Gronden Gemeente**"), vestigen Partijen hierbij nog de navolgende erfdienstbaarheden, waarbij steeds het met de erfdienstbaarheid te belasten perceel is aangemerkt als "**Dienend Erf**" en het perceel en behoefte waarvan de erfdienstbaarheid strekt is aangemerkt als "**Heersend Erf**".

Artikel 2. Erfdienstbaarheid overbouwing en kolommen

- 2.1 Hierbij verleent Verkoper ten laste van de Gronden Gemeente als Dienend Erf en ten behoeve van het Verkochte als Heersend Erf, ten behoeve waarvan Koper hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:
de erfdienstbaarheid om te dulden dat de bebouwing van het Heersend Erf aan de noordoostzijde vanaf de eerste verdieping zal worden gerealiseerd en in stand blijven boven het Dienend Erf en dat daartoe

steunpilaren in het Dienend Erf worden aangebracht en aanwezig blijven.

Vorenbedoelde steunpilaren zijn met oranje markering schetsmatig weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (Bijlage 4).

Artikel 3. Erfdienstbaarheid algemene bouwkundige situatie

3.1 Hierbij verleent:

- a. *Koper ten laste van het Verkochte en het gemelde kadastrale perceel met nummer 3105 als Dienend Erf en ten behoeve van het Gronden Gemeente als Heersend Erf, ten behoeve waarvan Verkoper hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd; en*
- b. *Verkoper ten laste van het Gronden Gemeente als Dienend Erf en ten behoeve van het Verkochte en het gemelde kadastrale perceel met nummer 3105 als Heersend Erf, ten behoeve waarvan Koper hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:*

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de bouwkundige situatie is en blijft zoals die is bij de eerste bouwkundige oplevering van de op het Heersend Erf en de Gronden Gemeente gerealiseerde bebouwing in overeenstemming met de daartoe verleende vergunningen en toestemmingen, waaronder mede begrepen over- en onderbouw, het aanwezig zijn van muren, werken of beplantingen, inbalking met houten of stalen balken, de aanwezigheid van nutsleidingen en de afvoerleidingen van hemelwater en rioolwater, en de aanwezigheid van over het Dienend Erf openslaande en tot het Dienend Erf toegang gevende deuren en op het Dienen Erf uitkijkende ramen en andere licht doorlatende openingen.

Artikel 4. Erfdienstbaarheid onderhoud

- 4.1 *Hierbij verleent Verkoper ten laste van het Gronden Gemeente als Dienend Erf en ten behoeve van het Verkochte en het gemelde kadastrale perceel met nummer 3105 als Heersend Erf, ten behoeve waarvan Koper hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:*

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de eigenaar van het Heersend Erf, danwel door hem daartoe aangewezen derden, het Dienend Erf betreden ten behoeve van het onderhoud van de op het Heersend Erf gerealiseerde bebouwing en beplanting in overeenstemming met de daartoe verleende vergunningen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de toegang met daartoe benodigde materialen en voertuigen mits die de draagkracht van de ondergrond op het Dienend Erf niet overschrijden.

Artikel 5. Erfdienstbaarheid van weg via onderdoorgang

- 5.1 *Hierbij verleent Koper ten laste van het Verkochte en het gemelde kadastrale perceel met nummer 3105 als Dienend Erf en ten behoeve van het Gronden Gemeente als Heersend Erf, ten behoeve waarvan Verkoper hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:*

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de eigenaar van het Heersend Erf, danwel door hem daartoe aangewezen derden, de weg naar de

Toegangspoort op het Dienend Erf (de “Toegangsweg”) gebruiken ten behoeve van toegang tot de op het Heersend Erf gerealiseerde bebouwing in overeenstemming met de daartoe verleende vergunningen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de toegang met materialen en voertuigen die nodig zijn voor het normale gebruik van de op het Heersend Erf staande bebouwing (thans: brandweerkazerne) mits die de draagkracht van de ondergrond van die toegangsweg en de constructieve belasting van de bebouwing op het Dienend Erf niet overschrijden.

De Toegangsweg is schetsmatig met blauwe markering weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (Bijlage 4).

Artikel 6. Bepalingen Erfdienstbaarheden

6.1 De hiervoor vermelde erfdienstbaarheden worden gevestigd onder de navolgende bepalingen.

- a. De vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.*
- b. De erfdienstbaarheden zijn gevestigd met het oog op de toekomstige bebouwing en gebruik als woongebouw en brandweerkazerne. Eventuele verdere bebouwing, splitsing of intensiever gebruik of bewoning van het Heersend Erf zal niet worden geacht een ongeoorloofde verzwaring van de toestand van het Dienend Erf te zijn.*
- c. De Toegangsweg zal uitsluitend door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het Heersend Erf mogen worden gebruikt. De eigenaars en gebruikers van het Dienend Erf hebben hiervan niet het (mede)gebruik.*
- d. De weg zal door de eigenaren van de beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor aangegeven wijze. Op de weg mogen geen voertuigen of andere zaken worden geplaatst, anders dan die welke eventueel nodig zijn voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat het gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.*
- e. Het onderhoud en het schoonhouden van de weg en de bestrating - die eigendom zal zijn van de eigenaar van het Dienend Erf - is voor rekening van de eigenaar van het Heersend Erf, die deze zal onderhouden in overeenstemming met ten minste de staat van onderhoud van de weg op het Heersend Erf.*
- f. Het onderhoud van de op het Heersend Erf gerealiseerde gebouwen vanaf het Dienend Erf vindt plaats op de voor de gebruikers van het Dienend Erf minst bezwarende wijze, waaronder in ieder geval wordt verstaan dat:*
 - (i) van het Dienend Erf slechts tijdelijk gebruik mag worden gemaakt ter uitvoering van onderhoud van de gebouwen op het Heersend Erf; en*

- (ii) *niet is toegestaan enige zaak op het Dienend Erf te stallen of te laten staan gedurende een periode van meer dan één (1) werkdag voorafgaand aan, of na afloop van, het betreffende onderhoud van de gebouwen op het Heersend Erf;*
 - (iii) *van het Dienend Erf alleen gebruik gemaakt mag worden met voertuigen waarvan het gewicht de draagkracht van het Dienend Erf op die locatie niet overschrijdt;*
 - (iv) *het Dienend Erf mag slechts kortdurend worden afgesloten voor zover dat nodig is voor de veilige uitvoering van de werkzaamheden aan de gebouwen op het Heersend Erf en dient voor het overige toegankelijk te blijven.*
- g. *Wanneer een op één van de hiervoor genoemde percelen te bouwen gebouw door welke oorzaak dan ook mocht tenietgaan of mocht worden afgebroken, eindigen de Erfdienstbaarheden die ten behoeve van dat perceel als Heersend Erf zijn gevestigd. Ter vermijding van misverstand, de Erfdienstbaarheden blijven in stand wanneer de op het Dienend erf staande bebouwing is gesloopt op is tenietgegaan.*

PRIVAATRECHTELIJKE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van het Verkochte komen in de hiervoor vermelde aankomstitels geen bijzondere lasten en beperkingen voor.

Ten aanzien van andere bekende bijzondere lasten en beperkingen wordt nog verwezen naar een akte van levering, op drie november negentienhonderdeenentachtig verleden voor J. Hage, destijds notaris te Veenendaal, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) in deel 4312, nummer 56, waarin wordt bedoeld met “het bij deze verkochte” het perceel thans kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie C, nummer 2937 en met “het aan de gemeente Veenendaal verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie C nummer 1814” een gedeelte van het Verkochte, en woordelijk voorkomt:

(begin citaat)

“Ten deze wordt overeenkomstig de voormelde verkoopvoorwaarden van de gemeente als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van pad om te komen van en te gaan naar de Nijverheidslaan ten behoeve van het bij deze verkochte perceel en ten laste van het aan de gemeente Veenendaal verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend-gemeente Veenendaal sectie C nummer 1814, zoals dat is aangegeven met puntraster op de aan deze minuut te hechten tekening”
(einde citaat)

- B.** Aankomstitel 2, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“ERFDIENSTBAARHEDEN ONDERZOEK

*Ter zake van het Verkochte is door de gemelde Dienst voor het Kadaster een erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd, welk onderzoek aan deze akte is gehecht (**Bijlage 2**). Bij dit onderzoek is door het Kadaster onderzoek gedaan naar inschrijvingen waarin mogelijk erfdienstbaarheden ontstaan of tenietgaan (tot*

stand komen of zijn vervallen) ten laste van het gemelde kadastrale perceel met nummer 3105, inzake de periode van twaalf maart tweeduizend vijftientwintig tot en met één april negentienhonderdvijftig.

Uit het onderzoek is gebleken dat in genoemde inschrijvingen vorenbedoelde erfdienstbaarheden niet zijn aangetroffen, met dien verstande dat in het onderzoek de volgende bijzonderheid wordt vermeld:

“Bijzonderheden: Op 24-12-1990 is bij bovenvermelde akte 6668/34 het onderzochte perceel verkocht door de Gemeente Veenendaal. Het onderzochte perceel en de huidige omliggende percelen C 3106 en C 2669 zijn tot dit moment allen eigendom van de Gemeente Veenendaal (in één hand).”

(einde citaat)

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Verkoper verklaart dat voor zover hem bekend het Verkochte niet is belast met kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Van het bestaan van kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is evenmin gebleken uit voormelde titel(s) van aankomst.”

(einde citaat)

- C.** een akte van vestiging opstalrecht, welke akte op vier december tweeduizend vijftientwintig is verleden voor genoemde notaris Veenhof, van welke akte op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven ten kantore van de gemelde Dient voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel 92673 nummer 64, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“A OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK

Eigenaar is gerechtigd tot de eigendom van:

een perceel onbebouwde grond, gelegen aan de Industrielaan en de Ambachtsstraat te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C, nummers:

- **4398**, groot ongeveer vijfduizend negenhonderdvierendertig vierkante meter (5.934 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
- **4399**, groot ongeveer vijfhonderdzevenenzeventig vierkante meter (577 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
- **4404**, groot ongeveer vijfhonderdzeventien vierkante meter (517 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
- **4405**, groot ongeveer twee vierkante meter (2 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;

welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
 welke percelen zijn belast met drie (3) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V.;
 hierna: de **Onroerende Zaak**.”

Enzovoort

“C. PROJECT EN DUURZAME ENERGIEVOORZIENING

1. Op de Onroerende zaak wordt een nieuwbouwproject gerealiseerd, bestaande uit eenhonderd negenendertig woningen en algemene voorzieningen, hierna: het **Project**.

Elk tot het Project behorende appartement en elke voorziening met een Aansluiting, hierna ook: een **Unit**.

2. Eigenaar wenst in een deel van de energiebehoefte van het Project te voorzien door middel van:

het systeem ten behoeve van de productie, distributie en levering van warmte, koude en warm tapwater bestaande uit:

- (a) de in de technische ruimte te realiseren installaties voor de opwek van warmte en koude, omvattende onder andere de bronnen, leidingen, warmtepompen, pompen, regeneratievoorziening, en regeltechniek;

hierna: de **Opwekinstallatie**; en

- (b) het (in pandige en uit pandige) collectieve net van transportleidingen bestemd voor het transporteren van warmte en koude tot aan het punt waarop de binneninstallatie begint, zoals aangeduid het principeschema dat is aangehecht als **Bijlage 1** (welk principeschema niet mee ingeschreven wordt) hierna: het **Distributienet**; en

- (c) de leiding(en), meetinrichting en afleverset die de binneninstallatie van een Unit met de overige delen van het Energiesysteem verbindt, hierna: de **Aansluiting**;

- (d) alle voor het functioneren daarvan nodige installaties, werken, kabels en leidingen, ICT-besturingssystemen en andere voorzieningen hoe ook genaamd,

tezamen hierna: de **Energievoorziening**.

3. Voor de realisatie en exploitatie van de Energievoorziening is overeenstemming bereikt met een derde partij, hierna: de **Exploitant**.
4. Exploitant wenst de Energievoorziening voor eigen rekening en risico te realiseren en te exploiteren.
5. Opstaller en Exploitant hebben daartoe onder meer een Realisatieovereenkomst gesloten, en Eigenaar en Exploitant hebben daartoe onder meer een Exploitatieovereenkomst gesloten, van welke overeenkomsten een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte zijn gehecht (**Bijlage 2**).

D. ZAKENRECHTELIJKE STRUCTUUR

1. In verband met de beoogde splitsing van het Project in appartementsrechten, zijn Partijen overeengekomen om de Energievoorziening te scheiden van het Project

door middel van het Opstalrecht (zoals hierna gedefinieerd) en het Onderopstalrecht (zoals hierna gedefinieerd).

2. Het Onderopstalrecht zal toekomen aan de Exploitant.
3. Het Opstalrecht zal na splitsing in appartementsrechten worden overgedragen aan de bij die splitsing opgerichte (hoofd)vereniging van eigenaars.

E. DEFINITIES

In deze akte met een Hoofdletter geschreven woorden hebben de betekenis als daaraan in deze akte toegekend.

DEEL II – VESTIGING OPSTALRECHT

Artikel 1. Vestiging

- 1.1. Mede in verband met het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst en het hiervoor in deze akte bepaalde, komen Eigenaar en Opstaller hierbij overeen dat Eigenaar op de Onroerende Zaak een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek zal vestigen ten behoeve van Opstaller om de Energievoorziening in eigendom te hebben en te houden.
- 1.2. Ter uitvoering van het voorgaande vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller, die hierbij aanvaardt:
een zelfstandig (hoofd)opstalrecht op de Onroerende Zaak, inhoudende het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben en te houden, hierna: het **Opstalrecht**.

Artikel 2. Vergoeding

- 2.1. De vergoeding voor de vestiging van het Opstalrecht bedraagt één euro (EUR 1,00), te vermeerderen met omzetbelasting, zulke mede in verband met de verplichting van Opstaller tot vestiging van een (onder)opstalrecht voor de gehele Energievoorziening ten behoeve van de Exploitant (hierna: het **Onderopstalrecht**).
- 2.2. De vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting is door Opstaller rechtstreeks voldaan aan Eigenaar. Eigenaar verleent Opstaller hiervoor kwijting.

Artikel 3. Kosten en belastingen

Enzovoorts

“Artikel 9. Eerdere overeenkomsten

- 9.1 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen en tussen de betreffende Partij en de Exploitant blijft, in het bijzonder, gelden hetgeen in de Realisatieovereenkomst en Exploitatieovereenkomst is overeengekomen.

DEEL III – BEPALINGEN OPSTALRECHT

Artikel 1. Toepasselijkheid en rechtsopvolgers

- 1.1. Op het Opstalrecht en de onderlinge verhouding tussen Eigenaar en Opstaller, zijn de bepalingen van toepassing als opgenomen in dit Deel III van deze akte.
- 1.2. Voor de toepassing van de in het vorige lid bedoelde bepalingen, geldt:
 - a. als Eigenaar, degene die van tijd tot tijd is gerechtigd tot de Onroerende Zaak;
 - b. als Opstaller, degene die van tijd tot tijd is gerechtigd tot het Opstalrecht;

- c. als Exploitant, degene die van tijd tot tijd door de Opstaller is aangewezen om de Energievoorziening te exploiteren;
- d. bij splitsing in appartementsrechten van de Onroerende Zaak of het Opstalrecht, kunnen alle aan de Eigenaar of aan de Opstaller toekomende rechten en bevoegdheden tevens worden uitgeoefend door de betreffende vereniging van eigenaars, in overeenstemming met het splitsingsreglement.

Artikel 2. Duur

- 2.1. Het Opstalrecht heeft een onbepaalde duur.

Artikel 3. Retributie

- 3.1. Opstaller is voor het Opstalrecht geen periodieke retributie verschuldigd.

Artikel 4. Bevoegdheden en verplichtingen

- 4.1. Opstaller is bevoegd en verplicht de Energievoorziening door de Exploitant te (doen) realiseren met inachtneming van het bepaalde in de Realisatieovereenkomst.
- 4.2. Eigenaar is bevoegd en verplicht de Energievoorziening door de Exploitant te doen exploiteren, te beheren en te onderhouden en vervangen met inachtneming van het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst.

Artikel 5. Opzegging

- 5.1. Het Opstalrecht kan niet worden opgezegd, behoudens de opzeggingsbevoegdheid van Eigenaar op grond artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.2. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging geschiedt tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 6. Wegneemrecht, vergoeding bij einde Opstalrecht

- 6.1. Opstaller heeft niet de bevoegdheid de Energievoorziening geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen; niet tijdens de duur van het Opstalrecht en ook niet bij het einde van het Opstalrecht.
- 6.2. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het eindigen van het Opstalrecht nog aanwezige (delen van) de Energievoorziening.

Artikel 7. Zakelijke lasten, belastingen

- 7.1. Alle zakelijke lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Duurzame Energievoorziening en/of het Opstalrecht, komen voor rekening van Opstaller.

Artikel 8. Toestemming

- 8.1. Zonder voorafgaande toestemming van Eigenaar:
 - a. kan het Opstalrecht niet worden overgedragen of toebedeeld;
 - b. kan Opstaller het Opstalrecht niet splitsen door overdracht of toedeling;
 - c. is Opstaller niet bevoegd een onderopstalrecht op de Onroerende Zaak te vestigen; en
 - d. is Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten.
- 8.2. Eigenaar kan de in het vorige lid van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Eigenaar verleent, zover nodig bij voorbaat, toestemming voor de overdracht van het Opstalrecht aan een vereniging van

eigenaars (als bedoeld in titel 5.9 Burgerlijk Wetboek) van het Project, en tevens voor het daarbij voorbehouden van een onderopstalrecht.

- 8.3. *De Eigenaar stemt hierbij, conform artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, in met de vestiging van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Exploitant, overeenkomstig het door Eigenaar goedgekeurde concept van de betreffende akte.*

Artikel 9. Derdenwerking

- 9.1. *Indien en voor zover de in dit “Deel III - Bepalingen Opstalrecht” opgenomen bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak.*

De hierna in deze akte opgenomen woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

- 9.2. *Indien en voor zover de in dit “Deel III - Bepalingen Opstalrecht” opgenomen bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar jegens de andere Partij verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen en als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende verkrijgere en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller voortvloeiende rechten namens de andere Partij aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), onverminderd het recht om nakoming en additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *Opstaller en Eigenaar komen hierbij overeen en vestigen hierbij de navolgende erfdienstbaarheid ten behoeve van de Energievoorziening en ten laste van de Onroerende Zaak, inhoudende het recht van Opstaller, om over de Onroerende Zaak te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening en toegang te hebben tot alle plaatsen en ruimten waar de Energievoorziening zich bevindt, ten behoeve van door Opstaller aan te wijzen personen.*
2.
 - a. *Opstaller zal dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.*
 - b. *Eigenaar zal Opstaller de benodigde sleutels of andere toegangsmiddelen ter beschikking te stellen.*
 - c. *Alle handelingen in verband met de uitoefening van de in deze akte opgenomen bevoegdheden dienen zoveel mogelijk te worden gepland in onderling overleg.*
3. *Partijen stellen de waarde van de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid op nihil.”*

(einde citaat)

- D. een akte van vestiging onder-opstalrecht, welke akte op vier december tweeduizend vijftientig is verleden voor genoemde notaris Veenhof, van welke akte op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven ten kantore van de gemelde Dient voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel 92673 nummer 65, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“A. OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK

1. *Eigenaar is gerechtigd tot de eigendom van:*

een perceel onbebouwde grond, gelegen aan de Industrielaan en de Ambachtsstraat te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C, nummers:

- **4398**, groot ongeveer vijfduizend negenhonderdvierendertig vierkante meter (5.934 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
- **4399**, groot ongeveer vijfhonderdzevenenzeventig vierkante meter (577 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;
- **4404**, groot ongeveer vijfhonderdzeventien vierkante meter (517 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;
- **4405**, groot ongeveer twee vierkante meter (2 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend; welk perceel is belast met het hierna breder omschreven recht van opstal ten behoeve van de gemeente Veenendaal;

welke percelen zijn belast met drie (3) zakelijke rechten als bedoeld in het destijds van kracht zijnde artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V.;

*hierna: de **Onroerende Zaak**.*

2. *Opstaller is gerechtigd tot:*

het voortdurend zelfstandig recht van opstal op de Onroerende Zaak,

*hierna: het **Opstalrecht**.”*

Enzovoorts

“C. PROJECT EN DUURZAME ENERGIEVOORZIENING

1. *Op de Onroerende zaak wordt een nieuwbouwproject gerealiseerd, bestaande uit eenhonderd negenendertig woningen en algemene voorzieningen, hierna: het **Project**.*

*Elk tot het Project behorende appartement en elke voorziening met een Aansluiting, hierna ook: een **Unit**.*

2. *Eigenaar wenst in een deel van de energiebehoefte van het Project te voorzien door middel van:*
het systeem ten behoeve van de productie, distributie en levering van warmte, koude en warm tapwater bestaande uit:
 - (a) *de in de technische ruimte te realiseren installaties voor de opwek van warmte en koude, omvattende onder andere de bronnen, leidingen, warmtepompen, pompen, regeneratievoorziening, en regeltechniek; hierna: de **Opwekinstallatie**; en*
 - (b) *het (in pandige en uit pandige) collectieve net van transportleidingen bestemd voor het transporteren van warmte en koude tot aan het punt waarop de binneninstallatie begint, zoals aangeduid het principeschema dat is aangehecht als **Bijlage 1** (welk principeschema niet mee ingeschreven wordt) hierna: het **Distributienet**; en*
 - (c) *de leiding(en), meetinrichting en afleverset die de binneninstallatie van een Unit met de overige delen van het Energiesysteem verbindt, hierna: de **Aansluiting**;*
alle voor het functioneren daarvan nodige installaties, werken, kabels en leidingen, ICT-besturingssystemen en andere voorzieningen hoe ook genaamd,
*tezamen hierna: de **Energievoorziening**.*
3. *Exploitant wenst de Energievoorziening voor eigen rekening en risico te realiseren en te exploiteren.*
4. *Opstaller en Exploitant hebben daartoe onder meer een Realisatieovereenkomst gesloten, en Eigenaar en Exploitant hebben daartoe onder meer een Exploitatieovereenkomst gesloten, van welke overeenkomsten een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte zijn gehecht (**Bijlage 2**).*

D. ZAKENRECHTELIJKE STRUCTUUR

1. *In verband met de beoogde splitsing van het Project in appartementsrechten, zijn Partijen overeengekomen om de Energievoorziening te scheiden van het Project door middel van het Opstalrecht en het Onderopstalrecht (zoals hierna gedefinieerd).*
2. *Het Onderopstalrecht zal toekomen aan de Exploitant.*
3. *Het Opstalrecht zal na splitsing in appartementsrechten worden overgedragen aan de bij die splitsing opgerichte (hoofd)vereniging van eigenaars.*
4. *De Eigenaar heeft ingestemd met de vestiging van het bij deze akte te vestigen Onderopstalrecht conform artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan blijkt uit de akte waarbij het Opstalrecht is gevestigd, en stemt hierbij, zover nodig, nog uitdrukkelijk in met de vestiging van het Onderopstalrecht.*

E. DEFINITIES

1. *In deze akte met een Hoofdletter geschreven woorden die hierin niet zijn gedefinieerd hebben de betekenis als daaraan in de Realisatieovereenkomst en Exploitatieovereenkomst zijn toegekend.*

DEEL II – VESTIGING ONDEROPSTALRECHT

Artikel 1. Vestiging

- 1.1. *Mede in verband met het bepaalde in de Realisatieovereenkomst en het hiervoor in deze akte bepaalde, komen Opstaller en Exploitant hierbij zover nodig nogmaals overeen dat Opstaller op de Onroerende Zaak een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek zal vestigen ten behoeve van Exploitant om de Energievoorziening in eigendom te hebben en te houden.*
- 1.2. *Ter uitvoering van de Realisatieovereenkomst en het voorgaande vestigt Opstaller hierbij ten behoeve van Exploitant, die hierbij aanvaardt: een zelfstandig (onder)opstalrecht op de Onroerende Zaak, inhoudende het recht in, op en boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening te realiseren en in eigendom te hebben en te houden, hierna: het **Onderopstalrecht**.*

Artikel 2. Vergoeding

- 2.1. *Ter zake de vestiging van het Onderopstalrecht is een vergoeding verschuldigd van een euro (EUR 1,00), te vermeerderen met omzetbelasting, zulks mede in verband met het feit dat de Energievoorziening nog door en voor rekening en risico van Exploitant zelf wordt aangebracht.*
- 2.2. *De vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting is door Exploitant rechtstreeks voldaan aan Opstaller. Opstaller verleent Exploitant hiervoor kwijting.*

Artikel 3. Kosten en belastingen

- 3.1. *De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens de vestiging van het Onderopstalrecht zijn voor rekening van Exploitant.*
- 3.2. *De (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Exploitant.*

Artikel 4. Ontbindende Voorwaarde

- 4.1. *Partijen zijn overeengekomen dat de verbintenis van Opstaller tot vestiging van het Onderopstalrecht door Opstaller is aangegaan onder een ontbindende voorwaarde, is het Onderopstalrecht conform artikel 3:84 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek onderworpen aan dezelfde ontbindende voorwaarde, hierna: de **Ontbindende Voorwaarde**, die inhoudt dat:*
 - a. *de Exploitatieovereenkomst is geëindigd; en (cumulatief)*
 - b. *de Realisatieovereenkomst is geëindigd; en (cumulatief)*
 - c. *aan Exploitant, danwel aan de hypotheekhouder op het Onderopstalrecht, is voldaan:*
 - (i) *de eventuele overnamesom als bedoeld de Exploitatieovereenkomst; of (alternatief)*
 - (ii) *de eventuele vergoeding als bedoeld in artikel 19 van de Realisatieovereenkomst; of (alternatief)*
 - (iii) *het niet-betwiste deel van de onder (i) of (ii) bedoelde vergoedingen, terwijl voor het wel betwiste deel een bankgarantie of vergelijkbare zekerheid is gesteld.*

- 4.2. *De Ontbindende Voorwaarde treedt van rechtswege in, zonder dat op het in vervulling gaan daarvan een beroep hoeft te worden gedaan.*
- 4.3. *Indien de ontbindende voorwaarde wordt vervuld, zullen Opstaller en Exploitant hun volledige, onvoorwaardelijke en onherroepelijke medewerking verlenen aan al hetgeen door een van hen redelijkerwijs wordt verlangd in het kader van het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde, waaronder - doch niet beperkt tot - van het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde doen blijken bij daartoe strekkende notariële akte en daarvan een afschrift in te schrijven in de openbare registers.*

Artikel 5. Omvang vestigingsverplichting

Enzovoorts

“Artikel 10. Eerdere overeenkomsten

101. *Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, in het bijzonder in de Realisatieovereenkomst en Exploitatieovereenkomst.*

DEEL III – BEPALINGEN ONDEROPSTALRECHT

Artikel 1. Toepasselijkheid en rechtsopvolgers

- 1.1. *Op het Onderopstalrecht en de onderlinge verhouding tussen Opstaller en Exploitant, zijn de bepalingen van toepassing als opgenomen in dit Deel III van deze akte.*
- 1.2. *Voor de toepassing van de in het vorige lid opgenomen bepalingen, geldt:*
 - a. *als Opstaller, degene die van tijd tot tijd is gerechtigd tot het Opstalrecht;*
en
 - b. *als Exploitant, degene die van tijd tot tijd is gerechtigd tot het Onderopstalrecht;*
 - c. *bij splitsing in appartementsrechten van de Onroerende Zaak of het Opstalrecht, kunnen alle aan de Eigenaar of aan de Opstaller toekomende rechten en bevoegdheden tevens worden uitgeoefend door de betreffende vereniging van eigenaars, in overeenstemming met het splitsingsreglement.*

Artikel 2. Verhouding tussen Opstalrecht en Onderopstalrecht

- 2.1. *Ongeacht enig andersluidend beding, geldt dat:*
 - a. *aan Exploitant uit hoofde van het Onderopstalrecht ten aanzien van de Onroerende Zaak niet meer rechten toekomen dan aan Opstaller uit hoofde van het Opstalrecht;*
 - b. *voor zover Opstaller op grond van het Opstalrecht verplichtingen heeft die de Energievoorziening betreffen, Exploitant dezelfde verplichtingen heeft op grond van het Onderopstalrecht.*
- 2.2. *Opstaller en Exploitant verklaren genoegzaam bekend te zijn met de in de vorige volzin bedoelde rechten en verplichtingen.*

Artikel 3. Duur

- 3.1. *Het Onderopstalrecht heeft een onbepaalde duur (totdat de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld).*

Artikel 4. Retributie

- 4.1. *Exploitant is voor het Onderopstalrecht geen periodieke retributie verschuldigd.*

Artikel 5. Bevoegdheden en verplichtingen

- 5.1. *Exploitant is bevoegd en verplicht de Energievoorziening te realiseren met inachtneming van het bepaalde in de Realisatieovereenkomst.*
- 5.2. *Exploitant is bevoegd en verplicht de Energievoorziening te exploiteren, te beheren en te onderhouden en vervangen met inachtneming van het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst.*
- 5.3. *Zover in de Realisatieovereenkomst en Exploitatieovereenkomst verplichtingen voorkomen die betrekking hebben op het gebruik en de exploitatie van de Energievoorziening, in de ruimste zin des woords, worden deze mede geacht onderdeel uit te maken van de onderhavige opstalbepalingen.*

Artikel 6. Opzegging

- 6.1. *Het Onderopstalrecht kan niet worden opgezegd, behoudens de opzeggingsbevoegdheid van Opstaller op grond artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*
- 6.1. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging geschiedt tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*

Artikel 7. Wegneemrecht, vergoeding bij einde Onderopstalrecht

- 7.1. *Exploitant heeft niet de bevoegdheid de Energievoorziening geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen; niet tijdens de duur van het Opstalrecht en ook niet bij het einde van het Opstalrecht.*
- 7.2. *Exploitant heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het eindigen van het Opstalrecht nog aanwezige (delen van de) Energievoorziening.*
- 7.3. *Het voorgaande doet niet af aan de rechten tot vergoeding uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst en de Realisatieovereenkomst. Deze blijven onverkort van toepassing.*

Artikel 8. Zakelijke lasten, belastingen

- 8.1. *Alle zakelijke lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Duurzame Energievoorziening en/of het Onderopstalrecht, komen voor rekening van Exploitant.*

Artikel 9. Toestemming

- 9.1. *Zonder voorafgaande toestemming van Opstaller:*
- a. *kan het Onderopstalrecht niet worden overgedragen of toebedeeld;*
 - b. *kan Exploitant het Onderopstalrecht niet splitsen door overdracht of toedeling;*
 - c. *is Exploitant niet bevoegd een onderopstalrecht op de Onroerende Zaak te vestigen; en*
 - d. *is Exploitant niet bevoegd het Onderopstalrecht te splitsen in appartementsrechten.*

Artikel 10. Exploitatieovereenkomst en derdenwerking

- 10.1. *Bij iedere overdracht van het Onderopstalrecht zal Exploitant, tegelijk met de overdracht van het Onderopstalrecht, alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst overdragen aan de verkrijger van het Onderopstalrecht, bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 BW, en overigens in overeenstemming met de bepalingen van de Exploitatieovereenkomst. Indien de Exploitatieovereenkomst niet tegelijk wordt overgedragen, als hiervoor bedoeld, kan het Opstalrecht niet worden overgedragen, tenzij de Opstaller er uitdrukkelijk mee heeft ingestemd dat het Onderopstalrecht en de Exploitatieovereenkomst gescheiden worden. Zover nodig, geldt de gelijktijdige overdracht van de Exploitatieovereenkomst steeds als voorwaarde voor de toestemming tot overdracht van het Onderopstalrecht, ook wanneer zulks niet met zoveel woorden in de toestemming is opgenomen.*
- 10.2. *Bij iedere overdracht van het Opstalrecht gedurende de periode dat het Onderopstalrecht en de Exploitatieovereenkomst bestaan, zal Opstaller, tegelijk met de overdracht van het Opstalrecht, alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst overdragen aan de verkrijger van het Opstalrecht, bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 BW, en overigens in overeenstemming met de bepalingen van de Exploitatieovereenkomst.*
- 10.3. *Indien en voor zover de in dit "Deel III - Bepalingen Onderopstalrecht" opgenomen bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Exploitant overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo het Onderopstalrecht, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo het Onderopstalrecht.
De hierna in deze akte opgenomen woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.*
- 10.4. *Indien en voor zover de in dit "Deel III - Bepalingen Onderopstalrecht" opgenomen bepalingen kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Exploitant hierbij overeen dat Opstaller casu quo Exploitant jegens de andere partij verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van het Onderopstalrecht in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen en als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende verkrijgere en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Exploitant casu quo Opstaller voortvloeiende rechten namens de andere Partij aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), onverminderd het recht om nakoming en additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.*

PRIVAATRECHTELIJKE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheid uit Opstalrecht

1. *De Exploitant en Opstaller zijn bekend met de erfdienstbaarheid, gevestigd ten behoeve van de Energievoorziening en ten laste van de Onroerende Zaak, inhoudende het recht van Opstaller, om over de Onroerende Zaak te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening en toegang te hebben tot alle plaatsen en ruimten waar de Energievoorziening zich bevindt, ten behoeve van door Opstaller aan te wijzen personen, zoals gevestigd bij de akte waarbij het Opstalrecht is gevestigd.*
2. *Partijen stellen vast dat Exploitant de rechten uit de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid zal uitoefenen en de verplichtingen daaruit zal nakomen, alles in overeenstemming met de bepalingen als opgenomen in de akte waarbij deze werden gevestigd."*

(einde citaat)

Benoeming

Bij deze wordt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rebo VVE Management B.V., statutair gevestigd te Dieren, kantoorhoudende te 6957 DD Laag-Soeren, Priesnitzlaan 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09117624 benoemd tot eerste en enige bestuurder van Vereniging voor de periode die eindigt direct na afloop van de eerste Vergadering van de Vereniging.

Eerste boekjaar

Het eerste Boekjaar van de Vereniging van Eigenaars vangt aan op de dag waarop de notariële akte van levering met betrekking tot de levering van het eerste Appartementsrecht getekend zal worden en eindigt op éénendertig december van het daarop volgend jaar.

Overgangsbepalingen

1. Voor zover in het reglement zijn opgenomen bepalingen ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn deze bepalingen niet van toepassing op de eerste bewoners/gebruikers.
2. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de tot het appartementencomplex behorende appartementsrechten door de Gerechtigde aan (een) derde(n) is overgedragen.
4. Ter zake van de exploitatie van de Energievoorziening zal het Bestuur een exploitatieovereenkomst (hierna: **de Exploitatieovereenkomst**) aangaan met de in die overeenkomst genoemde exploitant. Van de Exploitatieovereenkomst is een kopie aan deze akte gehecht (**Bijlage 4**).

SPLITSINGSVERGUNNING

Op grond van de Huisvestingsverordening Veenendaal 2025-2028 is een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist.

VOLMACHT

Van de volmacht van de Gerechtigde blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage 5**).

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Bijlage 1: demarcatietekening waterkerende laag stallingsgarage;
- Bijlage 2: het voormelde bewijs van in depotname;
- Bijlage 3: de Splitsingstekening;
- Bijlage 4: Exploitatieovereenkomst;
- Bijlage 5: de volmacht van de Gerechtigde.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend, om twaalf uur zevenenvijftig minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

op 11 december 2025

(getekend:) mr. J. Veenhof.

De ondergetekende, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) mr. J. Veenhof.

De ondergetekende, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20251204100498 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Veenendaal Sectie: C Nr(s): 4398, 4399, 4404, 4405

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 4429A

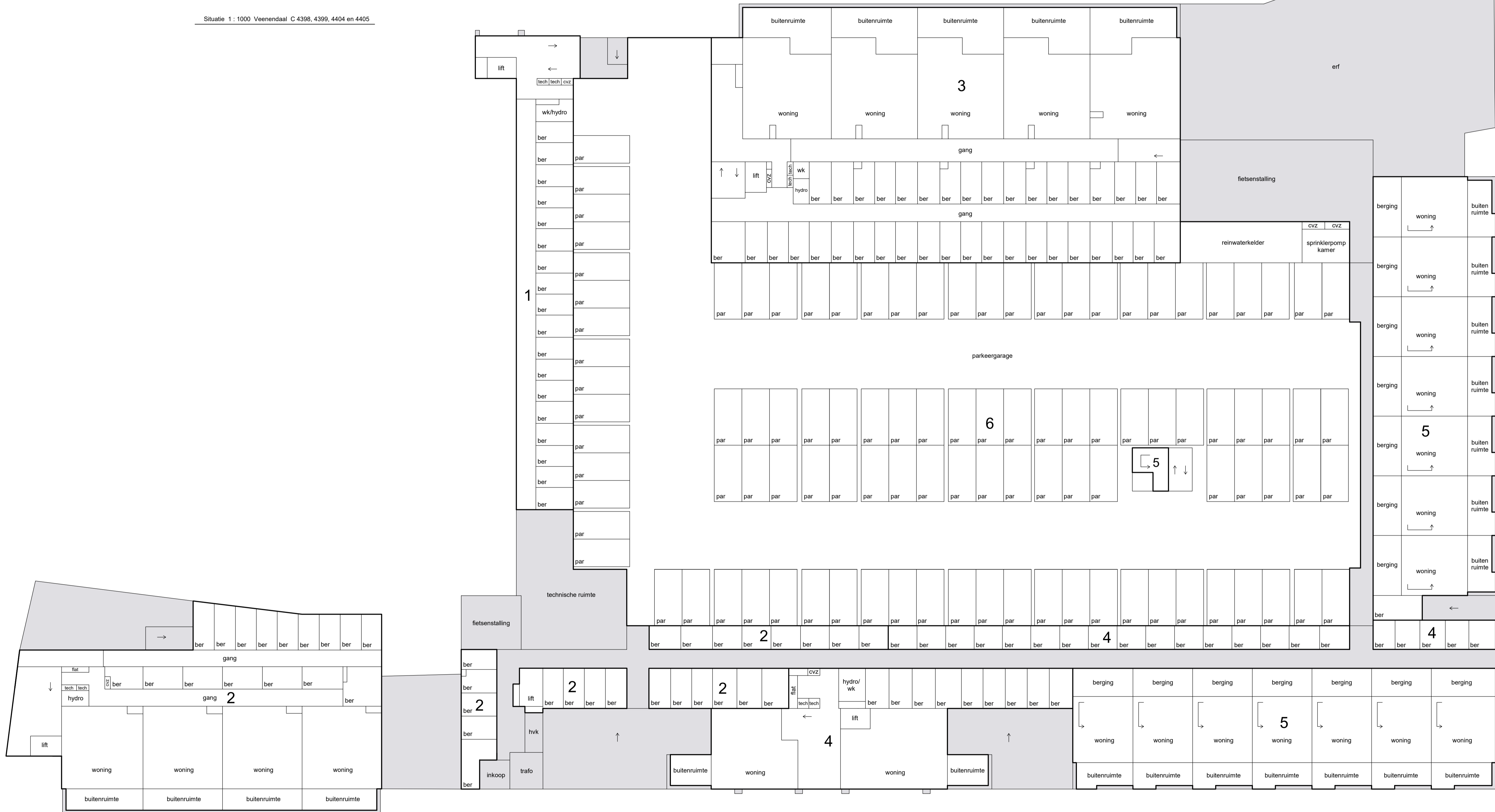
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20251204100498.

De bewaarder

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van
de kadastrale percelen: Veenendaal C 4398, 4399,
4404 en 4405

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 1

Situatie 1 : 1000 Veenendaal C 4398, 4399, 4404 en 4405




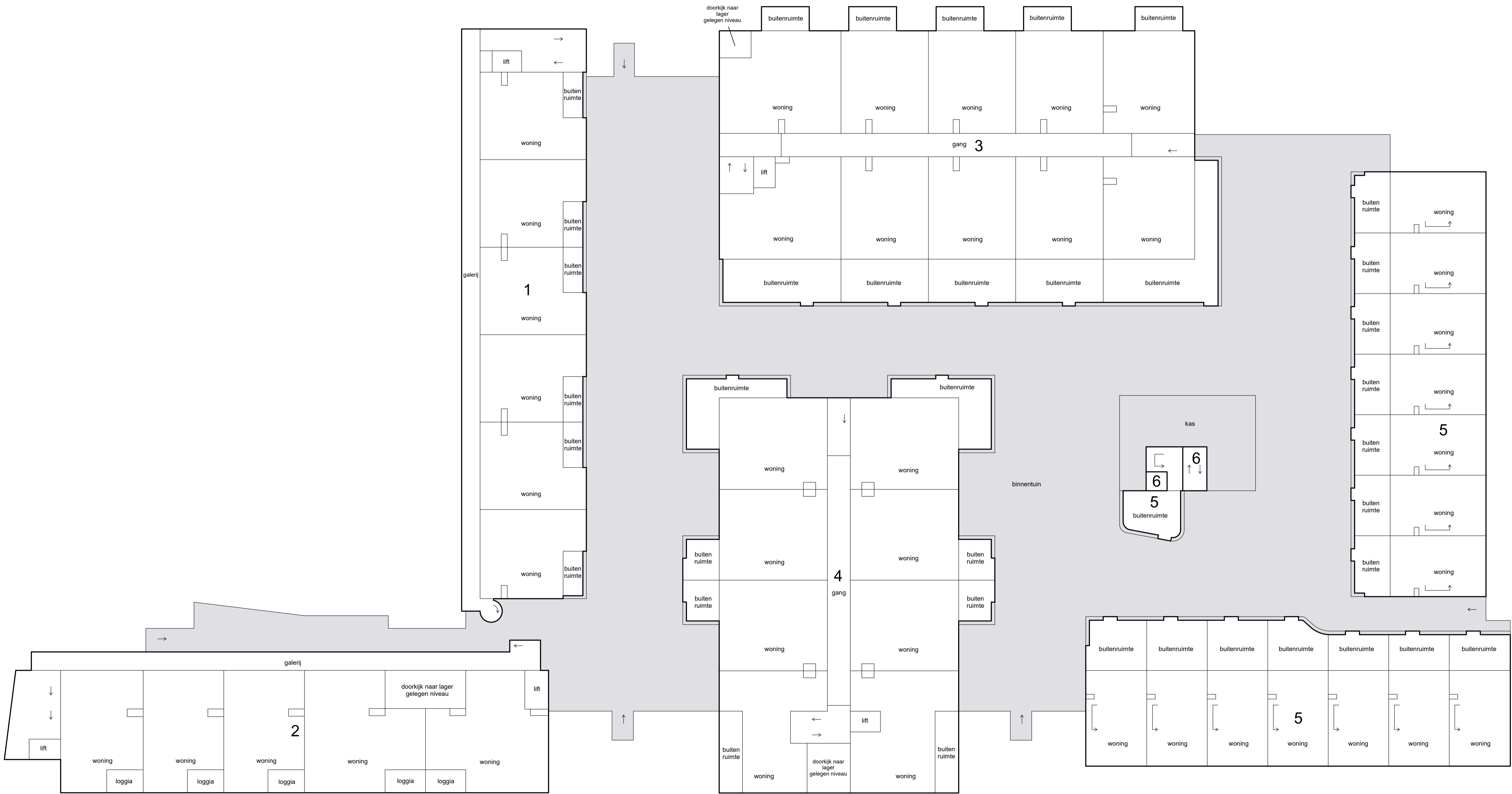
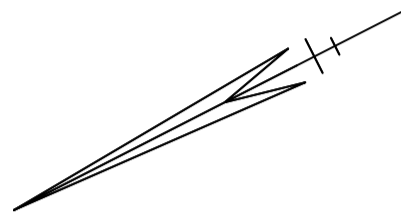
begane grond

0m 5m 10m

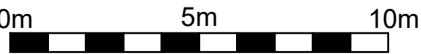
complex De Brandmeesters in Veenendaal
versie 3 december 2025

Schaal 1 : 200


 = Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 2

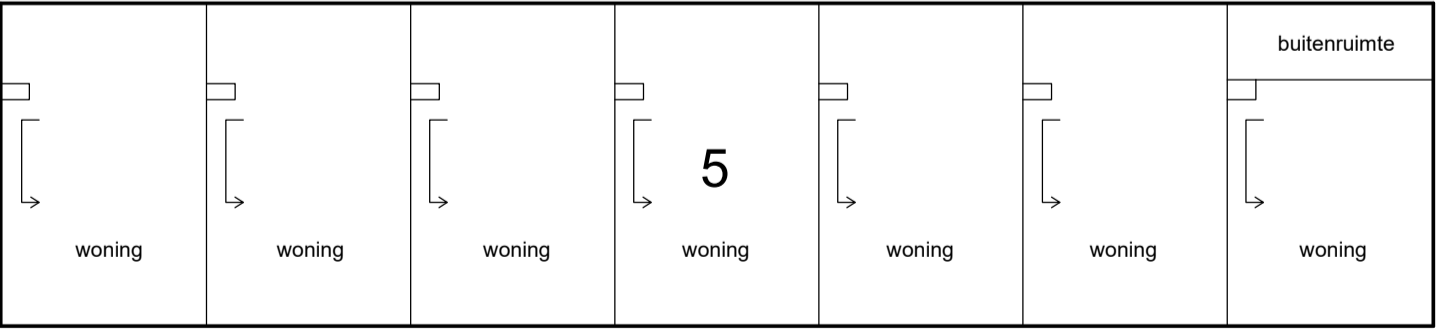
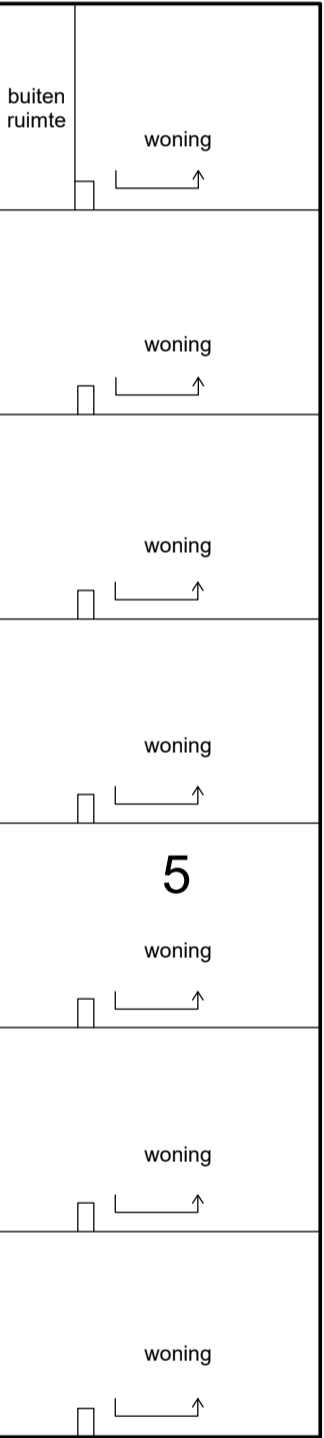
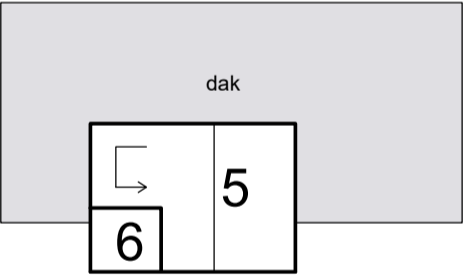
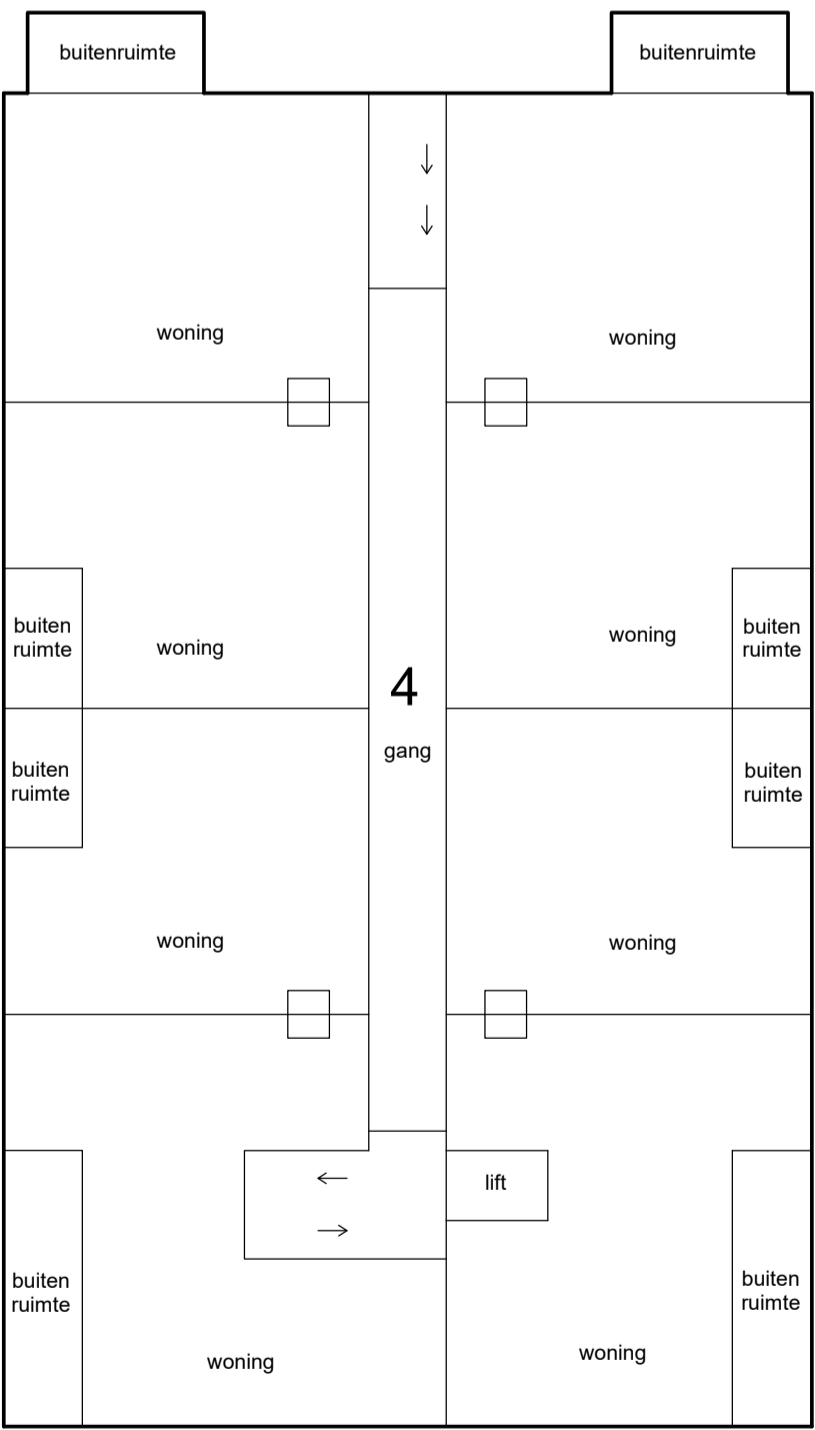
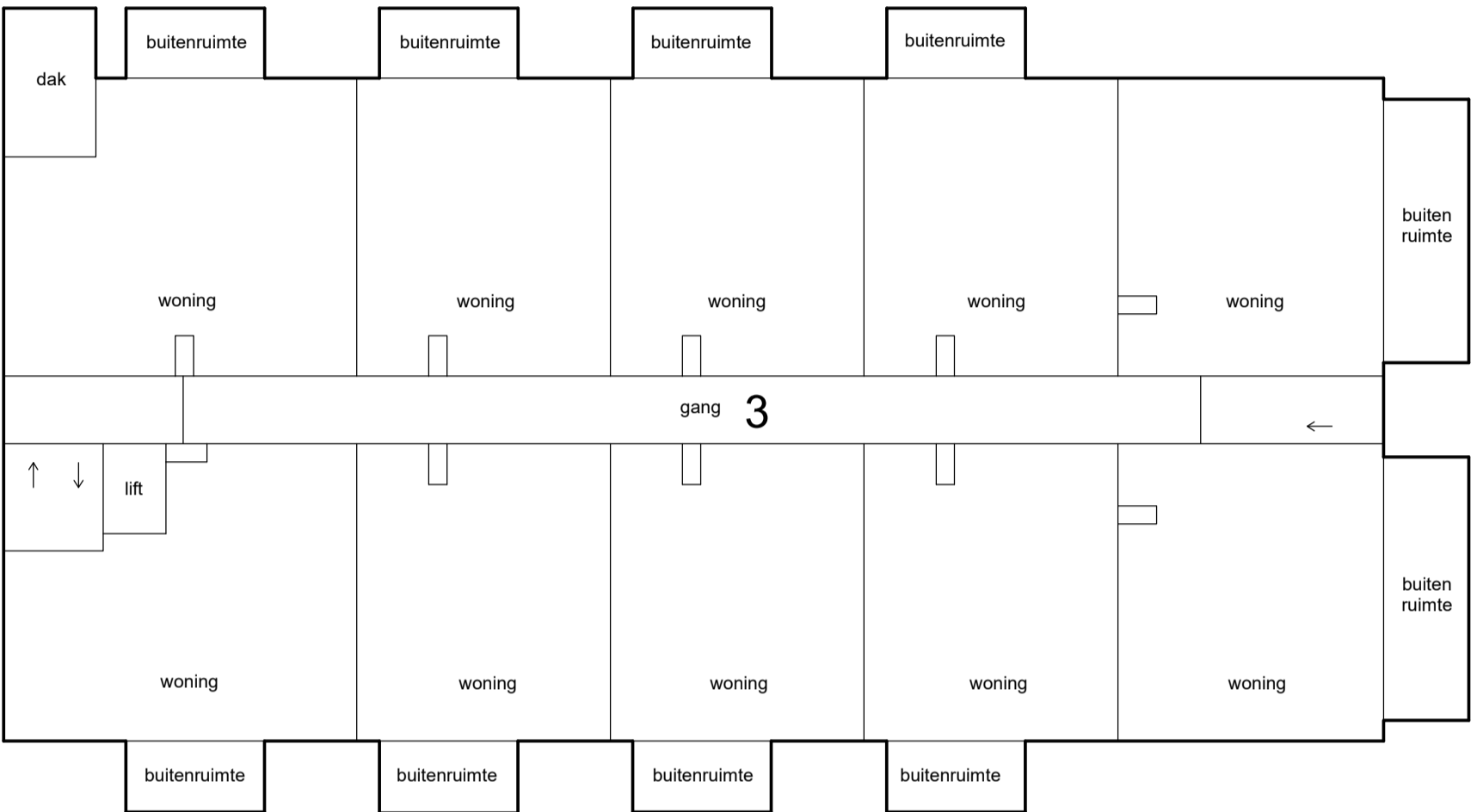
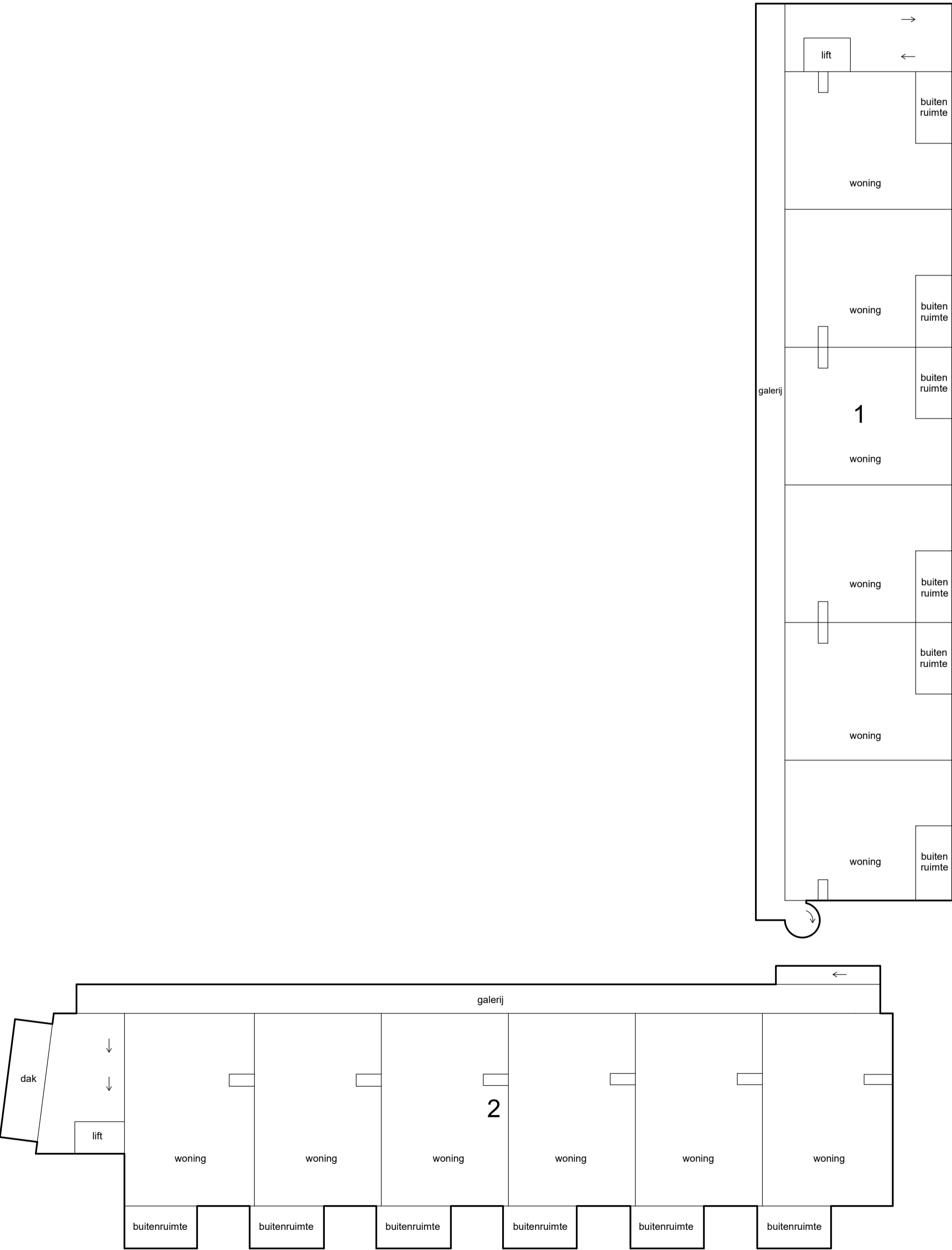
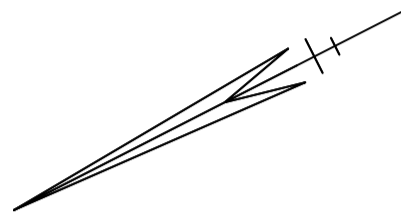


1e etage



Schaal 1 : 200


 = Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 3

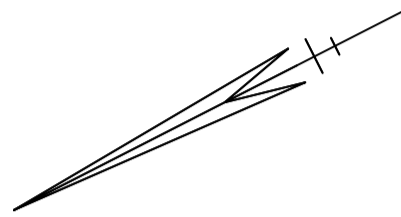


2e etage

0m 5m 10m

Schaal 1 : 200


 = Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 4

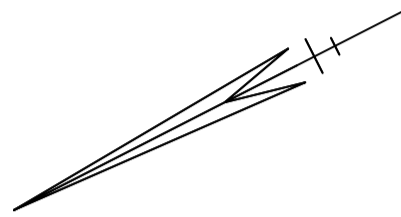


3e etage

0m 5m 10m

Schaal 1 : 200

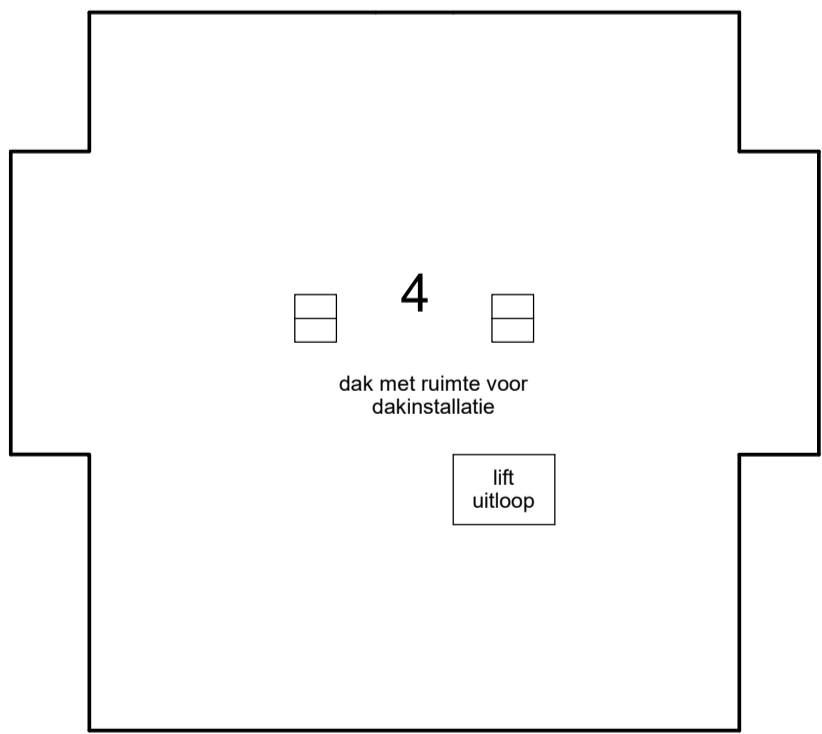
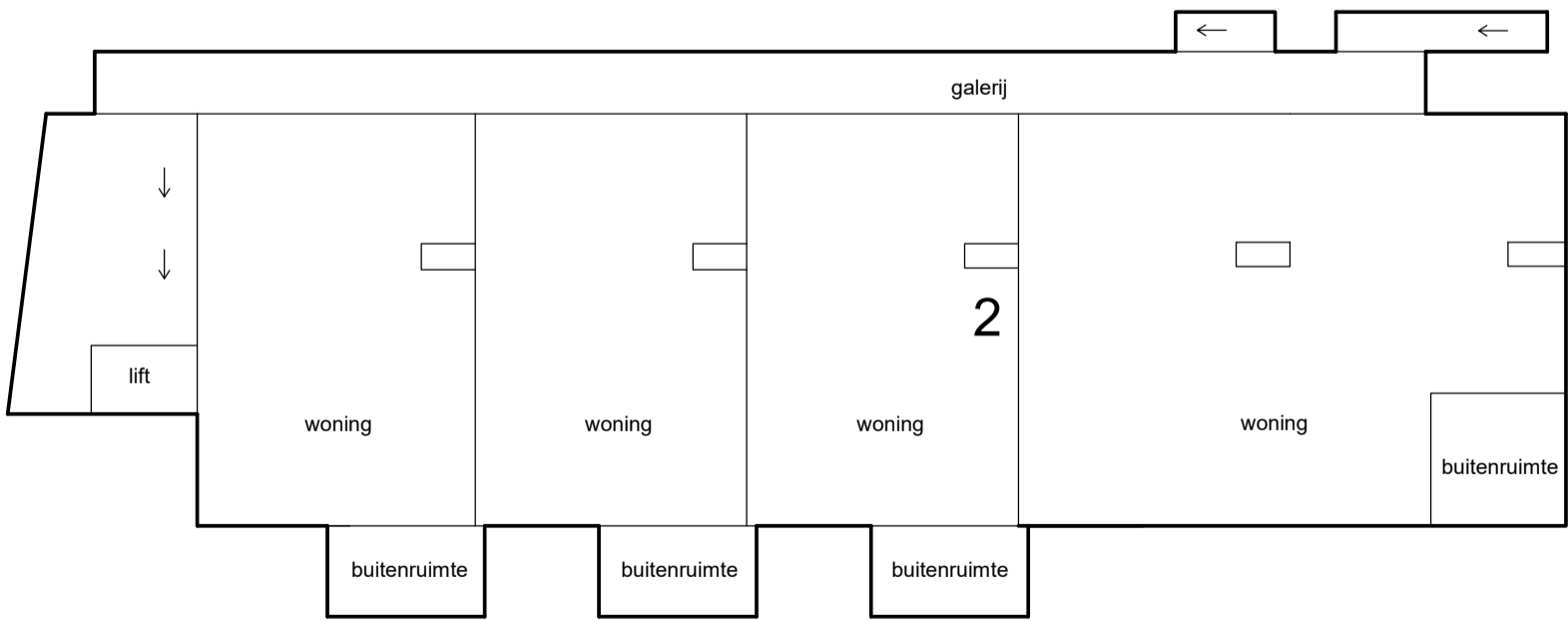
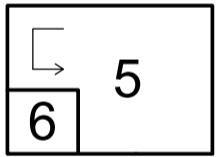
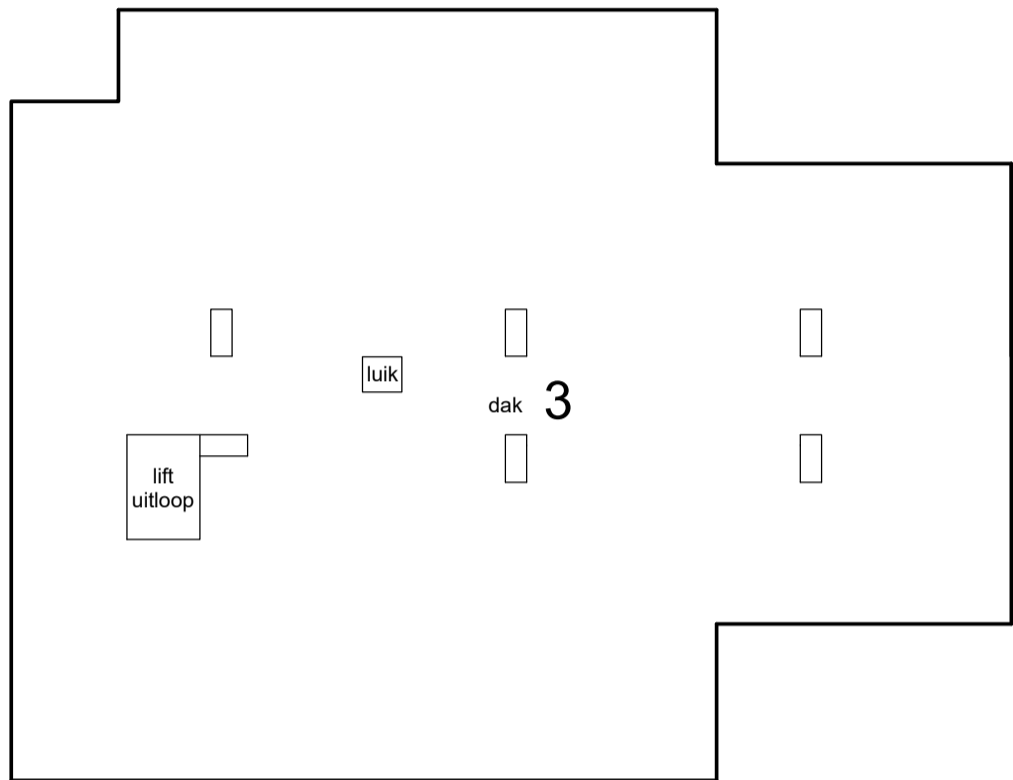
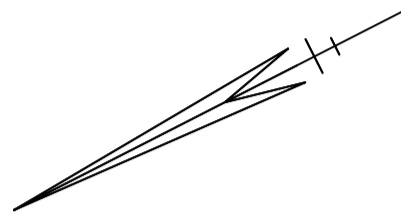
 = Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 5



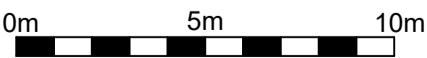
4e etage

0m 5m 10m

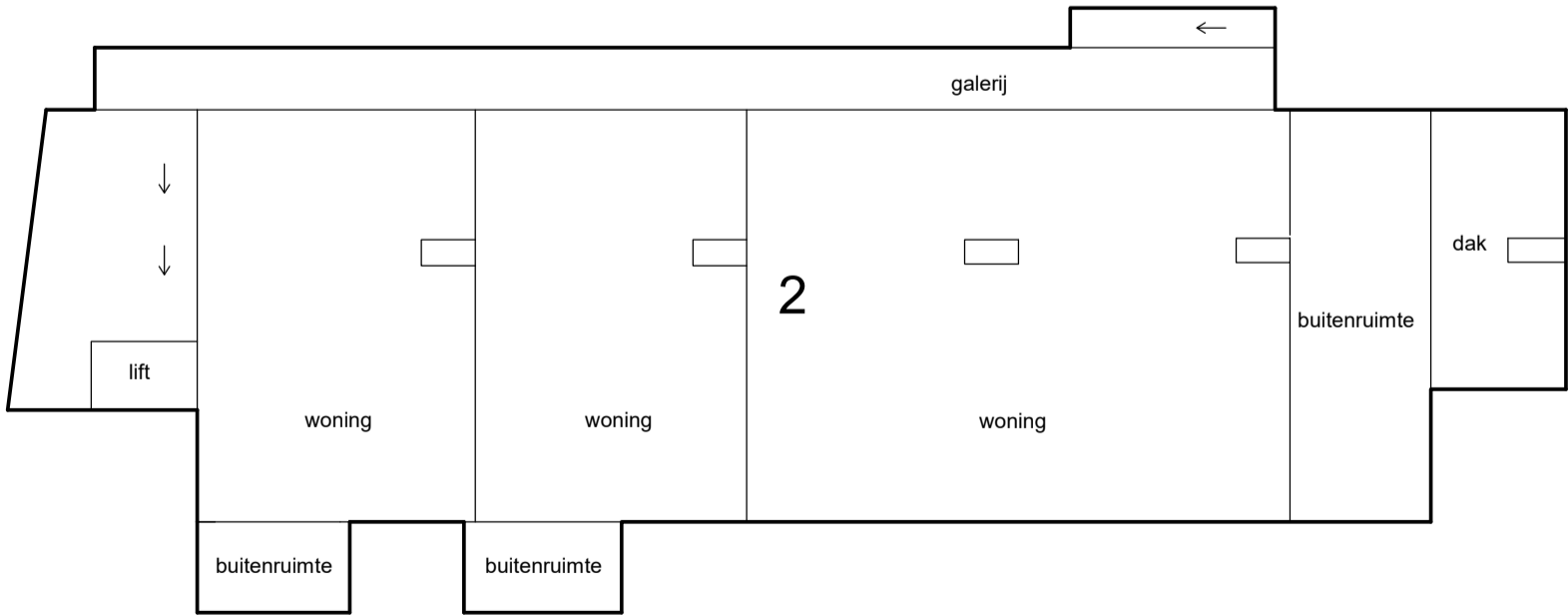
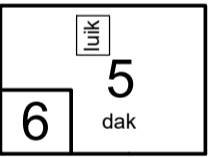
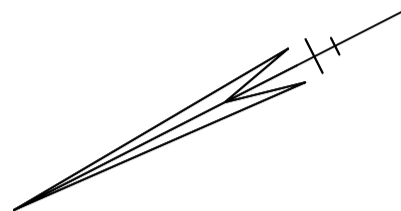
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 6



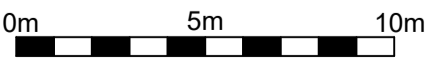
5e etage



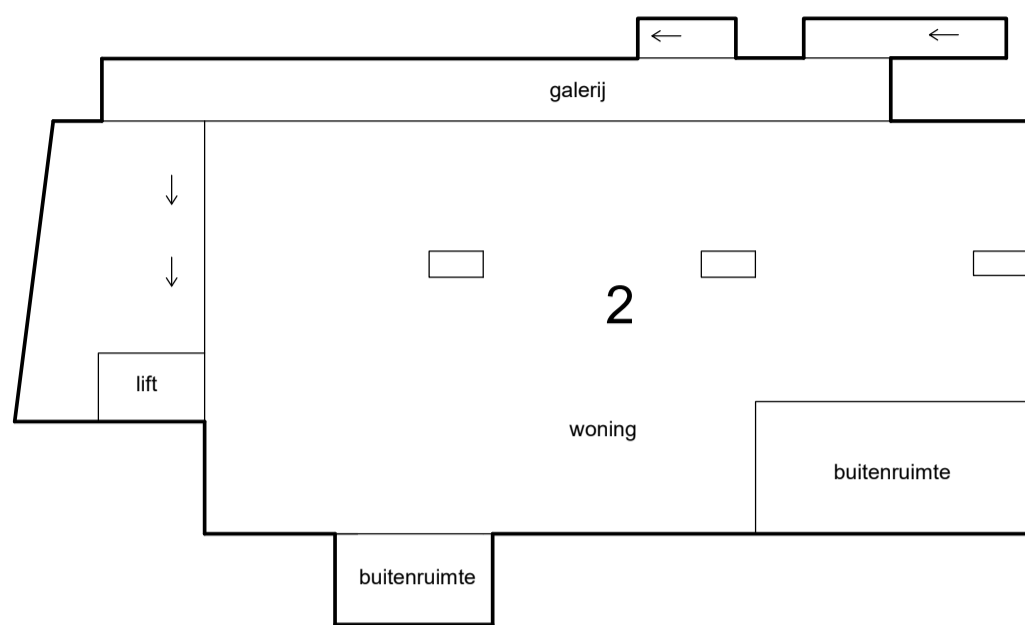
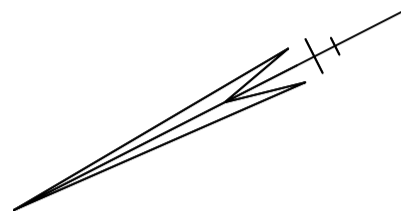
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 7



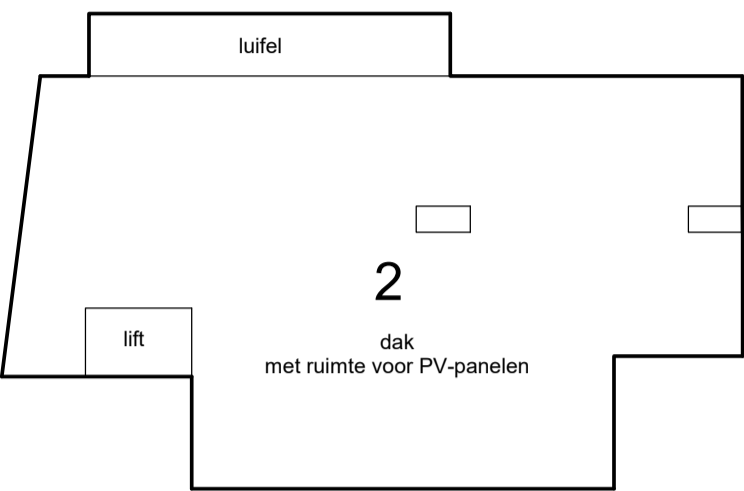
6e etage



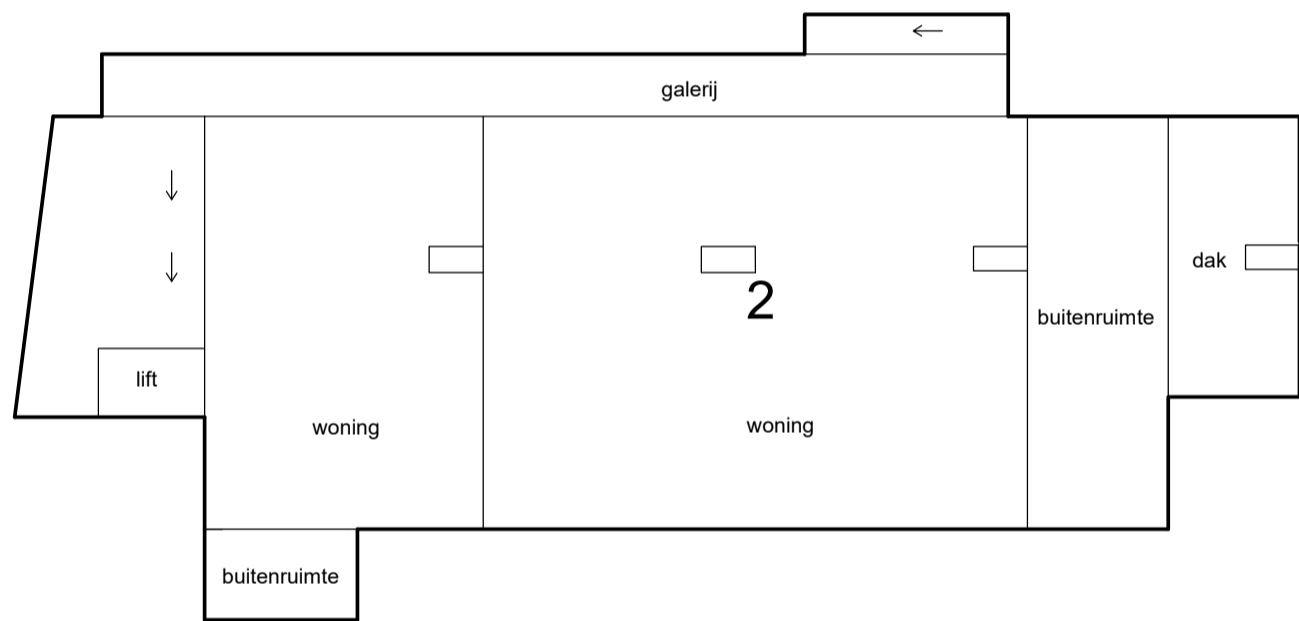
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 8 bladen
Blad 8



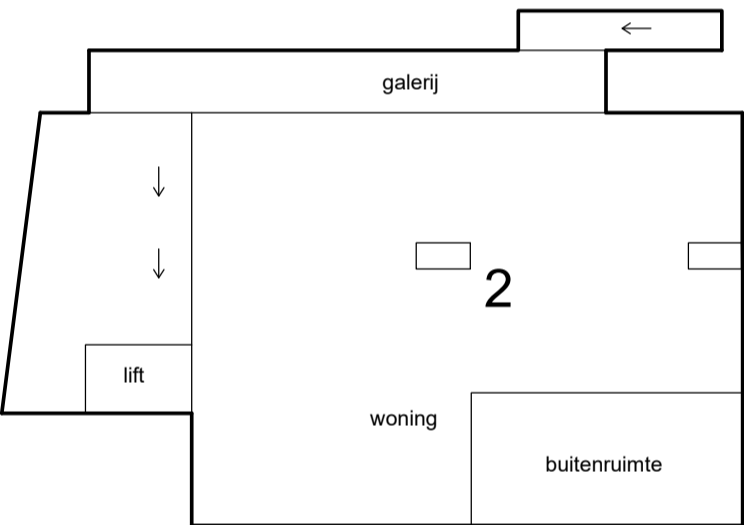
9e etage



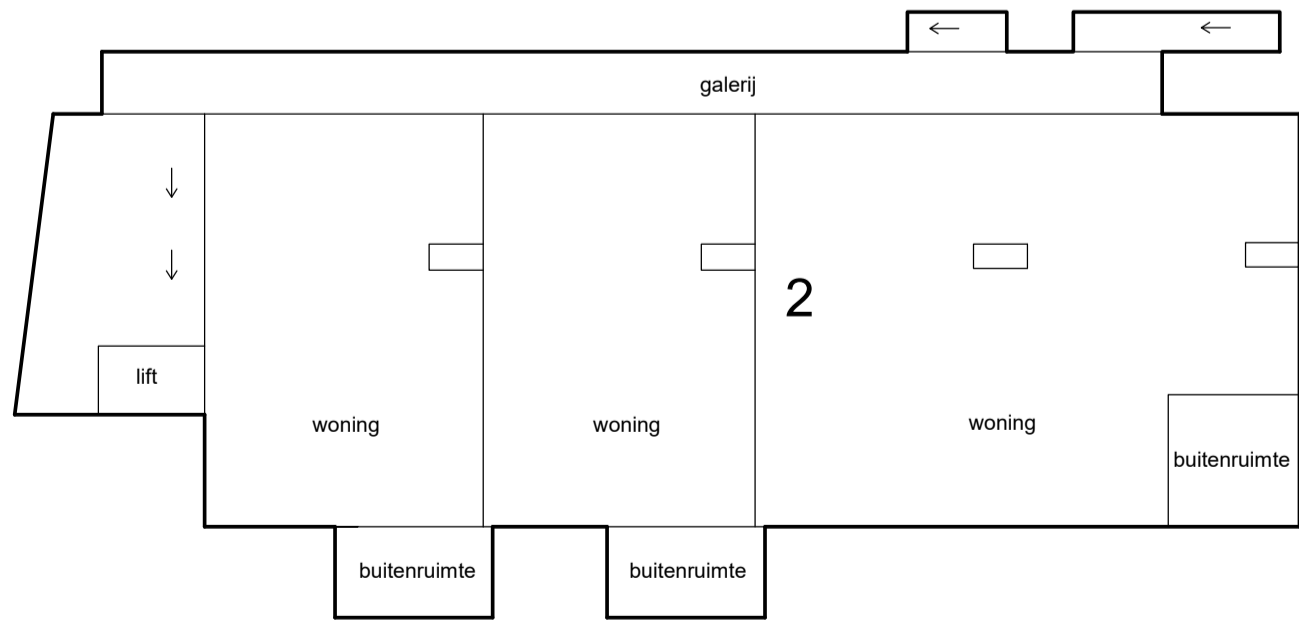
dak



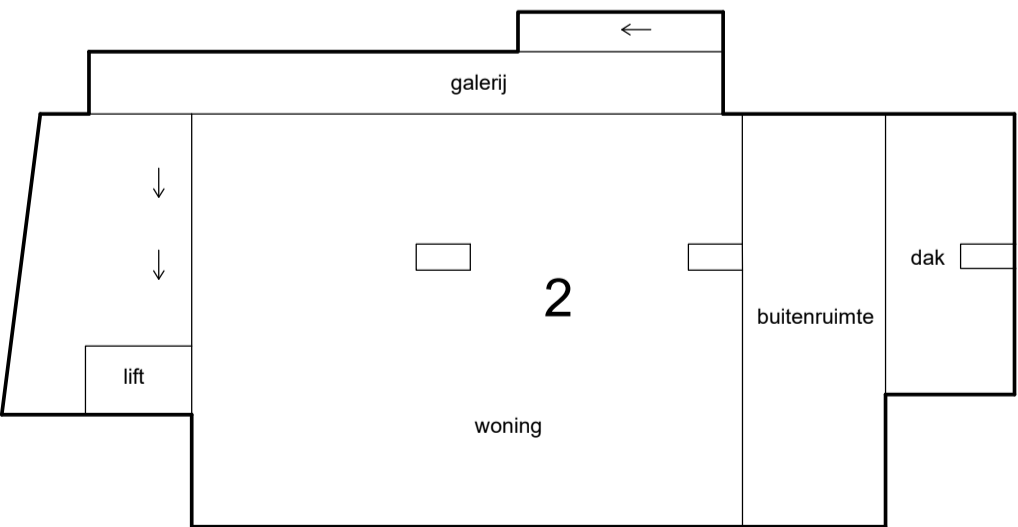
8e etage



11e etage



7e etage



10e etage

