
AFSCHRIFT AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN



Splitsing in appartementsrechten

Op vierentwintig december tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Arjan _____
Hermannus ten Vergert, notaris te Almelo: _____
Theresia van der Sar, geboren te Almelo op twaalf augustus negentienhonderd _____
zesenzeventig, met kantooradres Hengelosestraat 571, 7521 AG Enschede, te dezen _____
handelend als gevolmachtigde van **Goossen Te Pas Bouw B.V.**, een besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rijssen, met adres _____
Marssteden 200, 7547 TD Enschede, handelsregisternummer 06044896, _____
hierna ook te noemen: 'de appartementseigenaar'.

De verschenen persoon heeft het volgende verklaard: _____

Doel van de deze akte. _____

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven registergoed te splitsen in _____
appartementsrechten, waardoor in het registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die tot-
gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd en de rechten en verplichtingen van-
de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars vast te stellen. _____

Omschrijving registergoed/splitsingstekening. _____

1. De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot: _____
 - a. de percelen grond, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw _____
omvattende zeven (7) woningen, gelegen nabij de Deurningerstraat en _____
Noorderbaan te Enschede, kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie L _____
nummer 3293, groot (ongeveer) twee are en drieëntwintig centiare (2 a en 23 _____
ca), nummer 3303, groot (ongeveer) zestig centiare (60 ca) en nummer 3304, _____
groot (ongeveer) vierentwintig centiare (24 ca), welke percelen zijn belast met _____
een opstalrecht ten behoeve van Ennatuurlijk B.V. gevestigd te _____
's-Hertogenbosch en aan welke percelen door het kadaster een voorlopige _____
kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: 'het _____
registergoed'; _____
 - b. de aan voormelde percelen verbonden hierna beschreven onverdeelde _____
aandelen in het mandelig perceel grond met de zich op die grond te realiseren _____
(infrastructurele) voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een _____
(toegangs-)weg en in- en uitrit (maar geen parkeerplaatsen), kadastraal bekend _____
gemeente Enschede, sectie L nummer 3300, groot (ongeveer) zeven are en _____
zevenennegentig centiare (7a en 97ca), belast met een opstalrecht ten behoeve _____
van Ennatuurlijk B.V. gevestigd te 's-Hertogenbosch, aan welke perceel door _____
het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend. _____
2. Het registergoed is door de appartementseigenaar verkregen, door inschrijving in de _____
landelijke openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend-



- achtien in deel 74641 nummer 158 van een afschrift van een akte van levering op negentien december tweeduizend achttien verleden voor mij notaris.
3. Het registergoed is belast met een opstalrecht ten behoeve van Ennatuurlijk B.V. gevestigd te 's-Hertogenbosch.
 4. Met betrekking tot hiervoor onder 1 sub b vermelde mandeligheid wordt verwezen naar een akte van levering en vaststelling mandelig perceel, op negentien december tweeduizend achttien verleden voor mij notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de landelijke openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend achttien in deel 74641 nummer 160 waarin onder meer woordelijk is vermeld:
 - “2. Verkoper en Koper bestemmen hierbij het Mandelig Perceel tot gemeenschappelijk nut van elk van de volgende percelen waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend:
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3299, groot (ongeveer) zeven are en negenendertig centiare (7 a en 39 ca), hierna te noemen: “Perceel 1”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3301, groot (ongeveer) een are en twintig centiare (1 a en 20 ca), hierna te noemen: “Perceel 2”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3302, groot (ongeveer) twaalf centiare (12 ca), hierna te noemen: “Perceel 3”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3303, groot (ongeveer) zestig centiare (60 ca), hierna te noemen: “Perceel 4”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3304, groot (ongeveer) vierentwintig centiare (24 ca), hierna te noemen: “Perceel 5”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3293, groot (ongeveer) twee are en drieëntwintig centiare (2 a en 23 ca), hierna te noemen: “Perceel 6”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3305, groot (ongeveer) zestig centiare (60 ca), hierna te noemen: “Perceel 7”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3306, groot (ongeveer) negenenvijftig centiare (59 ca), hierna te noemen: “Perceel 8”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3307, groot (ongeveer) zestig centiare (60 ca), hierna te noemen: “Perceel 9”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3308, groot (ongeveer) negenvijftig centiare (59 ca), hierna te noemen: “Perceel 10”;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3309, groot (ongeveer) zestig centiare (60 ca), hierna te noemen: “Perceel 11”;



- het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3310, groot (ongeveer) eenenzestig centiare (61 ca), hierna te noemen: "**Perceel 12**";
- het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3311, groot (ongeveer) tweeënzestig centiare (62 ca), hierna te noemen: "**Perceel 13**";
- het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3312, groot (ongeveer) eenenzestig centiare (61 ca), hierna te noemen: "**Perceel 14**";
- het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L nummer 3313, groot (ongeveer) tweeënzestig centiare (62 ca), hierna te noemen: "**Perceel 15**";

als een mandelige zaak in de zin van artikel 60 en volgende Boek 5 Burgerlijk Wetboek.

Tussen de deelgenoten in de mandelige zaak zullen de volgende bepalingen gelden:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde perceel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het perceel treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het perceel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De deelgenoten zijn tot de mandelige zaak gerechtigd in de volgende verhouding:
 - de eigenaar van Perceel 1 voor het tweehonderd vijfenzeventig/éénuizendste (275/1000) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van Perceel 2 voor het éénhonderdvijftig/eenduizendste (150/1000) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van Perceel 3 voor het vijftien/eenduizendste (15/1000) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van Perceel 4 voor het vijfenzeventig/eenduizendste (75/1000) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van Perceel 5 voor het dertig/eenduizendste (30/1000) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van Perceel 6 voor het éénhonderdveertig/eenduizendste (140/1000) onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van Perceel 7 voor het vijfendertig/eenduizendste



- (35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 8 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 9 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 10 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 11 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 12 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 13 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 14 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel; _____
- de eigenaar van Perceel 15 voor het vijfendertig/eenduizendste _____
(35/1000) onverdeeld aandeel. _____

Verdeling _____

Artikel 2 _____

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van _____
de mandelige zaak vorderen. _____

Gebruik en toegang _____

Artikel 3 _____

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg en gemeenschappelijk _____
binnenterrein (exclusief parkeerplaatsen) met groenvoorziening ten _____
behoefte van de percelen waarvoor de mandelige zaak tot _____
gemeenschappelijk nut is bestemd. _____
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken _____
overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de _____
gebruiksrechten van de overige deelgenoten. Het is de deelgenoten in dit _____
kader niet toegestaan de parkeerplaatsen die - uitsluitend via het Mandelig _____
Perceel bereikbaar zijn - afzonderlijk (waarmee wordt bedoeld de verhuur - _____
van een parkeerplaats zonder gelijktijdige verhuur van een bijbehorende _____
wooneenheid) te verhuren of om niet in gebruik te geven aan derden die _____
voor het gebruik van deze parkeerplaatsen toegang nodig zullen hebben _____
tot het Mandelig Perceel. Wel is toegestaan het toegang verlenen (en het _____
gebruik van eigen parkeerplaatsen) tot het Mandelig Perceel aan _____
bezoekers van de deelgenoten. De deelgenoten van het Mandelig Perceel _____
zullen het Mandelig Perceel afsluiten met een slagboom. Deze slagboom _____
zal voor haar stroomvoorziening worden aangesloten op de _____
stroomvoorziening behorende tot het op Perceel 1 te realiseren gebouw en



- worden voorzien van een tussenmeter. De kosten voor het gebruik en onderhoud van deze slagboom maakt onderdeel uit van de in artikel 4 genoemde kosten. Ten aanzien van de kosten van de stroomvoorziening van de slagboom heeft de eigenaar van het Perceel 1, waarop de stroomvoorziening van de slagboom is aangesloten, het recht dit door te belasten aan de overige deelgenoten.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
 4. De mandelige zaak mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het gebruik zoals hiervoor in lid 1 omschreven. Het is de deelgenoten niet toegestaan de mandelige zaak te gebruiken voor het opslaan van materialen of voor recreatieve activiteiten/doeleinden.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden (en zonodig vernieuwd of hersteld) en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

Herstel

Artikel 5

Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot



- handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voormschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden – dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden – aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten – slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd – tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan – mee te werken.

Vergaderingen

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een – oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van – de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten – schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de – onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter – vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter – van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de – voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen – persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de – mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met – een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de – aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een – schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de – vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit – te oefenen.
7. a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent – de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de –



inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een —
niet schriftelijk vastgelegd voorstel. _____

- b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter
de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, —
indien de meerderheid van de vergadering of, indien de _____
oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een
stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming—
vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. _____

Einde mandeligheid _____

Artikel 9 _____

De mandeligheid eindigt: _____

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt; _____
b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt—
opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, —
gevolgd door inschrijving in de openbare registers; _____
c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.” _____

5. Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen—
en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen —
naar: _____

- l. de hiervoor onder 2 vermelde akte van levering, waarin onder meer woordelijk—
is vermeld: _____

“Warmtesysteem. _____

Artikel 11. _____

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het plan valt onder het _____
concessiegebied Roombeek voor de aansluiting op het warmtenet. Dat _____
betekent dat Koper verplicht moet aansluiten op het warmtenet voor de _____
ruimteverwarming en de watervoorziening. De contractspartij is Ennatuurlijk. —

Nutsvoorzieningen/kwalitatieve verplichting. _____

Artikel 12. _____

Koper dient te dulden dat ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de —
daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de _____
Gemeente Enschede op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd —
voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente Enschede —
en/of openbare nutsbedrijven belast met de electriciteit-, water-, warmte- en—
communicatievoorzieningen, zoals kabels, centrale antenne-installaties, _____
(water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen een en ander met _____
bijbehorende kastjes en installaties worden aangelegd, geplaatst, gehouden, —
onderhouden en vervangen boven, op of in het bouwterrein. Alle schade die in —
redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Enschede dan wel het desbetreffende nutsbedrijf een _____
onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen of vernieuwen der werken zal naar —



keuze van de Gemeente Enschede dan wel het desbetreffende nutsbedrijf op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders, dan wel het desbetreffende nutsbedrijf zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. De in dit artikel bedoelde voorzieningen kunnen nimmer een inbreuk doen op de beoogde nieuwbouw en kunnen derhalve geen belemmering vormen voor de realisatie van de door Koper beoogde nieuwbouw. Mocht dit wel het geval zijn, zal Gemeente Enschede op eerste verzoek van Koper de voorzieningen verwijderen. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen van Koper blijven als kwalitatieve verplichting op het Verkochte rusten en gaan van rechtswege over op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en dat mede gebonden zijn degene(n) die van rechtsopvolger van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte verkrijgen. Door inschrijving van een afschrift van deze akte in de landelijke openbare registers van het Kadaster is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Parkeerplaatsen.

Artikel 13.

Koper verplicht zich tegenover de Gemeente Enschede om op het Verkochte in totaal zeventwintig (27) parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden op eigen terrein, zijnde niet het openbaar gebied, met de volgende onderverdeling:

- ten behoeve van Appartementengebouw 1: in totaal elf (11) parkeerplaatsen;
- ten behoeve van Appartementengebouw 2: één parkeerplaats per woning, derhalve in totaal zeven (7) parkeerplaatsen;
- ten behoeve van de Woningen: één parkeerplaats per woning.

Een goede verlichting en sociale veiligheid zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Kettingbeding parkeerplaatsen.

Artikel 14.

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Enschede, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde onder artikel 13 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarvan een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in artikel 13 in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente Enschede, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel



- meer geleden schade te vorderen. _____
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich – jegens de Gemeente Enschede tot het bedingen bij wijze van _____ derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid 1 bedoelde artikel, als de in lid 1 en het _____ onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal _____ opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke _____ opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de _____ Gemeente Enschede het beding aan.” _____
- II. de hiervoor onder 4. vermelde een akte van levering op negentien december _____ tweeduizend achttien verleden mij, notaris, waarin onder meer woordelijk is _____ vermeld: _____
- “Vestiging erfdienstbaarheden bouwkundige toestand en kabels en _____ leidingen _____**
- Artikel 12. _____**
- Verkoper en Koper zijn overeengekomen en vestigen en aanvaarden ter _____ uitvoering daarvan hierbij ten laste van het Mandelig Perceel en ten behoeve _____ van de bij Verkoper in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente _____ Enschede, sectie L nummers 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, _____ 3313 en 3293: _____
- de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de _____ rechthebbende(n) van het dienend erf om te dulden, dat de op de heersende _____ erven te bouwen of gebouwde opstallen een balkon hebben dat zich _____ (gedeeltelijk) boven het dienend erf uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de _____ funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op de heersende erven _____ gebouwde opstallen behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn _____ aangebracht.” _____
- III. Een akte vestiging opstalrecht op negentien december tweeduizend achttien _____ heden verleden voor mij notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in de _____ landelijke openbare registers van het kadaster op negentien december _____ tweeduizend achttien in deel 74641 nummer 159, waarin onder meer woordelijk is vermeld: _____
- “2. **Gebruik _____**
- De Eigenaar zal de Opstallen gedogen en intact laten, de toegang hiertoe – mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele _____ vernieuwingen door Ennatuurlijk en/of een door Ennatuurlijk daartoe _____ aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de _____ Eigenaar zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben _____ dat ongestoord functioneren van de Opstallen niet te allen tijde mogelijk is. – Het Opstalrecht is beperkt tot de eigendom van de Opstallen met _____ toebehoren, de bevoegdheid tot het gebruik van de ruimten waarin de _____*



Opstallen gesitueerd zijn, alsmede de mogelijkheid de betreffende ruimten – te allen tijde te bereiken en te betreden. Ennatuurlijk is niet bevoegd haar – hiervoor omschreven bevoegdheid tot gebruik uit te breiden. _____

B. BEPALINGEN _____

Op het Opstalrecht zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt _____ afgeweken – van toepassing de volgende "Algemene Voorwaarden _____ opstalrechten" van Ennatuurlijk, zoals deze zijn gehecht aan de hiervoor _____ onder lid 3 van de Considerans omschreven overeenkomst, woordelijk _____ luidende als volgt: _____

"Artikel 1 _____

Definities _____

1.1 > Hierna wordt volstaan onder: _____

- **Akte:** de notariële akte waarbij het Opstalrecht ten behoeve van _____ Ennatuurlijk is gevestigd; _____

- **Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden; _____

- **Bijbehoren:** een of meer door de Rechthebbende respectievelijk de _____ Leidingbeheerder noodzakelijk geachte en bij het Werk behorende zaken; –

- **Eigenaar:** de eigenaar van of beperkt gerechtigde(n) tot de Grond; _____

- **Ennatuurlijk:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid – Ennatuurlijk B.V., statutair gevestigd te Best; _____

- **Gebouw:** het op de Grond aanwezige Gebouw waarin de Installaties zijn – dan wel worden aangebracht; _____

- **Grond:** het in de Akte omschreven perceel grond waarop het opstalrecht – is gevestigd; _____

- **Grondgebruiker:** degene(n) die ten tijde van het passeren van de Akte – dan wel op enig moment daarna krachtens een persoonlijk recht jegens de Eigenaar gebruik maakt/maken van de Grond en eventueel het Gebouw; –

- **Installaties:** de installaties die door of ten behoeve van de _____ Rechthebbende zijn dan wel worden aangebracht en die kunnen bestaan – uit pompen, warmtewisselaars (tsa's), regelkasten en toebehoren tot en – met de eindafsluiter; _____

- **Leidingbeheerder:** de rechtspersoon (thans Ennatuurlijk) die ten _____ behoeve van de Rechthebbende verantwoordelijk is voor het beheer van – het Werk; _____

- **Leidingen:** de op, boven en/of in het Tracé door of ten behoeve van de _____ Rechthebbende gelegde of aan te leggen kabels en/of leiding(en) en – installatieonderdelen met Bijbehoren; _____

- **Locatie:** het gedeelte van de Grond waar de WKK en/of Installaties _____ is(zijn)/wordt(worden) gerealiseerd; _____

- **Opstalrecht:** een recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; _____



- **Rechthebbende:** de gerechtigde tot het Opstalrecht; _____
- **Tracé:** het gedeelte van de Grond waar de Leidingen zijn dan wel worden gerealiseerd; _____
- **Werk:** de Leidingen en/of de Installaties en/of de WKK; _____
- **WKK:** de op de Locatie door respectievelijk ten behoeve van de _____
Rechthebbende geïnstalleerde of te installeren - door een gasmotor _____
aangedreven - warmtekrachtkoppeling met alles wat daartoe behoort, _____
welke warmtekrachtkoppeling warmte en elektriciteit produceert. _____

Artikel 2 _____

Rechten Rechthebbende en Leidingbeheerder _____

2.1 > De Rechthebbende heeft krachtens het Opstalrecht de rechten en _____
bevoegdheden die zijn omschreven in de Akte. _____

2.2 > De Rechthebbende is bevoegd om de werkzaamheden die in _____
verband met de aanleg, de instandhouding en vernieuwing van het Werk _____
verricht moeten worden, te doen uitoefenen door de Leidingbeheerder, die _____
bevoegd is om voor het verrichten van de betreffende werkzaamheden _____
derden aan te wijzen. De werkzaamheden van deze derden worden voor _____
de toepassing van de Algemene Voorwaarden aangemerkt als _____
werkzaamheden van de Leidingbeheerder die als zodanig voor de _____
uitvoering van die werkzaamheden door die derden verantwoordelijk is. _____

2.3 > De Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder en de door _____
deze aan te wijzen derden zijn bevoegd om ten behoeve van de in het _____
vorige lid bedoelde werkzaamheden gebruik te maken van de nodige _____
vervoermiddelen, materialen en werktuigen en zich daarmee op de Grond - _____
respectievelijk in het Gebouw te begeven. _____

2.4 > Alvorens met de uitvoering van bedoelde werkzaamheden wordt _____
aangevangen, zal de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder - _____
overleggen met de Eigenaar en de eventuele Grondgebruiker, die daartoe - _____
door de Eigenaar met de Rechthebbende respectievelijk de _____
Leidingbeheerder in contact wordt gebracht, over de wijze waarop zulks zal _____
geschieden en op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van het _____
daarvoor vereiste gedeelte van de Grond. De voor de uitvoering van de _____
werkzaamheden hinderlijke belemmeringen mogen door de _____
Rechthebbende, de Leidingbeheerder respectievelijk de door de _____
Leidingbeheerder aan te wijzen derden tijdelijk worden weggenomen, zulks _____
onverminderd het bepaalde in artikel 11 hierna. _____

2.5 > De Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder zal met haar _____
werkzaamheden pas aanvangen nadat daarvan is kennis gegeven aan de - _____
Eigenaar die gehouden is een eventuele Grondgebruiker omtrent deze _____
kennisgeving te informeren. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen _____
voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden _____



verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven. _____

2.6 > Bij het verrichten van de werkzaamheden zal de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Eigenaar en/of Grondgebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en/of schade veroorzaken. _____

2.7 > In verband met de hiervoor vermelde rechten van de Rechthebbende en de Leidingbeheerder zal de Eigenaar ervoor zorg dragen dat de eventuele Grondgebruiker bekend is met de Akte, de bij de Akte behorende tekening waarop het Tracé respectievelijk de Locatie staan aangeduid, en de Algemene Voorwaarden en dat deze daarvan een kopie ter hand krijgt gesteld. _____

2.8 > De Eigenaar is jegens de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder aansprakelijk als een Grondgebruiker een in de Algemene Voorwaarden vermelde verplichting niet nakomt. _____

2.9 > De bij de Algemene Voorwaarden aan de Leidingbeheerder verleende bevoegdheden laten onverlet de mogelijkheid dat de Leidingbeheerder en de Rechthebbende in één persoon zijn verenigd. _____

Artikel 3 _____

Onderhoudsplicht Rechthebbende _____

3.1 > De Rechthebbende is jegens de Eigenaar en de eventuele Grondgebruiker verplicht om het Werk in goede staat te (doen) onderhouden. _____

Artikel 4 _____

Onderhoudsplicht Eigenaar/Grondgebruiker _____

4.1 > De Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker zijn verplicht om de Grond – en het Gebouw, indien het Opstalrecht (mede) is gevestigd in verband met de Installaties – in zodanige staat te houden en onderhouden dat de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder niet wordt beperkt of belemmerd in de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht. _____

Artikel 5 _____

Waarschuwingsplicht Eigenaar _____

5.1 > De Eigenaar en Grondgebruiker zijn verplicht om de Rechthebbende te informeren indien zich met betrekking tot de Grond en/of de daarop aanwezige opstallen calamiteiten of andere feiten voordoen, die de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht kunnen beperken of belemmeren. _____

5.2 > De Rechthebbende is ervoor verantwoordelijk om vervolgens desgewenst de Leidingbeheerder omtrent de calamiteit of het feit te informeren. _____

Artikel 6 _____



Beperking bevoegdheden Eigenaar/Grondgebruiker

6.1 > De Eigenaar en de Grondgebruiker zullen zich onthouden van alle feitelijke- alsmede rechtshandelingen waardoor de Rechthebbende niet het ongestoorde genot van het Opstalrecht met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden heeft en houdt dan wel het risico daarop bestaat.

6.2 > De Eigenaar en de Grondgebruiker zullen zich onthouden van alle handelingen waardoor de Grond zodanig wordt verontreinigd dat de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder daarvan bij de uitoefening van haar rechten en bevoegdheden hinder dan wel nadeel kan ondervinden.

Artikel 7

Handelingen waarvoor al dan niet de toestemming van de Rechthebbende is vereist

7.1 > De Eigenaar en de Grondgebruiker zijn niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de Rechthebbende binnen het Tracé:

- a. opstallen, waaronder mede begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau, diepwortelende bomen en beplantingen, aan te brengen of uit te breiden, en/of ontgravingen te plegen en/of voorwerpen in de Grond drijven;
- b. boven- en/of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aan te brengen.

7.2 > De Eigenaar en Grondgebruiker zullen ook aan derden geen toestemming verlenen tot één of meer van de in het vorige lid bedoelde handelingen, zonder dat die derden daartoe schriftelijk toestemming van de Rechthebbende hebben gekregen.

7.3 > De Rechthebbende zal desgewenst aan zijn toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van het Opstalrecht van de Rechthebbende.

7.4 > In afwijking van lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 11 kunnen de Eigenaar en de Grondgebruiker ingeval van uitvoering van drainagewerkzaamheden volstaan met een schriftelijke melding daarvan aan de Leidingbeheerder uiterlijk 10 dagen voordat met de uitvoering van genoemde werkzaamheden wordt begonnen.

Artikel 8

Maatregelen bij niet nakoming door de Eigenaar/Grondgebruiker

8.1 > Indien de Eigenaar en/of Grondgebruiker in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 6 en 7, heeft de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder het recht, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om datgene wat in strijd met genoemde



verplichtingen is verricht ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid noodzakelijk is.

8.2 > De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de Eigenaar worden gedragen, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten, onverminderd diens recht zich ter zake te verhalen op de Grondgebruiker.

Artikel 9

Duur en einde Opstalrecht

9.1 > Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

9.2 > Het Opstalrecht eindigt doordat de Rechthebbende daarvan afstand doet en deze afstand door de Eigenaar wordt aanvaard. Deze afstand zal worden vastgelegd in een notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen. De Rechthebbende is verplicht tot het doen van de hiervoor bedoelde afstand indien en zodra het Werk blijvend haar functie verloren heeft en de Rechthebbende het Werk niet opnieuw wenst te realiseren.

9.3 > Het Opstalrecht eindigt voorts door opzegging door de Eigenaar. De Eigenaar is slechts tot opzegging bevoegd indien de Rechthebbende een uit hoofde van de Akte en/of Algemene Voorwaarden op hem rustende verplichting verwijtbaar en blijvend niet nakomt.

9.4 > Alle kosten die verbonden zijn aan de beëindiging van het Opstalrecht komen ten laste van de Rechthebbende.

9.5 > Bij beëindiging van het Opstalrecht zullen de Rechthebbende en de Eigenaar met elkaar overleggen of het Werk volledig of gedeeltelijk moet worden verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten; in het laatste geval zal het Werk of het door de Rechthebbende ter plaatse te laten gedeelte om niet in eigendom gaan toebehoren aan de Grondeigenaar. Indien de Eigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat het Werk of een gedeelte van het Werk wordt verwijderd, zal de Rechthebbende aan dat verzoek voldoen, tenzij de Rechthebbende er de voorkeur aan geeft een schadevergoeding toe te kennen die het belang van de Eigenaar compenseert.

Artikel 10

Overdracht Opstalrecht

10.1 > De Rechthebbende is bevoegd het Opstalrecht aan een derde over te dragen; de Rechthebbende zal de Eigenaar daarvan schriftelijk in kennis stellen.

Artikel 11

Herstel in oude staat. Schade aan de Grond en/of opstallen en



beplantingen

11.1 > Na het uitvoeren van werkzaamheden door dan wel in opdracht van de Rechthebbende dan wel de Leidingbeheerder is deze gehouden de Grond respectievelijk het Gebouw, voor zover de omstandigheden dat redelijkerwijs toelaten, zoveel mogelijk weer in de oude staat te herstellen. Bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnische wijze gebeuren.

11.2 > De Rechthebbende is verplicht om aan de Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker te vergoeden de schade (als bedoeld in de op een na laatste zin van dit lid 2) die de Eigenaar respectievelijk Grondgebruiker lijdt als gevolg van de door of vanwege de Rechthebbende in het kader van het Opstalrecht uitgevoerde werkzaamheden dan wel als gevolg van een gebrek aan het Werk, zulks voor zover het ontstaan van deze schade aan de Rechthebbende kan worden toegerekend dan wel op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico komt. Het in de vorige zin bepaalde geldt uitsluitend indien en voor zover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voor zover de schade niet het gevolg is van een handelen of nalaten van de Eigenaar en/of de Grondgebruiker. De Rechthebbende is op grond van dit lid 2 verplicht tot vergoeding van uitsluitend de directe schade aan de Grond en/of de daarop aanwezige opstallen en/of beplantingen. De door de Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker eventueel te lijden indirecte schade dan wel gevolgschade (zoals bijvoorbeeld winstderving dan wel andere bedrijfsschade) komt derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.

Artikel 12

Schade

12.1 > Indien de Rechthebbende schade lijdt als gevolg van:
- een tekortkoming van de Eigenaar en/of Grondgebruiker ter zake van een al dan niet in de Akte en/of de Algemene Voorwaarden vermelde verplichting; dan wel - een anderszins handelen of nalaten van de Eigenaar en/of Grondgebruiker, dat aan de Eigenaar en/of Grondgebruiker kan worden toegerekend in de zin als bedoeld in artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek, is de Eigenaar respectievelijk Grondgebruiker jegens de Rechthebbende verplicht die schade te vergoeden.

Artikel 13

Kwijting voor betaling door Rechthebbende

13.1 > Met betrekking tot betalingen die in het kader van het Opstalrecht geschieden, zal de Rechthebbende ingeval van mede-eigendom onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede-eigenaren.

Artikel 14

Geschillen



14.1 > Indien tussen de Rechthebbende en de Eigenaar een geschil ontstaat Over een uit de Akte en/of de Algemene Voorwaarden voortvloeiende verplichting en dit geschil niet in der minne kan worden opgelost, zal dit geschil, onverminderd het overigens in het vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalde, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

14.2 > Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is."

Enzovoorts

"F.KETINGBEDINGEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Ennatuurlijk en Eigenaar zijn in de Overeenkomst overeengekomen dat Eigenaar er zorg voor draagt dat in geval van verkoop van (een gedeelte van) het Registergoed aan (een) derde(n), in desbetreffende verkoopovereenkomst(en) die betrekking heeft/hebben op de verkoop van een gedeelte van) het Registergoed, voor zover dit deel van het Registergoed betrekking heeft op de warmtevoorziening als bedoeld in de Overeenkomst, een kwalitatieve verplichting met een kettingbeding wordt opgenomen, luidende als volgt:

Levering van warmte en warm tapwater

Definities

- Aansluiting

De aansluitleidingen van Ennatuurlijk met inbegrip van de afsluiters, de meetinrichting, de afleverset/ het afleverstation en alle andere door of vanwege Ennatuurlijk in of aan de leiding aangebrachte apparatuur tot aan het Overdrachtspunt. Een Aansluiting wordt tot stand gebracht op het Distributienet van Ennatuurlijk.

- Distributienet

Het stelsel van (ondergrondse) leidingen die het transport van warmte en warm tapwater tot de Aansluiting verzorgt.

- Overdrachtspunt

De plaats van de overgang tussen de Aansluiting en de binneninstallatie.

- Verbruiker

Degene die de warmte en warm tapwater van Ennatuurlijk afneemt of zal gaan afnemen en/of de beschikking heeft of zal krijgen over een warmte en warm tapwater Aansluiting.

Bepalingen

1. Koper is bekend dat:
 - I Ennatuurlijk de warmte en warm tapwater levert aan de woning verder te noemen de woning aan de Lasondersingel/Deurningerstraat te Enschede waartoe het



- verkochte behoort; _____
- II Ennatuurlijk het volledige eigendom van het Distributienet en de Aansluiting heeft en houdt; en _____
- III dat de woning is voorzien van een Aansluiting ten behoeve van de ruimteverwarming en warm watervoorziening en daarvoor is aangesloten op het Distributienet van Ennatuurlijk. _____
2. Koper zal Ennatuurlijk toegang verlenen tot het Distributienet en de Aansluiting om inspectie, onderhoud, dan wel _____ vervangingswerkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. _____
3. De Koper verbindt zich (i) de Aansluiting op het Distributienet aangesloten te doen houden, (ii) de aanwezigheid te dulden van de Aansluiting en het Distributienet en (iii) in dat kader te allen tijde vastrecht te betalen. Deze verbintenis komt te vervallen indien en zodra: (i) Koper aan Ennatuurlijk dan wel haar rechtsopvolger(s) een schriftelijke verklaring overlegt waaruit blijkt dat Koper op een andere wijze in zijn warmtebehoefte voor ruimteverwarming en de bereiding van warm tapwater gaat voorzien, welke wijze even duurzaam of duurzamer is als de wijze door Ennatuurlijk aangeboden/geleverd, (ii) Koper gelijktijdig een verzoek tot verwijdering van de Aansluiting (daaronder niet begrepen de aansluitleiding(en)) bij Ennatuurlijk indient en (iii) deze verwijdering tegen de dan geldende vergoeding daadwerkelijk heeft plaatsgevonden ("**Verwijdering**"). _____
4. De Koper verbindt zich voorts in de overeenkomst(en), welke hij zal aangaan met degene(n), aan wie de woning zal worden verhuurd of onder enige andere titel in gebruik zal worden gegeven, al die bepalingen op te nemen, zulks ten genoegen van Ennatuurlijk, welke nodig zijn ter uitvoering en ter waarborging van de uitvoering van de hiervoor onder 1 tot en met 3 gestelde voorwaarden en/of welke daaruit voortvloeiende verplichtingen. _____
5. Koper zal bij verkoop van de woning door hem aan een derde ervoor zorg dragen dat aan die derde de hiervoor genoemde onder 1 tot en met 4 genoemde voorwaarden en verplichtingen door middel van dit kettingbeding worden doorgelegd. Bij het nalaten van de verplichting is degene die verkoopt, aan Ennatuurlijk een directe opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), onverminderd het recht van Ennatuurlijk de werkelijk door Ennatuurlijk gederfde inkomsten en geleden schade te vorderen. _____
6. Koper verklaart zich ten behoeve van Ennatuurlijk te verbinden tot getrouwe nakoming van bovenstaande verplichtingen, voorts overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het burgerlijk _____



Wetboek bij deze bestemd tot kwalitatieve verplichting en zal mitsdien ten behoeve van Ennatuurlijk overgaan op degene(n) die het ————— verkochte – hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel – — zullen verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn al degene(n) die – van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen – verkrijgen. —————

7. De rechten in voorgaande bepalingen die ten behoeve van ————— Ennatuurlijk of haar rechtsopvolger(s) zijn bedongen, worden bij ————— dezen tevens door de overdragende partij voor Ennatuurlijk of haar ————— rechtsopvolger(s) aanvaard. —————
8. Het bepaalde in de voorgaande bepalingen is van rechtswege niet ————— meer van toepassing zodra sprake is van Verwijdering. —————
2. Eigenaar zal bij (gedeeltelijke) verkoop van het Registergoed aan een- derde er zorg voor dragen dat aan deze derde de hiervoor F.1 ————— geciteerde voorwaarden en verplichtingen door middel van dit ————— kettingsbeding worden doorgelegd aan deze derde. Bij het nalaten van- deze verplichting is de Eigenaar bij de verkoop van (een gedeelte ————— van) het Registergoed aan Ennatuurlijk een direct opeisbare en niet ————— voor matiging vatbare boete verschuldigd van tweeduizend ————— vijfhonderd euro (€ 2.500,00), onverminderd het recht van Ennatuurlijk de werkelijk door Ennatuurlijk gederfde inkomsten en geleden schade- te vorderen. —————
3. Eigenaar verklaart zich jegens Ennatuurlijk te verbinden tot getrouwe – nakoming van de F.1 en F.2. bedoelde verplichtingen en worden ————— hierbij zo veel als mogelijk tussen Eigenaar en Ennatuurlijk ————— overeengekomen en vastgelegd als kwalitatieve verplichtingen in de ————— zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, welke verplichtingen – zullen overgaan op degene(n) die (een gedeelte van) het ————— Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op ————— degene(n) die van Eigenaar een gebruik van het Registergoed (of een gedeelte daarvan) zullen verkrijgen. —————
4. De rechten in voorgaande bepalingen die ten behoeve van ————— Ennatuurlijk of haar rechtsopvolgers) zijn bedongen, worden bij deze – tevens door de overdragende partij voor Ennatuurlijk of haar ————— rechtsopvolger(s) aanvaard. —————

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID —————

1. Eigenaar en Ennatuurlijk verklaren dat in de Overeenkomst nog het ————— volgende is overeengekomen: —————
"Het recht van opstal omvat mede te vestigen erfdienstbaarheid houdende- de bevoegdheid om over de percelen te komen en te gaan van en naar de- opstallen ten behoeve van door Ennatuurlijk aan te wijzen personen of —————



(indirect) ingeschakelde derden, onder de verplichting voor Ennatuurlijk ditrecht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen." —

2. *Mede ter uitvoering van de Overeenkomst verklaarde de Eigenaar bij deze te verlenen en verklaarde Ennatuurlijk genoemd aan te nemen en doorinschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen de volgende erfdienstbaarheid: ten behoeve van de Opstallen als heersende erf en ten laste van het Registergoed als dienende erf, de erfdienstbaarheid van weg om ten behoeve van door Ennatuurlijk aan te wijzen personen of (indirect) ingeschakelde derden over het Registergoed te komen en te gaan van en naar de Opstallen, op de voor de Eigenaar of rechthebbende van het dienend erf minst bezwarende wijze."* —
6. De appartementseigenaar wenst over te gaan tot splitsing in zeven (7) appartementsrechten van het registergoed, als bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek. —
7. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 1 tot en met 7. —
8. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. —
De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld. —
De splitsingstekening is op negentien december tweeduizend achttien door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20181218000205. Op een aan deze akte vastgemaakt afschrift van het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt: 3314-A. —

Splitsing in appartementsrechten. —

Het registergoed wordt hierbij gesplitst in de volgende appartementsrechten: —

1. Het appartementsrecht, uitmakende het zestien/éénhonderdste (16/100) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met een berging op de begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het dak, plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend gemeente Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 1; —
2. Het appartementsrecht, uitmakende het dertien/éénhonderdste (13/100) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het dak, —



- plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend gemeente —
Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 2; —————
3. Het appartementsrecht, uitmakende het vijftien/éénhonderdste (15/100) aandeel in —
de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot —
het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de —
begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het dak, —
plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend gemeente —
Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 3; —————
 4. Het appartementsrecht, uitmakende het dertien/éénhonderdste (13/100) aandeel in —
de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot —
het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met een berging op —
de begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het —
dak, plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend —
gemeente Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 4; ———
 5. Het appartementsrecht, uitmakende het vijftien/éénhonderdste (15/100) aandeel in —
de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot —
het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met een berging op —
de begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het —
dak, plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend —
gemeente Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 5; ———
 6. Het appartementsrecht, uitmakende het dertien/éénhonderdste (13/100) aandeel in —
de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot —
het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met een berging op de —
begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het dak, —
plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend gemeente —
Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 6; —————
 7. Het appartementsrecht, uitmakende het vijftien/éénhonderdste (15/100) aandeel in —
de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot —
het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met een berging op de —
begane grond, een parkeerplaats op het binnenterrein en zonnepanelen op het dak, —
plaatselijk bekend als Deurningerstraat te Enschede, kadastraal bekend gemeente —
Enschede sectie L complexaanduiding 3314-A, appartementsindex 7. —————

De appartementsrechten behoren alle aan de appartementseigenaar toe. —————

Reglement. —————

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het —
modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke —
Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december —
tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een —
afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op —
negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken —
4, deel 72212 nummer 160. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in —



en aanvulling op het modelreglement zijn hierna *cursief* aangegeven. Dit geldt ook voor —
de taalkundige wijzigingen op het modelreglement. De hoofdletters die gebruikt worden in
het modelreglement zijn in deze akte niet overgenomen. _____

Aldus aangepast luidt de tekst als volgt: _____

A. Definities en algemene bepalingen. _____

Artikel 1. _____

Definities _____

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder: _____

a. Akte: _____

de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met _____
inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het _____
Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____

b. Appartementsrecht: _____

een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; _____

c. Artikel: _____

een artikel van het Reglement; _____

d. Beheerder: _____

de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel _____
61; _____

e. Bestuur: _____

het Bestuur van de Vereniging; _____

f. Boekjaar: _____

het boekjaar van de Vereniging; _____

g. Commissie: _____

een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; _____

h. BW: _____

het Burgerlijk Wetboek; _____

i. Eigenaar: _____

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

j. Gebouw: _____

het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing _____
betrokken recht betrekking heeft; _____

k. Gebruiker: _____

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

l. Gemeenschap: _____



- de in de Splitsing betrokken goederen; _____
- m. Gemeenschappelijke Gedeelten: _____
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: _____
- de Gemeenschappelijke Ruimten; _____
 - de Grond voor zover niet vallend onder x; en _____
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in _____
Artikel 11; _____
- n. Gemeenschappelijke Ruimten: _____
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond _____
aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk-
geheel te worden gebruikt; _____
- o. Gemeenschappelijke Zaken: _____
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, _____
lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m; _____
- p. Grond: _____
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- q. Huishoudelijk Reglement: _____
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____
- r. Jaarrekening: _____
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- s. Jaarverslag: _____
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- t. Meerjarenonderhoudsplan: _____
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan; _____
- u. Onderappartementsrecht: _____
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; _____
- v. Ondereigenaar: _____
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; _____
- w. Ondersplitsing: _____
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, _____
lid 3 BW; _____
- x. Privé-gedeelte: _____
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond _____
dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als _____
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- y. Raad van Commissarissen: _____
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 _____
BW; _____
- z. Reglement: _____
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; _____
- za. Reglement van Ondersplitsing: _____



- het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zf. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder



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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan.



Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de aandelen als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.

Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: vierkante meters netto vloeroppervlak. Een kopie van de berekening is als bijlage aan deze akte vastgemaakt.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen.

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

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

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen

- afwijkende bijdrageplicht geldt. _____
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend: _____
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken; _____
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars; _____
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; _____
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; _____
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; _____
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten; _____
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; _____
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; _____
 - i. de kosten van het 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 schulden en kosten in verband met het onverdeeld aandeel in het mandelig perceel grond kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie L _____



nummer 3300.

- 10.3 In dit Reglement is niet bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars. Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van deze bepalingen. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.
- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

Artikel 11

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

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding

- vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) _____
Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-
gedeelten; _____
- b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter _____
afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de _____
borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de _____
trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de _____
fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de _____
energievoorzieningen, de liftmachines, de _____
(stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de _____
hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; _____
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de _____
wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de _____
plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook _____
voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de _____
afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn _____
rechtsvoorganger is aangebracht; _____
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede _____
deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich _____
bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of
in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten
of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, _____
alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, _____
onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, _____
suskasten en deurdrangers; _____
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke _____
Eigenaars; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige
werken, zoals: _____
- de lift(en); _____
 - de hydrofoor/-foren; _____
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming _____
en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de _____
radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een Privé-gedeelte _____
(voor zover geen eigendom van derden); _____
 - de luchtbehandeling en de ventilatie; _____
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van _____
brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, _____



- de droge blusleidingen; _____
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; _____
 - de gevelonderhoudsinstallatie; _____
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); _____
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; _____
 - de AED; _____
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, — voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten — laste komen van een individuele Eigenaar; _____
 - g. de leidingen en buizen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en — videosignalen, _____met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f- en g; _____
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien — van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en _____ naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten _____ bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige _____ werken, alsmede de brievenbussen; _____
 - i. de overige collectieve voorzieningen. _____
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande — van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een — voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22. _____

Artikel 12 _____

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

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, _____ verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en _____
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: _____
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in _____ het Privé-gedeelte; _____
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige _____ afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang — en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met — uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het — Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de — bouw gerealiseerd balkon of terras; _____
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte _____



- aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin —
aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en —
drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met —
uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d; —
- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede —
van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich —
in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden; —
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte —
aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, —
een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing —
van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire —
ruimten en de keuken; —
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij —
behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte; —
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater —
en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, —
water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast —
naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens —
begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een —
wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade —
van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en —
ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten —
behoefte van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis —
valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden; —
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij —
behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige —
verwarming en koeling van het Privé-gedeelte; —
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het —
Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen. —

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

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



- gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47. —
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de —
jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds: _____
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering —
van het Meerjarenonderhoudsplan; of _____
- b. ten minste een half procent (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 van het _____ bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders _____ besluit. _____
- Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn _____ bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde _____ bankgarantie te stellen. _____
- De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of _____ opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de _____ gezamenlijke Eigenaars. _____
- Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is _____ vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen _____ voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering _____ krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot _____ wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij _____ de Vergadering anders besluit. _____

Artikel 16 _____

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars _____

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening _____ op. _____
- Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een _____ overzicht van het gevoerde beleid. _____
- De Jaarrekening bestaat uit: _____
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten _____ en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten _____ vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting; _____
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. _____
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, _____ wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op _____



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

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend



op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 is niet van toepassing.

- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

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

E. Verzekeringen.

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het

- aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd*

vijfenvestig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen — door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur ————— gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. —————

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar ————— tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”. —————

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het ————— bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van ————— toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar ————— toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, — lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van — degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek — hebben. —————
- 19.7 Indien de 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 en Gemeenschappelijke Zaken. —
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van — de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden — geregeld. —————

Artikel 21 —————

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken —————

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



- Eigenaars en Gebruikers. _____
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het _____ Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik – van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde _____ Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, _____ behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en _____ kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak. _____
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een _____ besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 _____ vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of _____ Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een _____ derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen _____ vergoeding, mits: _____
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt – in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van – de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en _____
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een _____ daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel _____ 56.5 vermelde meerderheid. _____
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden – verbonden. _____
- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een _____ Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel _____ 23.6 bepaalde onverkort. _____

Artikel 22 _____

Uitleg Akte en splitsingstekening _____

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de – rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest – aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die – voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt – gehouden met: _____
- de aan de Akte te ontlene aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te – leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van – de Splitsing is/zijn overgegaan; _____
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden – leiden; _____
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming – van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de – vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de _____



- Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
 - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;

- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, _____ dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). _____ Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scooter noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. _____ Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft. _____ De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht. _____
- 23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit. _____
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken). _____
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in 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 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten. _____
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden. _____
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3. _____

Artikel 25 _____

Veranderingen in constructie Gebouw _____

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. _____
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - _____



verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen ———
dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. —————
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de ———
desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar —
gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de
oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel
vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige—
scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. —————
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende ———
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het——
Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in——
kennis te worden gesteld. —————
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de——
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft—
afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. —————
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk—
voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde. —————

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

Artikel 26 —————

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

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

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

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

Artikel 27 —————

Gebruik Privé-gedeelten —————

- 27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken ———
overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming. —————
*Deze bestemming is voor alle appartementsrechten woning met berging en ———
parkeerplaats.* —————
Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet in dit ———
Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de ———
Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke ———
beperkingen. —————



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

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé- gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

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

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.
- Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden

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

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt _____ komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is _____ aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen _____ aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het _____ werkplan. _____

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

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een _____ certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt _____



conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. _____

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en _____
leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te _____
sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op _____
een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze. _____
Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat _____
moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de _____
daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van _____
het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen. _____

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het
hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. _____

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient _____
die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te _____
worden gebracht. _____

Artikel 29 _____

Opslag gevaarlijke stoffen _____

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

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

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

Artikel 30 _____

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen _____

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening _____
behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, _____
vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud _____
van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de _____
balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en _____
sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met _____
uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat _____
onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en _____
raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in _____
gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. _____

- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
 - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het



Bestuur opdracht hebben gekregen. _____

Artikel 32 _____

Risico _____

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

Artikel 33 _____

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten _____

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars. _____
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. _____
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd. _____
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen _____



van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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



eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. _____

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

Artikel 38 _____

Borgtocht Gebruiker _____

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de _____ Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van _____ hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of _____ zal worden. _____
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken _____ Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door _____ het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel _____ 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier _____ bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk _____ aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte. _____

Artikel 39 _____

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde _____

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet _____ betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of _____ overeenkomst niet getekend heeft. _____
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben _____ of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé- _____ gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden _____ verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en _____ Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. _____
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het _____ Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van _____ het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot _____ ontruiming. _____
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot _____ ontruiming heeft aangemaand. _____
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke _____ Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. _____
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het _____ Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende _____ Eigenaar. _____



Artikel 40 _____

Ondergebruik _____

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte. _____

Artikel 41 _____

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte _____

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: _____
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt; _____
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of-Gebruikers; _____
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw; _____
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; _____
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel. _____
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven. _____
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. _____
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6. _____
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. _____
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten

- uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten.

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk

- voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.
- Artikel 43
- Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning
- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.



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, zodaartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 46.1 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 vereniging heet Vereniging van Eigenaars Deurninger Driehoek, Deurningerstraat te Enschede. De vereniging is gevestigd te Enschede. De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.*
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten



- van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, —
tenzij de Vergadering anders besluit. —
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd 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, tenzij er slechts een Eigenaar van —
alle appartementsrechten is in welk geval deze Eigenaar daar alleen toe bevoegd —
is. —
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de —
Splitsing. —
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de —
Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst
van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient —
te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. —
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient —
gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. —
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens —
de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De —
Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen
waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn. —

Artikel 48 —

Boekjaar —

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

II. De Vergadering —

Artikel 49 —

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter —

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering —



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

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

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

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

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. _____

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding. _____

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden. _____

Artikel 50 _____

De vergadering: procedurevoorschriften _____

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond. _____



- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
- In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen is zeven.*
Het aantal stemmen dat per appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één (1).
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen



- stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
- Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
- Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de



dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

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

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud



- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.
- Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde



- van het Gebouw. _____
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de _____ uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade — dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed. _____
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot: _____
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud _____ vallende uitgaven; _____
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze _____ niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan; _____
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3; —
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 — onder b; _____
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2; _____
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds; —
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement; _____
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een _____ duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, — met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ — 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld _____ drempelbedrag te boven gaan; _____
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het _____ wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten — niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin _____ evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, _____
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal _____ stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden — van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid — wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. — Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding _____ worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin — minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, — kan geen geldig besluit worden genomen. _____
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede _____ vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later — dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden — deze termijnen verdubbeld. _____
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende — vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze _____ tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee —



- derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens verving voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor

- zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste 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. _____

IV. Raad van Commissarissen en commissies _____

Artikel 62 _____

Raad van Commissarissen _____

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk _____
geval het volgende geldt. _____
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. –
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. _____
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt –
hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. _____
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en
zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. _____
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens _____
vervanging voorzien. _____
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. _____
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de _____
functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de _____
Vereniging. _____
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het _____
Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de _____
Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de _____
algemene gang van zaken in de Vereniging. _____
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo –
dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt. —
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste –
inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en _____
andere gegevensdragers van de Vereniging. _____
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo
dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de _____
Raad van Commissarissen dat wenst. _____
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering _____
aanwezig te zijn. _____
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het —
volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van _____
Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen; _____
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke _____
commissaris één stem toe; _____
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met _____
volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de _____
meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een _____



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

Artikel 63 —

Commissies —

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

N. Huishoudelijk Reglement. —

Artikel 64 —

Huishoudelijk Reglement —

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de —
volgende onderwerpen: —
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke —
Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken; —
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten; —
 - c. de orde van de vergadering; —
 - d. de instructie aan het Bestuur; —
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen
en Commissies; —
 - f. het behandelen van klachten; —
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; —
 - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de
eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; —
 - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2; —

- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; _____
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8; _____
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en _____
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, – alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld. _____
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement – worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het _____ Reglement worden voor niet geschreven gehouden. _____
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld – in Artikel 56.5. _____
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden _____ genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is – van overeenkomstige toepassing. _____
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot – verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde. _____
- 64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te – publiceren in de openbare registers voor registergoederen. _____

O. Wijziging van de Akte. _____

Artikel 65 _____

Wijziging van de Akte _____

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



- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit – wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en – het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. _____
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan – overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het – besluit vorderen. _____
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie _____ maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die _____ waarop het besluit door de Vergadering is genomen. _____
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht – op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd _____ (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien _____ hun recht door de wijziging wordt verkort. _____
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte – notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor – registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de _____ Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet _____ door de rechter kan worden vernietigd. _____

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging. _____

Artikel 66 _____

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging _____

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan _____ uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de _____ openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de _____ artikelen 5:143, lid 2 BW. _____

Q. Geschillenbeslechting _____

Artikel 67 _____

Geschillenbeslechting _____

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

R. Indexering _____

Artikel 68 _____

Indexering _____

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door – het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te _____ weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau _____



vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende —
bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van —
het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer —
gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij —
discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer —
worden gehanteerd. —

S. Slotbepaling —

Artikel 69 —

Slotbepaling —

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

Bijlagen. —

Dit zijn de bijlagen: —

- de volmacht; —
- de splitsingstekening; —
- het afschrift verzoek vaststelling complexaanduiding met verklaring bewaarder; —
- de uitwerking breukdelen. —

Splitsingsvergunning —

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is een —
splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 niet vereist. —

Eerste bestuurder(s) en eerste boekjaar. —

Tot eerste bestuurder van de vereniging worden benoemd: **Taneg Holding B.V.**, een —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te —
Haaksbergen, met adres Korenmolenweg 5, 7481 VC Haaksbergen, —
handelsregisternummer 06065986. —

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van ondertekening van deze akte en eindigt op —
eenendertig december van het daarop volgende jaar. —

Volmacht. —

De volmacht is in kopie aan deze akte vastgemaakt. —

Slotverklaring —

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. —

Deze akte is in minuut verleden te Almelo op de datum, in het hoofd van deze akte —
vermeld. —

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen persoon opgegeven en —
toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig van de inhoud van de akte te —
hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan —
geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de —
verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijftig minuten. —

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT

door mr. A.H. ten Vergert

op 27 december 2018



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A.H. ten Vergert". The signature is stylized and written in a cursive script.