

**AKTE VAN HOOFDSPLITSING EN VESTIGING  
ERFDIENSTBAARHEDEN**

*"Hart van Austerlitz"*

Heden, drie augustus tweeduizend twintig  
verschenen voor mij, mr Adriana Maria Elizabeth Christiaanse, toegevoegd  
notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het  
protocol van mr Maria Margaretha Elings-van Hooidonk, notaris met plaats van  
vestiging Zeist:

1. mevrouw mr Theresia Alexandra Adriaanse, werkzaam en te dezen  
woonplaats kiezende te: 3701 AB Zeist, 2e Dorpsstraat 58, geboren te  
Gorinchem op eenentwintig oktober negentienhonderdzesentachtig,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
mevrouw Maria Hendrika WEIJNANDS, geboren te De Bilt op achttien  
november negentienhonderdeenenzestig, ongehuwd en niet geregistreerd als  
partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezer zake  
woonplaats kiezende te 3701 HS Zeist, Het Rond 1, geïdentificeerd aan de  
hand van Nederlands paspoort nummer NU74LP059, afgegeven te Zeist op  
zeven september tweeduizend elf,  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de burgemeester van het publiekrechtelijke lichaam: **GEMEENTE ZEIST**,  
gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te 3701 HS Zeist, Het Rond 1, zulks  
overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene  
Wet Bestuursrecht, daartoe door de burgemeester bij diens besluit van  
negentien januari tweeduizend achttien, rechtsgeldig vertegenwoordigende,  
Gemeente Zeist,

Gemeente Zeist, hierna ook te noemen: "de gerechtigde" en/of "de Gemeente".

**INLEIDING**

1. De Gemeente is onder meer eigenaar van:
  - a. een perceel grond met opstallen gelegen aan de Schooldwarsweg,  
Schoolweg 2, 16 en Schoolweg 18 te Austerlitz, kadastraal bekend  
gemeente Zeist, sectie D, nummers:
    - \* 3113, ter grootte van ongeveer achttien are en een centiare  
(18 a 1 ca);
    - \* 3012, ongeveer ter grootte van elf are en zevenenzestig centiare  
(11 a 67 ca);
    - \* 3013, ongeveer ter grootte van tien centiare (10 ca),  
aan welke percelen het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en  
oppervlakte heeft toegekend.De op het perceel gelegen opstallen zijn in het verleden gerealiseerd  
voor rekening en risico van de stichting: Stichting Dorpshuis Austerlitz,  
statutair gevestigd te Austerlitz en kantoorhoudende te 3711 BP  
Austerlitz, Schoolweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder  
nummer 41177026, deze stichting hierna te noemen: "Dorpshuis  
Austerlitz";
  - b. een perceel grond, gelegen nabij het dorpshuis aan de Schooldwarsweg,  
Schoolweg 16 en Schoolweg 18 te Austerlitz, kadastraal bekend

gemeente Zeist, sectie D, nummers:

- 3115, ongeveer ter grootte van een are en vijftig centiare (1 a 55 ca);
- 3116, ongeveer ter grootte van vijf are en vijftig centiare (5 a 75 ca),

*aan welke percelen het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte heeft toegekend.*

2. Op ondermeer het hiervoor genoemde perceel 3113 en de percelen 3012 en 3013 is casu quo was door de Gemeente ten behoeve van Dorpshuis Austerlitz een recht van erfpacht en opstal gevestigd. Op de hiervoor genoemde percelen 3115 en 3116 was door de Gemeente ten behoeve van Dorpshuis Austerlitz een recht van gebruik afgegeven.
3. Van de onder 2. bedoelde rechten van erfpacht, opstal en gebruik blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op zeventwintig december tweeduizend tien in deel 59307 nummer 192 van een afschrift van een akte van vestiging recht van erfpacht en opstal op zeventwintig december tweeduizend tien verleden voor mr F.G. Bakker, destijds notaris te Zeist.
4. De Gemeente is voornemens om enkele percelen gelegen aan de Schoolweg en de Schooldwarsweg te Austerlitz te herontwikkelingen in verband met de vestiging van een basisschool, de uitbreiding van het bestaande dorps huis en de realisatie van sociale woningbouw.
5. Deze herontwikkeling is gepland op de percelen 3113 en 3115.
6. In verband hiermee zijn de Gemeente en Dorpshuis Austerlitz overeengekomen dat Dorpshuis Austerlitz afstand zal doen van het recht van erfpacht en opstal voor zover dit rust op het perceel 3113. Ook zal het recht van gebruik met betrekking tot de percelen 3115 en 3116 worden beëindigd. Een en ander is inmiddels gerealiseerd, waarvan blijkt uit een op één juli tweeduizend twintig voor mij, notaris, verleden akte van afstand recht van erfpacht, opstal en gebruik. Het recht van erfpacht rust thans na bedoelde afstanddoening slechts nog op de percelen kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D nummer 3012 en 3013.
7. Het op de percelen 3012 en 3013 staande gedeelte van de huidige opstal zal niet worden gesloopt en zal feitelijk worden verenigd met het nieuw te realiseren gebouw, welk nieuw te realiseren gebouw in onderhavige akte van splitsing zal worden gesplitst in drie (3) appartementsrechten. De percelen 3012 en 3013 (en daarmee het gedeelte van de huidige opstal welke niet wordt gesloopt), wordt juridisch **niet** in onderhavige splitsing betrokken en maakt derhalve daar ook **geen** onderdeel van uit.
8. Ter voorkoming van onduidelijkheden in de toekomst wordt aan deze akte gehecht een tekening waarop nadrukkelijk in kleuren staat aangegeven welk gedeelte na oplevering van het feitelijke gebouw een nieuw te realiseren deel betreft (en dus in onderhavige splitsing is betrokken) en welk gedeelte van het feitelijke gebouw het thans bestaande deel betreft (en derhalve niet in onderhavige splitsing is betrokken). Aan de hiervoor bedoelde tekening kunnen **geen** rechten worden ontleent en ingeval een interpretatieverschil bestaat tussen de vorenbedoelde tekening en de aan deze akte gehechte splitsingstekening zal de splitsingstekening prevaleren.

## **1. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND, VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

### Gebouw

De gerechtigde is eigenaar van de opstallen met (onder) grond, plaatselijk bekend Schoolweg 14, 16 en 18 en Schooldwarsweg te Austerlitz (gemeente Zeist), kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummers:

- \* 3113, ongeveer ter grootte van achttien are en een centiare (18 a 1 ca);
- \* 3115, ongeveer ter grootte van een are en vijfenvijftig centiare (1 a 55 ca), *aan welke percelen het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte heeft toegekend.*

Het door de gerechtigde nieuw (te doen) stichten gebouw met de daarbij behorende grond, zal bestaan uit een begane grond met daarin een ruimte voor een school en een (gedeelte van het) dorps huis, alsmede een eerste en tweede verdieping met vijftwintig (25) woningen met bergingen op de begane grond, hierna ook te noemen: "het gebouw".

Voor de realisatie van het (totale) gebouw is een omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk geworden, nummer OV20181070.

### Voorafgaande verkrijging

De gerechtigde verklaart dat zij eigenaar is van het perceel grond waarvan ook blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

## **2. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN; SPLITSINGSTEKENING**

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

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande (splitsings)tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op deze tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 3 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens aangehechte bijlage op vierentwintig juli tweeduizend twintig een verklaring afgegeven. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder 1. omschreven onder- en omliggende grond: **3117-A**. Het depotnummer, waaronder de splitsingstekening in bewaring is genomen, luidt 20200722000183.

## **3. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

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

- 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, complexaanduiding 3117-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:**
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane**

grond gelegen ruimten, welk appartementsrecht thans zal worden gebruikt als dorpshuis, plaatselijk bekend Schoolweg 2, 3711 BP Austerlitz;

- b. uitmakende het tweehonderdzevenenvijftig/tweeduizend negenhonderdzeventigste (257/2970ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop te realiseren gebouw aan de Schoolweg en de Schooldwarsweg te Austerlitz (gemeente Zeist) ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummers:
- \* 3113, ongeveer ter grootte van achttien are en een centiare (18 a 1 ca);
  - \* 3115, ongeveer ter grootte van een are en vijfenvijftig centiare (1 a 55 ca),

*aan welke percelen het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte heeft toegekend.*

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, complexaanduiding 3117-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen ruimte, welke ruimte thans zal worden ingericht als (basis)school, plaatselijk bekend Schoolweg 16, 3711 BP Austerlitz ;
- b. uitmakende het zevenhonderdvijfenveertig/tweeduizend negenhonderdzeventigste (745/2970ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, complexaanduiding 3117-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste en tweede verdieping gelegen vijfentwintig (25) woningen metbijbehorende bergingen op de begane grond, plaatselijk bekend Schoolweg 4, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 8, 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 10, 10A, 10B, 10C, 10D en 10E, 3711 BP Austerlitz;
- b. uitmakende het éénderduizend negenhonderdachtenzestig/tweeduizend negenhonderdzeventigste (1968/2970ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap,

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

#### **4. ONDERBOUWING VAN GRONDSLAG BREUKDELEN**

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de onderlinge verhouding van de oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijktens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

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

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

## **6. REGLEMENT**

Het onderhavige reglement is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (“Model 2017”), waarvan de akte houdende het modelreglement, is verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160.

Bedoeld modelreglement is in het onderhavige reglement gedeeltelijk aangevuld en gewijzigd en het geheel vormt een doorlopende tekst.

Bedoeld modelreglement is met name aangevuld casu quo gewijzigd ten aanzien van de artikelen:

- Artikel 2 lid 2 (aanvulling);
- Artikel 3 (aanvulling);
- Artikel 9 lid 4 (aanvulling);
- Artikel 10 lid 2 sub h en j, lid 5 (allen verwijderd);
- Artikel 10 lid 5 (nieuw) (aanvulling);
- Artikel 11 (aanvulling);
- Artikel 21 lid 2 (aanvulling)
- Artikel 23 lid 2 (verwijderd);
- Artikel 23 lid 3 (na vernummering) (aangepast);
- Artikel 24 lid 3 (aanvulling)
- Artikel 27 lid 1 (aanvulling)
- Artikel 27 lid 2 onder b (aanvulling);
- Artikel 28 lid 4 (aanvulling);
- Artikel 30 lid 8 (aanvulling);
- Artikel 33 lid 1 (aanvulling);
- Artikel 37 (aangepast);
- Artikel 38 (verwijderd);
- Artikel 39 (verwijderd);
- Artikel 40 (verwijderd);
- Artikel 38 (na vernummering) lid 7 (verwijderd);
- Artikel 43 (na vernummering) lid 2 (aanvulling);
- Artikel 48 (na vernummering) lid 2 (aanvulling).
- Artikel 56 (na vernummering) (gewijzigd).

### **A. Definities en algemene bepalingen**

#### Artikel 1

##### Definities

1. In het Reglement wordt verstaan onder:
  - a. Akte:

- de onderhavige 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 onderhavige akte ontstaan appartementsrecht;
  - c. Artikel:  
een artikel van het Reglement;
  - d. Beheerder:  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 58;
  - e. Bestuur:  
het Bestuur van de Vereniging;
  - f. Boekjaar:  
het boekjaar van de Vereniging;
  - g. Commissie:  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 60;
  - 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 onderhavige akte én de bij deze akte behorende splitsingstekening 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 61;
  - 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 onderhavige 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 onderhavige 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 onderhavige akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - zd. Vereniging:  
de bij onderhavige 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.
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

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. 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.  
De Eigenaars en Gebruikers zijn bekend met het hierna onder 27 omschreven gebruik van de Appartementsrechten. Dit gebruik kan tevens omvatten activiteiten die (tijdelijk) wél het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden inhouden. De Eigenaars en Gebruikers zijn zich bewust van eventuele hinder en overlast die dit gebruik met zich kan meebrengen én stellen hierbij dan ook vast dat met de eerste volzin van dit lid níét wordt bedoeld op eventuele overlast die (tijdelijk) voortkomt uit het gebruik als omschreven in artikel 27 van deze akte.
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.
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, één en ander met inachtneming van hetgeen over onredelijke hinder en overlast is vermeld in artikel 2 lid 2 van deze akte.

### 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 thans bestaan – 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 zullen bestaan – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

##### Publiekrecht

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

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

#### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de Akte vermelde breukdeel. De grondslag waarop het breukdeel berust staat vermeld in hoofdstuk 4 op pagina 3 van de Akte.

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

#### Artikel 9

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

1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
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 42.
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 en 10.4. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

4. In afwijking van het in Artikel 9.1 bepaalde komen de baten verbonden aan:
  - a. de centrale hal en de gang naar de achteruitgang van het gebouw, het straatwerk en fietsenrekken voor de entree en het straatwerk aan de achterzijde (inclusief pad langs schoolplein) toe aan de Appartementsrechten met index A-1 , A-2 en A-3, waarbij geldt dat A-1 een gedeelte van de baten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel toekomt, A-2 een gedeelte van de baten ter grootte van tien/éénhonderdste (10/100ste) deel toekomt en A-3 een gedeelte van de baten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel toekomt, welke verdeling is gebaseerd op het verwachte gebruik van dit gemeenschappelijke deel door de betreffende appartementsrechten en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;
  - b. de bergingen gelegen in het externe bergingsblok aangrenzend aan het speelterrein, toe aan de Appartementsrechten A-1, A-2 en A-3, waarbij geldt dat A-1 een gedeelte van de baten ter grootte van drieëntwintig honderdste (23/100ste) deel toekomt, A-2 een gedeelte van de baten ter grootte van zevenendertig honderdste (37/100ste)deel toekomt en A-3 een gedeelte van de baten ter grootte van veertig honderdste (40/100ste) deel toekomt op basis van het aandeel in de totale gebruiksoppervlakte van die betreffende bergingen en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;
  - c. de deurkozijnen en deuren die zich bevinden in de (gemeenschappelijke) **buitengevels** van de bergingen gelegen in het externe bergingsblok aangrenzend aan het speelterrein alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, toe aan het aan deze Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken grenzende Appartementsrecht waaraan het betreffende kozijn en deur dienstbaar is;
  - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) (gemeenschappelijke) **buitengevels** en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, toe aan het het Appartementsrecht waaraan het betreffende raamkozijn dienstbaar is;

- e. de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) **buitengevels** en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, toe aan het Appartementsrecht waaraan het betreffende deurkozijn en deur dienstbaar is;
- f. de raamkozijnen (exclusief het daarin aanwezige glas) en de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen (een) Gemeenschappelijk(e) (**binnen**) ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, toe aan de Appartementsrechten met index A-1 , A-2 en A-3, waarbij geldt dat A-1 een gedeelte van de baten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel toekomt, A-2 een gedeelte van de baten ter grootte van tien/éénhonderdste (10/100ste) deel toekomt en A-3 een gedeelte van de baten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel toekomt, en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage.  
Overigens betreft dit uitsluitend de zijde van het raamkozijn casu quo. deurkozijn die zich bevindt in de Gemeenschappelijk(e) (**binnen**) ruimte(n), de andere zijde (inclusief het aanwezige glas) is privé;
- g. leidingschachten, toe aan het Appartementsrecht waaraan de betreffende leidingschacht dienstbaar is;
- h. de schacht welke loopt naar de kast luchtbehandeling, de luchtbehandelingskast/WTW en de verwarmingsinstallatie (dienstbaar aan indexen A-1 en A-2) toe aan de Appartementsrechten met index A-1 en A-2, waarbij geldt dat A-1 een gedeelte van de baten ter grootte van tweehonderdzevenenvijftig/éénuizend tweede (257/1002ste) deel toekomt en A-2 een gedeelte van de baten ter grootte van zehonderdvijfenveertig/éénuizend tweede (745/1002ste) deel toekomt en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;
- i. een uitkering op basis van (een) (opstal)verzekering(en), die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, toe aan de Appartementsrechten met index A-1, A-2 en A-3, in de verhouding als bepaald op basis van de herbouwwaarde van het Gebouw, conform hetgeen is bepaald in artikel 19.2;
- j. de op het gemeenschappelijke dak gelegen zonnepanelen, toe aan de Appartementsrechten A-1, A-2 en A-3, waarbij geldt dat Appartementsrechten A-1 en A-2 die baten toekomt van veertien (14) van de aan hen toekomende (gemeenschappelijke) zonnepanelen rechtstreeks gekoppeld aan de gezamenlijke meterkast en verder op basis van de tussen hen gesloten gebruiksovereenkomst, Appartementsrecht A-3 die baten toekomt van honderdzesentwintig (126) van de zonnepanelen die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de woningen. Een en ander als omschreven in artikel 21.2 van deze Akte;
- k. de aanwezige BMI en inbraakinstallatie toe aan de Appartementsrechten met index A-1 en A-2, waarbij geldt dat A-1 een gedeelte van de baten ter grootte van tweenzestig/honderdste

(62/100ste) deel toekomt en A-2 een gedeelte van de baten ter grootte van achtendertig honderdste (38/100ste) deel toekomt en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage.

#### Artikel 10

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

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 10.5 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
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 kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - j. 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..
3. Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel bedoelde bepalingen.
4. 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.

5. In afwijking van het in Artikel 10.1 bepaalde komen de schulden en kosten verbonden aan:
  - a. de centrale hal en de gang naar de achteruitgang van het gebouw, het straatwerk en fietsenrekken voor de entree en het straatwerk aan de achterzijde (inclusief pad langs schoolplein) voor rekening van de Appartementsrechten met index A-1, A-2 en A-3, waarbij geldt dat een gedeelte van de kostenter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel voor rekening van A-1 komt, een gedeelte van de kosten ter grootte van tien/éénhonderdste (10/100ste) deel voor rekening van A-2 komt en een gedeelte van de kosten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel voor rekening van A-3 komt, welke verdeling is gebaseerd op het verwachte gebruik van dit gemeenschappelijke deel door de betreffende appartementsrechten en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;
  - b. de bergingen gelegen in het externe bergingsblok aangrenzend aan het speelterrein, voor rekening van de Appartementsrechten A-1, A-2 en A-3, waarbij geldt dat een gedeelte van de kosten ter grootte van drieëntwintig honderdste (23/100ste) deel voor rekening van A-1 komt, een gedeelte van de kosten ter grootte van zevenendertig honderdste (37/100ste) deel voor rekening van A-2 komt en een gedeelte van de kosten ter grootte van veertig honderdste (40/100ste) deel voor rekening van A-3 komt op basis van het aandeel in de totale gebruiksoppervlakte van die betreffende bergingen en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;
  - c. de deurkozijnen en deuren die zich bevinden in de (gemeenschappelijke) **buitengevels** van de bergingen gelegen in het externe bergingsblok aangrenzend aan het speelterrein alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, voor rekening van het Appartementsrecht waaraan het betreffende kozijn en deur dienstbaar is;
  - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) (gemeenschappelijke) **buitengevels** en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, voor rekening van het Appartementsrecht waaraan het betreffende raamkozijn dienstbaar is;
  - e. de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) **buitengevels** en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, voor rekening van het

Appartementsrecht waaraan het betreffende deurkozijn en deur dienstbaar is;

- f. de raamkozijnen (exclusief het daarin aanwezige glas) en de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen (een) Gemeenschappelijk(e) (**binnen**) ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, voor rekening van de Appartementsrechten met index A-1, A-2 en A-3, waarbij geldt dat een gedeelte van de kosten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel voor rekening van A-1 komt, een gedeelte van de kosten ter grootte van tien/éénhonderdste (10/100ste) deel voor rekening van A-2 komt en een gedeelte van de kosten ter grootte van vijfenveertig/éénhonderdste (45/100ste) deel voor rekening van A-3 komt en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage.  
Overigens betreft dit uitsluitend de zijde van het raamkozijn casu quo. deurkozijn die zich bevindt in de Gemeenschappelijk(e) (**binnen**) ruimte(n), de andere zijde (inclusief het aanwezige glas) is privé;
- g. leidingschachten, voor rekening van het Appartementsrecht waaraan de betreffende leidingschacht dienstbaar is;
- h. de schacht welke loopt naar de kast luchtbehandeling, de luchtbehandelingskast/WTW en de verwarmingsinstallatie (dienstbaar aan de Appartementsrechten met index A-1 en A-2) voor rekening van de Appartementsrechten met index A-1 en A-2, waarbij geldt dat een gedeelte van de kosten ter grootte van tweehonderdzevenenvijftig/éénuizend tweede (257/1002ste) deel voor rekening van A-1 komt en een gedeelte van de kosten ter grootte van zevenhonderdvijfenveertig/éénuizend tweede (745/1002ste) deel voor rekening van A-2 komt en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;
- i. (een) (opstal)verzekering(en), die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten, voor rekening van de Appartementsrechten met index A-1, A-2 en A-3, in de verhouding als bepaald op basis van de herbouwwaarde van het Gebouw, conform hetgeen is bepaald in artikel 19.2;
- j. de op het gemeenschappelijke dak gelegen zonnepanelen, voor rekening van de Appartementsrechten met index A-1, A-2 en A-3, waarbij geldt dat de Appartementsrechten met index A-1 en A-2 de kosten voor hun rekening nemen welke behoren bij veertien (14) van de aan hen toekomende (gemeenschappelijke) zonnepanelen welke rechtstreeks zijn gekoppeld aan de gezamenlijke meterkast en verder op basis van de tussen hen gesloten gebruiksovereenkomst en het Appartementsrecht met index A-3 de kosten voor haar rekening neemt welke behoort bij éénhonderdzesentwintig (126) van de aan hen toekomende (gemeenschappelijke) zonnepanelen welke rechtstreeks zijn gekoppeld aan de woningen, een en ander als omschreven in artikel 21.2 van deze Akte.
- k. de aanwezige BMI en inbraakinstallatie voor rekening van de

Appartementsrechten met index A-1 en A-2, waarbij geldt dat een gedeelte van de kosten ter grootte van tweeenzestig/honderdste (62/100ste) deel voor rekening van A-1 komt en een gedeelte van de kosten ter grootte van achtendertig honderdste (38/100ste) deel voor rekening van A-2 komt en waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte bijlage;

1. de kosten welke in rekening worden gebracht door een door de Vergadering aan te wijzen Beheerder, voor rekening van de Appartementsrechten met index A-1, A-2 en A-3, ieder voor één/derde (1/3<sup>e</sup>) deel.

#### Artikel 11

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

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, kruipruimten, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de fietsenrekken aan de voorzijde bij de hoofdentree, de puin, de schuifdeuren bij de hoofdentree aan de Schoolweg 2, de infiltratiekratten gelegen onder het bij Appartementsrecht met index A-1 en index A-2 behorende gedeelte van het schoolplein, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de zonnepanelen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de leidingschachten, de schacht welke loopt naar de kast luchtbehandeling, alsmede de vloeren en de constructieve 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 centrale entrees, de bergingen op de begane grond welke niet behoren tot een Privé-gedeelte, de hallen, de gangen, , de hellingbanen, de algemene bergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen waaronder begrepen de meterkasten gelegen in de Gemeenschappelijke Ruimten, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties ;
  - 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 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 gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
    - de AED;
  - 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 overige collectieve voorzieningen.
2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
  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;
- c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, één en ander conform hetgeen is bepaald in artikel 9 lid 4 sub f en 10 lid 5 sub f. ;
  - 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 behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
  - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
  - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van 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

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 44.
2. Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
    - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
    - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw. De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
  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.
  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.
  5. Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
  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 53.5 en 53.6 van toepassing.

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

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 46.1 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.

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.
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 44.3 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

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.
2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 46.1 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 60.2 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.

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.
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.
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

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 53.7 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 42 is niet van toepassing.
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.

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

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.
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.
3. De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

#### **E. Verzekeringen**

##### Artikel 19

##### Verzekeringen

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.
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 en zal worden uitgesplitst per Appartementsrecht. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
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.
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.

5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

*“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*

*Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*

*Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

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

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.
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.

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.
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

1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
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

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.
2.
  - a. In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde worden de tot de Gemeenschappelijke Gedeelten behorende bergingen gelegen op de begane grond aan de oostzijde van het tot het Appartementsrecht A-2 behorende speelterrein, bestemd voor exclusief gebruik door de verschillende Appartementsrechten, op de wijze zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte (kopie van de) splitsingstekening.  
De Eigenaar van ieder Appartementsrecht beslist zelf over het (benodigd zijn van) onderhoud aan de bergingen welke exclusief door hen worden gebruikt, echter er zal overleg plaatsvinden tussen de Eigenaren van de Appartementsrechten over het kleurenschema van de bergingen.
  - b. In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde worden de op het gemeenschappelijke dak gelegen zonnepanelen, bestemd voor exclusief gebruik door de verschillende Appartementsrechten, op de wijze zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte (kopie van de) splitsingstekening en zoals blijkt uit de tussen de Vereniging en de betreffende Eigenaar van het Appartementsrecht gesloten gebruikersovereenkomst;

- c. In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde beslist de Eigenaar van ieder Appartementsrecht zelf over het (benodigd zijn van) onderhoud aan de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) en de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen (een) Gemeenschappelijk(e) **(binnen)**ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, echter er zal overleg plaatsvinden tussen de Eigenaren van de Appartementsrechten over het kleurenschema van deze deuren, ramen en kozijnen.
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 53.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
  - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 53.5 vermelde meerderheid.
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.
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

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



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.
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

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.
2. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en dit Artikel.
3. Voor de Eigenaars en Gebruikers van appartementsrecht met index A-3 geldt dat er binnen het appartementsrecht met index A-3 opstelplaatsen voor scootmobiel worden casu quo zullen worden gerealiseerd. 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 - met inachtneming van hetgeen is bepaald in de 2e volzin- te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte, echter niet in de centrale entreehal.  
De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.  
Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
  - of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
  - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
  - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). Het hiervoor in dit lid bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. Het hiervoor in dit Artikel 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.

4. Het in dit Artikel 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.
5. Het is, behoudens het bepaalde in dit Artikel, 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).
6. 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 gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
7. De Eigenaars en Gebruikers hebben toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden indien dit in geval van calamiteiten noodzakelijk is.

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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.
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.

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.
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.

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

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.
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.

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

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan hierna gegeven bestemming.
 

Iedere Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met **index A-1** is verplicht het Privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als **ruimte voor maatschappelijke doeleinden in de breedste zin des woords, waaronder uitdrukkelijk begrepen het beheren en exploiteren van een (para) commerciële horecavoorziening alsmede verhuur van zaalruimte aan (lokale) verenigingen en aan onderhuurders met een semi-maatschappelijke doelstelling.**

Iedere Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met **index A-2** is verplicht het Privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als **ruimte voor kindgebonden (onderwijs)doeleinden en maatschappelijke activiteiten.**

Iedere Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met **index A-3** is verplicht het Privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als **woningen met berging.**

Een gebruik dat afwijkt van de in de hiervoor genoemde bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.
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 met appartementsindex A-2 en A-3 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 rijklaare 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.

- 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 53.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
  - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en

- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 53.6 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.
- 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.
- 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

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 Ico.
2. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
3. De Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 en A-2 zijn gerechtigd om middels het tot het Appartementsrecht met index A-3 behorende trappenhuis, lift en brandtrappen of op andere wijze zich toegang te verschaffen tot dat Privé-gedeelte op de eerste en/of tweede verdieping, teneinde aan dat dak of aan de zich op dat dak bevindende technische installaties, onderhoud of herstel of vernieuwing te plegen.
4.
  - a. De Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 en A-2 zijn gerechtigd om gebruik te maken van de tot het Appartementsrecht met index A-3 behorende trappenhuis, liften brandtrappen in geval van calamiteiten en in geval van nood.
  - b. De Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 en A-2 zijn gerechtigd om gebruik te maken van de tot het Appartementsrecht met index A-3 behorende trappenhuis, liften

brandtrappen om te komen van en te gaan naar het gemeenschappelijke dak in verband met het onderhouden van het dak.

- c. De Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 zijn gerechtigd om gebruik te maken van de tot het Appartementsrecht met index A-3 behorende inpandige bergingsgang teneinde hun bergkast te bereiken en zich toegang tot hun kelderruimte te verschaffen.
5. Een op dit moment 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

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.
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.
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.
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.
  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.
  6. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) en de zonnepanelen 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.
  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.
  8. De Eigenaars van het Appartementsrecht A-1 en de Eigenaars van het Appartementsrecht A-2 zullen met elkaar in overleg treden over eventueel voorgenomen onderhoud, vernieuwing en/of vervanging van het tot hun Privé-gedeelte behorende buitenruimten (speelsterrein) nu deze feitelijk met elkaar zijn verbonden. Kosten worden onderling verdeeld op basis van ieders aandeel in m<sup>2</sup>.

#### Artikel 31

##### Collectieve voorzieningen

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.
2. Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
  - a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
  - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

#### Artikel 32

##### Risico

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.

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.
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

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.  
Voor het Appartementsrecht met index A-1 geldt dat de buitenruimte zal worden gebruikt als terras, welke door de Eigenaar of Gebruiker zal worden aangelegd en zal worden onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
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.
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.
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.
  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 ook onder dit verbod.
  6. Op dit moment worden de met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties, 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

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

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

#### Artikel 37

##### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

Het is een Eigenaar toegestaan zijn Appartementsrecht verbonden aan het gebruiksrecht door een ander te laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander bij het gebruik 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.

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

#### Artikel 38

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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, met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 2, 3 en 27 van deze akte;
  - 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 38.2 bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in Artikel 38.1 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.
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.
4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 53.5 en 53.6.
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.
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 38.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 38.1 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 38.1 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.

8. 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 39

#### Overdracht

1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
  - a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 53.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
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 53.7, 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 39.2.
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 39.2.
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.
6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan

- onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
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.
  8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
  9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 40

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

1. Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
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 Vereiging verschuldigde bijdragen.
3. Het bepaalde in Artikel 39 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
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.
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.
6. Het in Artikel 40.2 tot en met 40.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### Artikel 41

##### Rechten van erfpacht en opstal

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.
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.
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.

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.
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 42

#### Overtredingen

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.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
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.
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 43

#### De Vereniging

1. De Vereniging wordt bij onderhavige akte opgericht. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
2. De vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaars gebouw "Hart van Austerlitz" gelegen aan de Schoolweg 2, 4, 6, 8, 10 en 16 te**

**Austerlitz".**

De vereniging kan tevens in het dagelijks verkeer aangeduid worden als:  
**"Vereniging van Eigenaars Hart van Austerlitz".**

De vereniging is gevestigd te Austerlitz (gemeente Zeist), doch kan elders kantoor houden.

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.
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.
5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 44Financiële middelen van de Vereniging

1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
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.
3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponéerd 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.
4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 53.5 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.
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.
6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

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 53.5 en 53.6.  
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Indien in artikel 9 of 10 van de Akte niet is voorzien 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 45

##### 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 46

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

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 46.1, 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.
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.
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.
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.
  5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
  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 47

##### De vergadering: procedurevoorschriften

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.
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 plaatsnemen. 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 47.2 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.
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.
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 46.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

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 48

##### Stemrecht

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.
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drie (3) stemmen.  
Het aantal stemmen dat ieder van de stemgerechtigden kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht.  
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.
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.
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 49

##### Stemrecht mede-Eigenaars

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

#### Artikel 50

##### Bevoegdheden ter vergadering

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 48.4 en Artikel 49.1. 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.

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 51

##### Voorschriften inzake het stemmen

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.
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.
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 52

##### 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 62.

### Artikel 53

#### Besluiten over beheer en onderhoud

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 53.2 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 53.1 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 53.1 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.
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 58.2.  
 Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de

- Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
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.
  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. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 38.2;
    - e. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 44.4 van het Reservefonds;
    - f. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 53.5 onder i;
    - g. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
    - h. 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;
    - i. 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.
  6. In het in de laatste zin van Artikel 53.5 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.
7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 53.5 en 53.6 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 53.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
  8. Indien het in Artikel 53.5 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 54

#### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer 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).
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.
3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
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 44. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
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.

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.
7. Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 51.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 54.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
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.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 55

##### Informatieverstrekking

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.

2. Tot de in Artikel 55.1 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.
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 56

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar verplicht om, zodra hij Eigenaar 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.  
De Eigenaar houdt zelf een register bij van eventuele Gebruikers van het Appartementsrecht.
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.
3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 39.7 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
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 39.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 57

##### Boekhoud- en bewaarplicht

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.
2. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 57.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 55.2 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 57.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 55.2 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.
  3. Alle andere dan de in Artikel 57.2 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 58

##### Administratie en Beheer

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.
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 59

##### Raad van Commissarissen

1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. Indien de Vergadering besluit een Raad van Commissarissen in te stellen zal de Raad van Commissarissen worden gevormd door drie (3) personen, waarbij iedere Eigenaar het recht heeft één (1) commissaris te benoemen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
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.
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.

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.
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.
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.
8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 53.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 59.8 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.
9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 60

##### Commissies

1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
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 61

#### Huishoudelijk Reglement

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 42.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 53.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 53.8;
  - 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.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
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 53.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 53.6 is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in Artikel 61.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
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 62

#### Wijziging van de Akte

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.
2. In afwijking van het in Artikel 62.1 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.

3. In de oproeping tot de in Artikel 62.2 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.
4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
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.
6. Het bepaalde in de Artikelen 62.4 en 62.5 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.
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.
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.
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.
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 62.2, 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 63

#### 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 64

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 65Indexering

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 66Slotbepaling

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

**7. BENOEMING**

Bij deze wordt benoemd tot bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars:

- de stichting: **STICHTING WOONGOED ZEIST**, statutair gevestigd te gemeente Zeist en kantoorhoudende te 3702 AH Zeist, Steniaweg 44, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30039138;
- de stichting: **STICHTING DORPSHUIS AUSTERLITZ**, statutair gevestigd te Austerlitz en kantoorhoudende te 3711 BP Austerlitz, Schoolweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41177026;
- de stichting: **STICHTING OPENBAAR ONDERWIJS RIJN- EN HEUVELLAND**, statutair gevestigd te gemeente Zeist en kantoorhoudende te 3706 AS Zeist, Laan van Vollenhove 3279, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30200523.

**8. EERSTE BOEKJAAR**

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

**9. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien er sprake is van nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

**10. BEKENDE BESTAANDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

**11. NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID BOUWKUNDIGE**

**SITUATIE**

1. Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw Antoinette Agnes Sophia van Drenth-Blom, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende te: 3701 AB Zeist, 2e Dorpsstraat 58, geboren te Dordrecht op vierentwintig mei negentienhonderdzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **STICHTING DORPSHUIS AUSTERLITZ**, statutair gevestigd te Austerlitz en kantoorhoudende te 3711 BP Austerlitz, Schoolweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41177026, hierna ook te noemen: "het Dorpshuis".
2. Het Dorpshuis is gerechtigd tot het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond gelegen aan de Schooldwarsweg te Austerlitz, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummer 3012 en 3013 alsmede een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek tot het hebben en houden van de thans op het perceel aanwezige opstallen, zijnde een dorpshuis met toebehoren.
3. Dit recht van erfpacht en opstal is verkregen bij een akte van vestiging erfpacht en opstal op zeventwintig december tweeduizend tien verleden voor mr F.G. Bakker, destijds notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4 op zeventwintig december tweeduizend tien in deel 59307 nummer 192.
4. Het hiervoor onder 2. genoemde dorpshuis is feitelijk casu quo zal feitelijk tegen het nieuw te realiseren appartementencomplex aan worden gebouwd. Het te realiseren appartementencomplex krijgt tevens balkons welke zullen zijn gelegen boven het dak van het onder 2. genoemde dorpshuis. Daarnaast dient er een erfdiensbaarheid te worden gevestigd om te komen van en te gaan naar het pad naast het schoolplein casu quo de centrale gang op de begane grond.  
De gerechtigde en het Dorpshuis zijn overeengekomen om erfdiensbaarheden te vestigen om de toekomstige bouwkundige situatie te kunnen laten ontstaan en te (kunnen) laten voortbestaan, om de overbouw te legaliseren alsmede om over het hiervoor bedoelde pad te komen en te gaan.
5. Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde, verklaarden de comparanten, namens de gerechtigde en het Dorpshuis, bij deze te vestigen en aan te nemen:  
Erfdiensbaarheden bouwkundige situatie
  1. - ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummers 3012 en 3013, zijnde het Dorpshuis; en
  - op grond van het bepaalde in artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek ten laste en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D nummers 3113 en 3115, zijnde het gebouw, derhalve over en weer, de volgende erfdiensbaarheden:
    - a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de ramen, deuren, dakkapellen en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat;

- b. die van afvoer van hemelwater, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten, op te vangen en af te voeren;
  - c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, inbouw, aanbouw en overbouw van funderingen, balken en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in de naastgelegen percelen;
  - d. die van het aanwezig mogen zijn en blijven van kabels, leidingen, lichtmast(en) en manipulatiekasten, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, kabels, leidingen, lichtmast(en) en manipulatiekasten te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in het (de) naastgelegen perceel (percelen) en deze te onderhouden en zonedig te repareren en te vervangen.
2. Erfdienstbaarheid van pad
- ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummer 3013, in gebruik zijnde bij het Dorpshuis (hierna ook te noemen: "dienend erf"); en
  - op grond van het bepaalde in artikel 5:118 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, complexaanduiding 3117, index A-2 en A-3 (hierna ook te noemen: "heersend erf")
- de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van pad om via het dienend erf te komen van en te gaan naar het pad naast het schoolplein casu quo de centrale gang op de begane grond.
3. Erfdienstbaarheid van overbouw
- ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummer 3012, in gebruik zijnde bij het Dorpshuis (hierna ook te noemen: "dienend erf"); en
  - op grond van het bepaalde in artikel 5:118 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het Appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, complexaanduiding 3117, index A-3 (hierna ook te noemen: "heersend erf")
- de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om boven op het dak van het dienend erf balkons en/of dakterrassen te (mogen) hebben, houden en onderhouden, zoals deze balkons en/of dakterrassen staan aangegeven op de aan deze akte gehechte splitsingstekening.
- Voor alle te vestigen erfdienstbaarheden geldt dat de percelen 3012, 3013, 3113 en 3115 allen van het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend hebben gekregen.
6. De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat op de vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden nog het volgende van toepassing is:
- a. voor zover de erfdienstbaarheid is bedongen casu quo gevestigd ten behoeve van het Dorpshuis waarop de erfpacht en opstal rust, zal deze erfdienstbaarheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van erfpacht en/of opstal niet teniet gaan.

- b. voor zover de erfdienstbaarheid is bedongen casu quo gevestigd ten laste van het Dorpshuis waarop de erfpacht en opstal rust, zal deze erfdienstbaarheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van de erfpacht en/of opstal op grond van afstand of vermenging niet teniet gaan.

In dat verband verklaarde de comparante mevrouw mr Theresia Alexandra Adriaanse voornoemd namens de gerechtigde, als bloot eigenaar van het perceel grond gelegen aan de Schooldwarsweg/Schoolweg te Austerlitz, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie D, nummer 3012 en 3013, in te stemmen met deze erfdienstbaarheid, zodat deze bij het einde van de erfpacht en/of opstal om andere reden(en) dan hiervoor vermeld niet zal teniet gaan.

### **VOLMACHT**

Van gemelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht.

### **SLOT**

WAARVAN AKTE is verleden te Zeist op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om veertien uur en tien minuten (14:10u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
(getekend:) mr A.M.E. Christiaanse.

De ondergetekende, mr Adriana Maria Elizabeth Christiaanse, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr Maria Margaretha Elings-van Hooidonk, notaris te Zeist, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr A.M.E. Christiaanse.

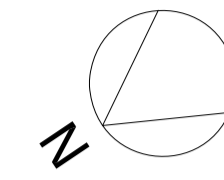
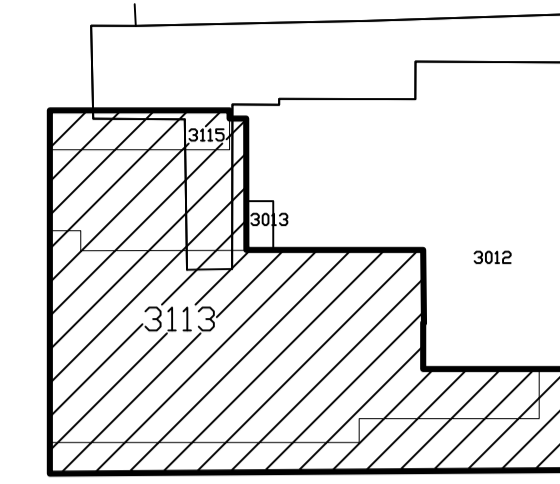
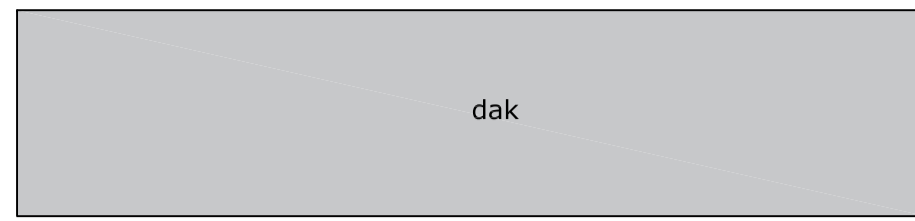
De ondergetekende, mr Adriana Maria Elizabeth Christiaanse, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr Maria Margaretha Elings-van Hooidonk, notaris te Zeist, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) mr A.M.E. Christiaanse.

De ondergetekende, mr Adriana Maria Elizabeth Christiaanse, toegevoegd

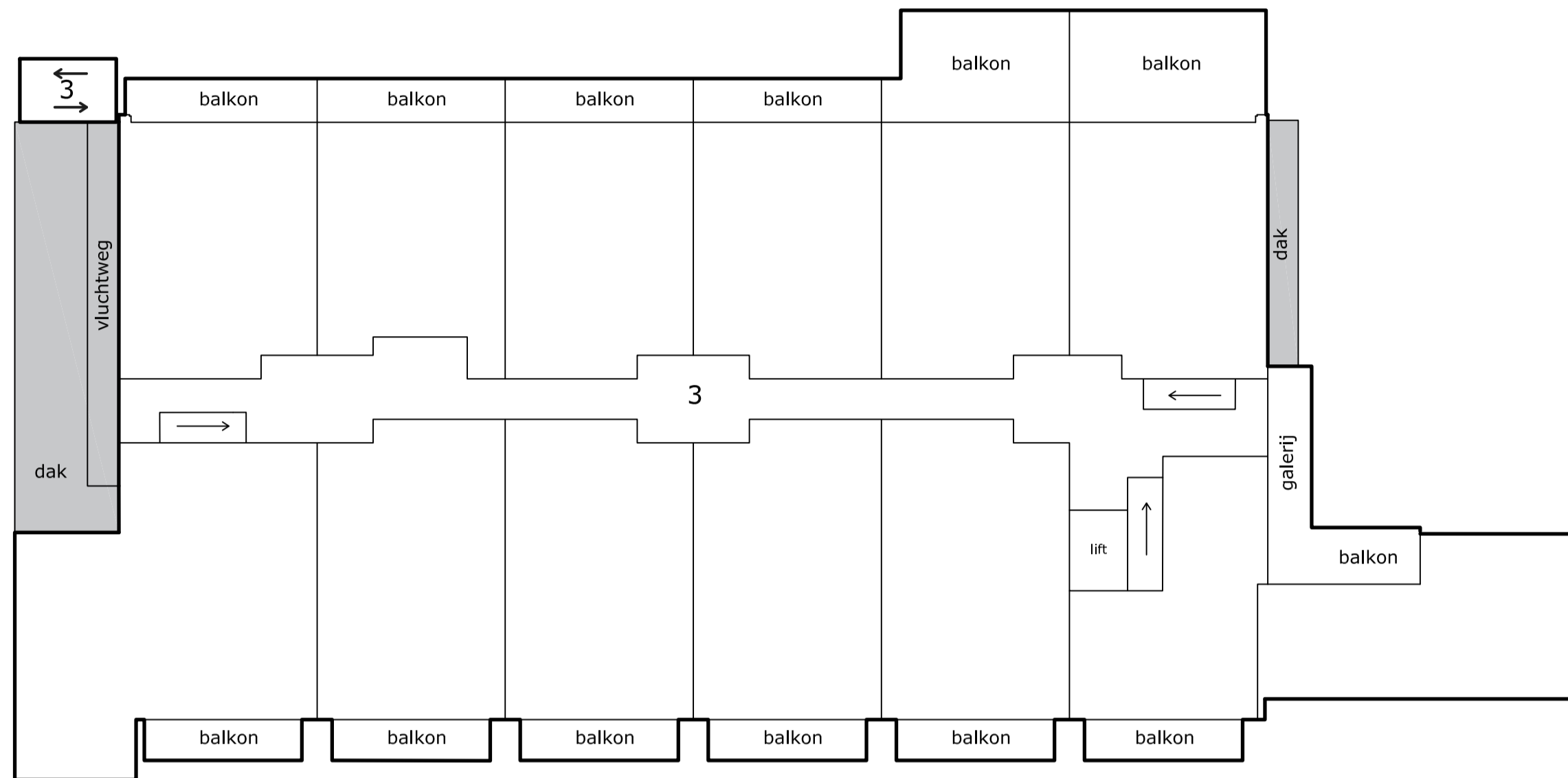


notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr Maria Margaretha Elings-van Hooidonk, notaris te Zeist, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20200722000183 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

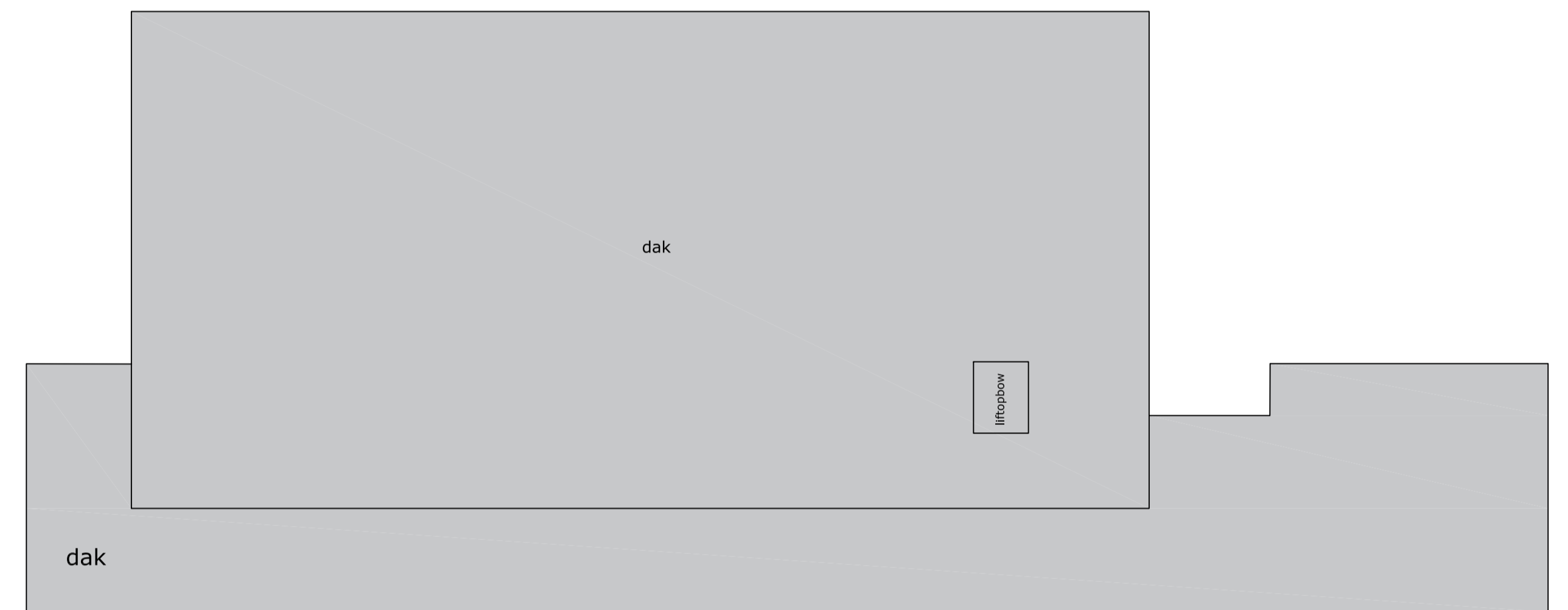


Schaal 1:200

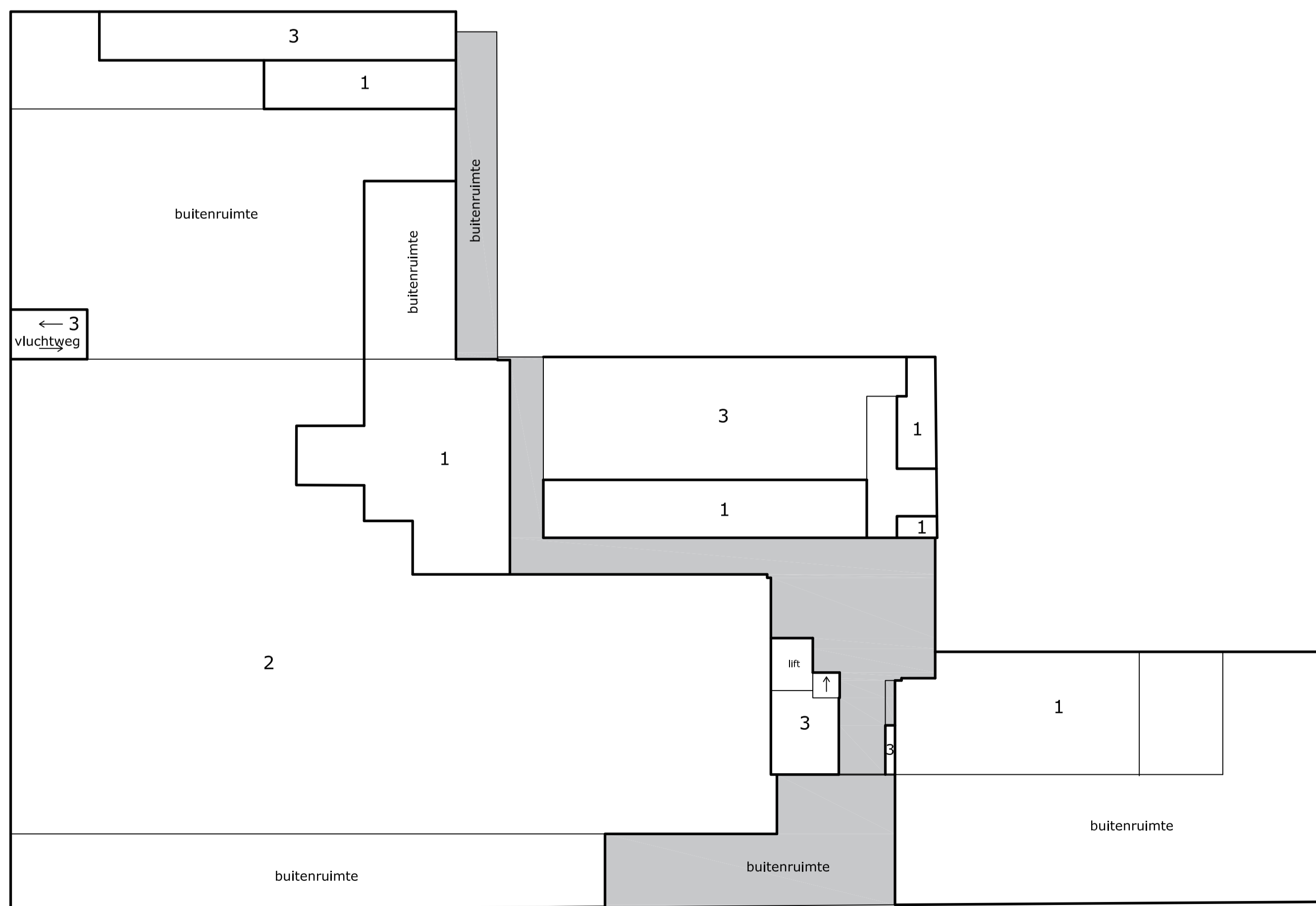
Gemeenschappelijk



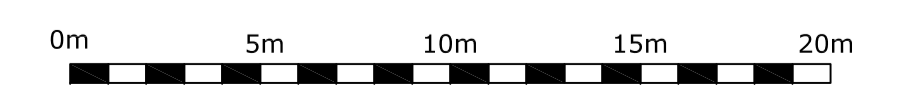
eerste verdieping



tweede verdieping



begane grond



Gemeente: Zeist Sectie: D Nr(s): 3113, 3115

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 3117A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20200722000183, d.d. 24-07-2020

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 3B97C3CDB1DA1E0F316F97D2D47DD1FFA94D33F4 toebehoort aan Adriana Maria Elizabeth Christiaanse.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 03-08-2020 om 14:52 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78701 nummer 141.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 3B97C3CDB1DA1E0F316F97D2D47DD1FFA94D33F4 toebehoort aan Adriana Maria Elizabeth Christiaanse.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20200722000183.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.