



Ref: KJO (18 december 2025.7)

Dos: 2024.2290.01

HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

(Project Galvanitas Blok A en Blok B te Oosterhout)

Vandaag, drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig, verschijnt voor mij, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om — akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Amsterdam: — mevrouw Eva Maria Kasius, geboren te Utrecht op eenendertig augustus — negentienhonderdachtennegentig, met kantooradres Jutfaseweg 1 te 3522 HA — Utrecht, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten — vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair — gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, — ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze — rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Rechthebbende**. — De Rechthebbende verklaart: —

CONSIDERANS. SAMENHANG AKTEN

1. De Rechthebbende heeft het voormalige fabrieksterrein "Galvanitas" in — ontwikkeling, waarbij onder meer woningen, kantoorruimten, commerciële — ruimten en parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Onderdeel van voormelde — ontwikkeling is onder andere: —
 - a. de ontwikkeling van een semi-openbaar gebied met gemeenschappelijke faciliteiten met de daarop aan te leggen voorzieningen waaronder — parkeerplaatsen, bestrating, riolering, verlichting, groenvoorziening, alles te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren en gebruikers — van de binnen voormelde ontwikkeling te realiseren opstallen, hierna te — noemen: **het Semi-Openbaar Gebied**; —
 - b. het gebouw, genaamd "Galvanitas Blok A en Blok B", onder meer — bestaande uit: —
 - achtentwintig (28) woningen op de eerste (1^{ste}) tot en met de — zevende (7^{de}) verdieping met bergingen op de begane grond (Blok A); —
 - achtenveertig (48) woningen op de eerste (1^{ste}) tot en met de vierde — (4^{de}) verdieping en twee (2) fietsenstallingen op de begane grond — (Blok B); —
 - een gedeeltelijk onder Blok B gelegen parkeergarage op begane —



grond niveau welke parkeerplaatsen zijn bestemd voor de _____
bewoners van Blok A en Blok B, en _____
- twee (2) commerciële ruimten, _____

hierna te noemen: **het Gebouw**. _____

Het Gebouw zal worden gerealiseerd op het perceel grond, gelegen te
4904 RZ Oosterhout, Eikdijk 2 tot en met 98 (even nummers) en 4903 RA –
Oosterhout, Wilhelminakanaal Zuid 102 tot en met 104C, kadastraal _____
bekend **gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 7246**, ter grootte van –
ongeveer tweeduizend vierhonderdnegentien vierkante meter _____
(2.419m²), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale –
grenzen en een voorlopige oppervlakte is toegekend, hierna te _____
noemen: **de Grond**. _____

De Grond en het Gebouw hierna samen te noemen: **het** _____

Registergoed. _____

2. De Grond is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving in de _____
openbare registers voor registergoederen op tien maart tweeduizend _____
drieëntwintig (10-03-2023) in deel 86171 nummer 63, van een afschrift van de _____
akte van levering, op tien maart tweeduizend drieëntwintig (10-03-2023), _____
verleden voor mr. F.D.E. Sulzer, notaris te Breda. _____
3. Het Registergoed zal worden gesplitst in de volgende vijf (5) _____
hoofdappartementsrechten: _____
 - i. Wonen en bergingen Blok A (A-1); _____
 - ii. Wonen Blok B (A-2); _____
 - iii. Parkeren (A-3); _____
 - iv. Commerciële Ruimte (A-4), en _____
 - v. Commerciële Ruimte (A-5), _____waarbij de hoofdappartementsrechten met de bestemming wonen (en _____
bergingen) (A-1 en A-2) alsmede het hoofdappartementsrecht met de _____
bestemming parkeren (A-3) vervolgens ieder zullen worden ondergesplitst in _____
evenzoveel onderappartementsrechten als er woningen, bergingen en _____
parkeerplaatsen zijn. _____
4. Deze akte heeft betrekking op de splitsing in appartementsrechten van het _____
Registergoed. _____
5. Om zorg te dragen voor de continuïteit van het onderhoud van het Semi- _____
Openbaar Gebied en om de communicatie tussen de eigenaren en gebruikers
van de binnen voormelde ontwikkeling te realiseren opstellen ter zake het _____
gebruik van het Semi-Openbaar Gebied te stroomlijnen, zal er een _____
beheervereniging, hierna te noemen: **de Beheervereniging**, worden opgericht. –



- De eigendom van het Semi-Openbaar Gebied zal worden overgedragen aan –
de Beheervereniging. _____
6. Aan (onder meer) de hoofdappartementsrechten met indices 4 en 5 en de —
onderappartementsrechten die ontstaan na de hiervoor in lid 3 genoemde —
ondersplitsing van de hoofdappartementsrechten met indices 1 en 2 zal een —
kwalitatief lidmaatschap worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 —
Burgerlijk Wetboek. _____
7. Het lidmaatschap van de Beheervereniging kent rechten (algemene rechten —
alsmede vergader- en stemrechten) en verplichtingen (algemene —
verplichtingen en financiële verplichtingen). De akten van ondersplitsing van de
hoofdappartementsrechten met indices 1 en 2 zullen bepalen dat het stem- en
vergaderrecht binnen de Beheervereniging op basis van een volmacht wordt —
uitgeoefend door de betreffende ondervereniging van eigenaars. De —
financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de —
Beheervereniging zijn voor rekening van de betreffende —
(onder)appartementsrechteigenaar(s). De onderverenigingen van eigenaars —
zullen de financiële bijdragen aan de Beheervereniging incasseren bij de —
(onder)appartementsrechteigenaar(s) en deze namens hen voldoen aan de —
Beheervereniging. _____

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN/OPSTALRECHTEN

Blijkens de kadastrale registratie is de Grond belast met de volgende —
publiekrechtelijke beperking: _____

**“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke —
beperkingen onroerende zaken** Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet –
Bodembescherming (in onderzoek) _____

Betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Brabant _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 59713/172 _____

Ingeschreven op 23-03-2011 om 13:02 _____

Overig stuk Hyp4 91778/39 _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) _____

Datum kenbaarheid: 23-03-2011 _____

Ingeschreven op 05-08-2025 om 11:27". _____

SPLITSINGSVOORNEMEN. TEKENING

1. De Rechthebbende heeft besloten over te gaan tot: _____
- a. de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in –
artikel 5:107 juncto 5:106 Burgerlijk Wetboek; _____
- b. vaststelling van het bijbehorende reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 —
en 5:112 Burgerlijk Wetboek; en _____



- c. oprichting van de bijbehorende vereniging van eigenaars, zoals bedoeld—
in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek. _____
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één —
tekening bestaande uit zeven (7) bladen, hierna te noemen: **de Tekening**, —
waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die —
na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden bestemd zijn om als —
afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel —
5:109 Burgerlijk Wetboek. _____
- De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als —
afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met
5 aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek. —
3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het —
Kadaster en de openbare registers op negen december tweeduizend —
vijfentwintig (09-12-2025), die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding:
7264-A. De Tekening is in depot genomen onder nummer **20251208100609**. De —
Tekening is aan deze akte gehecht. _____

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Registergoed zal omvatten de navolgende vijf (5) appartementsrechten: _____

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, —
complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 1, omvattende: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste (1^{ste}) tot
en met de zevende (7^{de}) verdieping, de bergingen op de begane grond, —
technische ruimte(n), entrees, huisbel- en deuropenerinstallaties, hallen, —
(vlucht)trappenhuizen, lift en verder aan- en toebehoren (Wonen en —
bergingen Blok A), plaatselijk bekend Wilhelminakanaal Zuid 102 tot en met
104C te Oosterhout; en _____
- b. het tweeduizend éénhonderdtweeënzestig/zesduizend zevenentachtigste
(2.162/6.087^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit —
het Registergoed; _____
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, —
complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 2, omvattende: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste (1^{ste}) tot
en met de vierde (4^{de}) verdieping, de fietsenstallingen, technische —
ruimte(n), entrees, huisbel- en deuropenerinstallaties, hallen, —
(vlucht)trappenhuizen, liften en verder aan- en toebehoren (Wonen Blok —
B), plaatselijk bekend te Eikdijk 4 tot en met 98 te Oosterhout; en _____
- b. het drieduizend vijfenvijftig/zesduizend zevenentachtigste (3.055/6.087^{ste}) —
onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____



- Registergoed; _____
3. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, —
complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 3, omvattende: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage op de begane —
grond met parkeerplaatsen, een in- en uitrit en verder aan- en toebehoren
(Parkeren), plaatselijk bekend nabij Eikdijk (niet nader aangeduid) te _____
Oosterhout; en _____
- b. het tweehonderd dertig/zesduizend zevenentachtigste (230/6.087^{ste}) _____
onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____
Registergoed; _____
4. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, —
complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 4, omvattende: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van een of meerdere commerciële —
ruimten (Commerciële Ruimte 1) op de begane grond, plaatselijk bekend —
nabij Wilhelminakanaal Zuid (niet nader aangeduid) te Oosterhout; en _____
- b. het vierhonderd vierenveertig/zesduizend zevenentachtigste (444/6.087^{ste}) —
onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____
Registergoed; _____
5. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie M, —
complexaanduiding 7264-A, appartementsindex 5, omvattende: _____
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van een of meerdere commerciële —
ruimten op de begane grond en tussenverdieping en verder aan- en _____
toebehoren (Commerciële Ruimte 2), plaatselijk bekend nabij _____
Wilhelminakanaal Zuid (niet nader aangeduid) te Oosterhout; en _____
- b. het eenhonderd zesennegentig/zesduizend zevenentachtigste _____
(196/6.087^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het
Registergoed. _____

SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT _____

- De Rechthebbende gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in _____
appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel —
5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op: _____
- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële _____
Beroepsorganisatie bij de akte op negentien december tweeduizend zeventien
(19-12-2017) verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, hierna—
te noemen: **het Modelreglement**. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in
de openbare registers voor registergoederen op negentien december _____
tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160; _____
- b. de diverse op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, —



zoals hierna vermeld, zodat het reglement integraal luidt als volgt: _____

A. Definities en algemene bepalingen _____

Artikel 1 _____

Definities _____

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder: _____

- **Akte:** _____
deze akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, —
met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele _____
wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- **Appartementsrecht:** _____
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; _____
- **Artikel:** _____
een artikel van het Reglement; _____
- **Beheerder:** _____
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel
61; _____
- **Beheervereniging:** _____
de vereniging naar Nederlands recht, met volledige rechtsbevoegdheid —
als bedoeld en omschreven in Artikel 65 aan wie de eigendom van het —
Semi-Openbaar Gebied zal worden overgedragen; _____
- **Bestuur:** _____
het bestuur van de Vereniging; _____
- **Boekjaar:** _____
het boekjaar van de Vereniging; _____
- **BW:** _____
het Burgerlijk Wetboek; _____
- **Commissie:** _____
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; _____
- **Eigenaar:** _____
de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een—
erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en —
een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé—
gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel —
anders blijkt; _____
- **Gebouw:** _____
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing—
betrokken recht betrekking heeft; _____
- **Gebruiker:** _____



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

- **Gemeenschap:** _____

de in de Splitsing betrokken goederen; _____

- **Gemeenschappelijke Gedeelten:** _____

de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1, onder c BW, bestaande uit: –

- de Gemeenschappelijke Ruimten; _____

- de Grond voor zover niet vallend onder Privé-gedeelte; en _____

- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11; _____

- **Gemeenschappelijke Ruimten:** _____

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

- **Gemeenschappelijke Zaken:** _____

de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder Gemeenschappelijke Gedeelten; —

- **Grond:** _____

de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; _____

- **Huishoudelijk Reglement:** _____

het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____

- **Instelling:** _____

een of meer professionele beleggingsinstellingen of _____

bedrijfstakingpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut- _____

fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en _____

spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, en/of _____

toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is of een daarmee wegens een – andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; _____

- **Jaarrekening:** _____

de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____

- **Jaarverslag:** _____

het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____

- **Meerjarenonderhoudsplan:** _____

het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan; _____

- **Onderappartementsrecht:** _____



- een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; _____
- **Ondereigenaar:** _____
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; _____
 - **Ondersplitsing:** _____
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 —
lid 3 BW; _____
 - **Privé-gedeelte:** _____
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de _____
Grond dat/die blijkt de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als —
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
 - **Raad van Commissarissen:** _____
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135—
BW; _____
 - **Reglement:** _____
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; _____
 - **Reglement van Ondersplitsing:** _____
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van —
splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele _____
wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
 - **Reservefonds:** _____
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
 - **Splitsing:** _____
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____
 - **Tekening:** _____
de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW; _____
 - **Vereniging:** _____
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____
 - **Vereniging van Ondereigenaars:** _____
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van —
eigenaars; _____
 - **Vergadering:** _____
de vergadering van eigenaars van de Vereniging; _____
 - **Voorzitter:** _____
de voorzitter van de Vergadering. _____
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke —
betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. _____
- 1.3. Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen—
indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn _____



uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van —
de indelingen van die Privé-gedeelten. Aan een indeling binnen in een Privé- —
gedeelte kunnen geen rechten worden ontleend. —
Iedere eigenaar staat het mitsdien vrij de indeling van het (de) Privé- —
gedeelte(n) van zijn of haar Appartementsrecht(en) naar eigen inzicht te —
wijzigen, zulks met inachtneming van het bepaalde in dit Reglement en —
behoudens het geval in het Reglement uitdrukkelijk anders is bepaald. —

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van —
redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker
dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk —
Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW en overige —
tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem
betrekking hebben, na te leven. —
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de —
andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, —
gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet —
toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is —
verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere —
vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement —
worden vastgelegd. —
- 2.3 Het is de Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 4 en 5
toegestaan om ten behoeve van het in die commerciële ruimte(n) —
uitgeoefende bedrijf de voor een dergelijk bedrijf gebruikelijke geuren, muziek —
en geluiden te veroorzaken, hetgeen door de (overige) Eigenaren van de bij —
deze Akte ontstane Appartementsrechten moet worden geduld. Onverminderd
het vorenstaande heeft/hebben de Eigenaren/Gebruikers van de tot —
commerciële ruimte(n) bestemde gedeelten van de Appartementsrechten met
indices 4 en 5 de verplichting om de door hen veroorzaakte geuren, muziek en —
geluiden zoveel mogelijk te beperken tot een niveau dat redelijkerwijs verwacht
kan worden van een dergelijke commerciële ruimte en voor zover zulks —
overeenkomstig de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelgeving is —
toegestaan. —
- 2.4 Bevoorrading van de in de Privé-gedeelten behorende tot de —
Appartementsrechten met indices 4 en 5 (Commerciële ruimten) uitgeoefende
bedrijven, is zowel binnen als buiten de openingstijden toegestaan met —
inachtneming van de van overheidswege geldende wet- en regelgeving. —



Indien het vorenstaande in acht wordt genomen, wordt het bevoorraden van—
de commerciële ruimte(n) zowel binnen als buiten de openingstijden (inclusief —
doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) door de —
Eigenaars/Gebruikers en hun leveranciers, geacht geen luidruchtigheid als —
bedoeld in Artikel 2.2 en Artikel 23.1 te zijn. —

Regels in het kader van bevoorrading van de commerciële ruimte(n) zowel —
binnen als buiten de openingstijden (inclusief doch niet beperkt tot het laden —
en lossen van voertuigen) kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden
vastgelegd. —

- 2.5 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor
schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, —
hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de —
Grond en de Vereniging. —
- 2.6 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. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht, voor zover dit —
redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde —
schade of hinder te voorkomen of beperken. —

Artikel 4 —

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder —

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

Artikel 5 —

Afwenden gevaar —

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

Artikel 6 —



Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel, hetwelk is vastgesteld op basis van:

- voor zover het betreft het Appartementsrecht met index 1 (Wonen en bergingen Blok A), het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht, waarbij het aantal vierkante meters van:
 - i. de algemene ruimten niet zijn meegerekend;
 - ii. de bergingen voor vijftig procent (55%) zijn meegerekend, en
 - iii. de buitenruimten voor tien procent (10%) zijn meegerekend;
- voor zover het betreft het Appartementsrecht met index 2 (Wonen Blok B), het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht, waarbij het aantal vierkante meters van:



- i. de algemene ruimten niet zijn meegerekend, en _____
 - ii. de buitenruimten voor tien procent (10%) zijn meegerekend; _____
 - voor zover het betreft het Appartementsrecht met index 3 (Parkeren) het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht, waarbij het aantal vierkante meters van de algemene ruimten niet zijn meegerekend en de oppervlakte van de parkeerplaatsen voor vijfenveertig procent (45%) zijn meegerekend; _____
 - voor zover het betreft het Appartementsrecht met indices 4 en 5 (Commerciële Ruimten), het aantal vierkante meters brutovloeroppervlakte (BVO) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht, waarbij het aantal vierkante meters van de entresol niet zijn meegerekend; _____
- op basis van de thans bestaande (bouw)tekeningen van het Gebouw en afgerond op gehele vierkante meters, en zoals aangegeven op een aan deze akte als Bijlage gehechte lijst. Indien het werkelijke oppervlak op enig moment anders mocht blijken dan in deze Akte vermeld, dan zullen de breukdelen daardoor geen wijziging ondergaan. _____
- einde variabel. _____

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

Artikel 9 _____

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen _____

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald. _____
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45. _____
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlelen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij _____



te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering _____
gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die —
gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te
heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van
een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de _____
Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of _____
waarborgregeling betrekking heeft. _____

Artikel 10 _____

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

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

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

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend: —

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het —
behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de _____
Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement niet —
ten laste komen van bepaalde Eigenaars; _____
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, —
vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten —
en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het _____
Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet —
ten laste komen van bepaalde Eigenaars; _____
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening, en de
kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en —
beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of —
meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; _____
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als
zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; _____
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het _____
optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in —
een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; _____
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het —
Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de —



Vergadering is besloten; _____

- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is _____ opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; _____
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie _____ betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de – brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten – betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, – de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles – voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; _____
- i. de kosten van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de – Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; _____
- j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; _____
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de _____ gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en – kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering. _____

10.3 De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de navolgende schulden – en kosten: _____

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. _____

Artikel 11 _____

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

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

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de borstweringen en gevels (daaronder begrepen de _____ gevelbeplatingen en dilataties), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) _____



- Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen ——— Privé-gedeelten; ———
- b. de daken (inclusief de waterkerende lagen, de eventuele isolatielagen en – de liftschachtopbouwen) en de dakbedekking; ———
- c. de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de leidingschachten, — voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de ——— Eigenaar of Gebruiker van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan ——— een Privé-gedeelte, en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op – grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; ———
- d. het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter ——— afscheiding van een Privé-gedeelte; ———
- e. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten; ———
- f. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke ——— Eigenaars; ———
- g. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en ——— overige werken, zoals: ———
- de luchtbehandeling en de (mechanische) 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 Automatische Externe Defibrillator (AED); ———
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, ——— die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé- ——— gedeelte, en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; ———
- h. de leidingen en buizen voor: ———
- de afvoer van hemelwater en afvalwater; ———
 - het transport van warmte, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, ———
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé- ——— gedeelte, en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van

Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; _____

i. de overige collectieve voorzieningen. _____

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

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

Artikel 12 _____

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

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, —
verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte, voor zover die kosten en
schulden geen betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of —
de voorzieningen als genoemd in Artikel 11 die zich in het Privé-gedeelte —
bevinden; 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 _____
afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang —
en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, —
inclusief de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé- —
gedeelte behorende balkons en terrassen; _____
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in de gevels van het _____
Gebouw en in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen en
puien (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede van de _____
(in pandige) deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en _____
drempels, waaronder begrepen het bij die zaken behorende (in pandige) —
hang- en sluitwerk, ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers; _____
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren; _____
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de rook- en _____
ventilatiekanalen, rookgasafvoeren en lift- en leidingschachten die _____
bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar(s) of _____
Gebruiker(s) van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte; —
 - f. het onderhoud, herstel en de vervanging van de tot een Privé-gedeelte —
behorende hek- en traliwerken, balkons, galerijen, (vlucht)trappen, _____
entrees, hallen, gangen, trappenhuizen, de fietsenstallingen en de _____



- containerruimten alsmede de ruimten voor de liftmachines, de _____
hydrofoorinstallaties, de vuilcontainers en de energievoorzieningen; _____
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van de tot een Privé-gedeelte _____
behorende rijbanen, belijningen en overige verkeersaanduidingen en _____
parkeervoorzieningen; _____
- h. 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; _____
- i. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en _____
daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé- _____
gedeelte; _____
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van _____
hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het _____
transport van warmte, 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; _____
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere installaties met de
daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van een _____
Privé-gedeelte, zoals: _____
- de hydrofoor/-foren; _____
 - de liften en trappen van een Privé-gedeelte; _____
 - de luchtbehandeling en de (mechanische) ventilatie van een Privé- _____
gedeelte; _____
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van _____
brandbestrijding van een Privé-gedeelte; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding van een _____
Privé-gedeelte; _____
 - de beveiliging van een Privé-gedeelte; _____
 - de verlichting van een Privé-gedeelte; _____
 - de droge blusleidingen van een Privé-gedeelte; _____



- de brand- en/of doormeldinstallatie van een Privé-gedeelte; _____
 - de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen _____ voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, _____ videobewakingssysteem en naambordhouders) met de daarbij _____ behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van een Privé-gedeelte, alsmede de brievenbussen van een Privé-gedeelte; _____
 - de speedgate en/of slagboom met bijbehorende aan- en _____ afmeldinstallaties; _____
- l. 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; _____
- m. het onderhoud, herstel en de vervanging van het fotovoltaïsch systeem _____ (zonnepanelen), inclusief de daarmee verbonden omvormers, meters en _____ meetborden, kabels, leidingen en draagconstructies waarop het systeem _____ wordt gemonteerd en overig toebehoren, één en ander tot de meterkast _____ van het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte. Deze komen voor _____ rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop de _____ betreffende zonnepanelen zijn aangesloten; _____
- n. 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 (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke _____ installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet _____ meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van _____ toepassing. _____

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

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

14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt: _____

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter _____



uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of _____

- b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het _____
Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken waarvan de –
kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van –
de Eigenaars. _____

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de _____
Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen. _____

- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) 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 (10) –
Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan –
is vastgesteld; en _____
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig _____
toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een –
bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen –
worden. _____

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

- 14.5 Artikel 14.4 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, _____
indien de uitgave: _____

- a. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of _____
- b. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen. _____

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te _____
verantwoorden aan de Vergadering. _____

- 14.6 Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is van één of meer _____
Appartementsrechten is de Instelling bevoegd de betalingen van _____
verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot –
het moment waarop voor wat betreft (een) aan die Instelling toebehorend(e) –
(onder)appartementsrechten: _____

- a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste –
van het Reservefonds; of _____
- b. de Instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de _____



Instelling toebehorende Appartementsrecht(en). _____

Indien en zodra (alternatief): _____

- (i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste — van het Reservefonds, is de Instelling verplicht terstond (het gedeelte van) — de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover — deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de — Vereniging te voldoen; of _____
- (ii) de Instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b bedoeld, is zij — verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die — betreffende over te dragen Appartementsrecht(en) aan de Vereniging te — voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de — Vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b bedoelde uitzondering — toepassing vindt. _____

14.7 Het bepaalde in Artikel 14.6 is uitsluitend van toepassing op bijdragen aan het — Reservefonds en derhalve niet op bijdragen in het kader van lopende — verplichtingen (exploitatiekosten). _____

14.8 Het bepaalde in Artikel 14.6 laat onverlet de mogelijkheid tot het stellen van — een bankgarantie als bedoeld in artikel 5:126 BW, welke bankgarantie in dat — geval: _____

- (i) vooraf door de Vergadering moet zijn goedgekeurd; en _____
- (ii) de bepaling dient te bevatten dat op eerste (1^{ste}) vordering van het — Bestuur tot betaling van de verschuldigde bijdrage aan het Reservefonds — wordt overgegaan. _____

14.9 Alle administratiekosten die de Vereniging maakt in verband met het bepaalde in de Artikelen 14.6 en Artikel 14.8 alsmede de kosten voor het innen van de — betalingen en (eventuele) rente komen voor rekening van de betreffende — Eigenaar. De Instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het — Reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond — van het in Artikel 14.6 bepaalde. _____

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen _____

Artikel 15 _____

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen _____

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting — vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten



duidelijk moeten zijn onderscheiden: _____

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a; _____
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan; _____
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en _____
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2. _____

Indien één (1) of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden _____ verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en _____ gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende _____ Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan _____ de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten. _____

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van _____ voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel _____ van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde _____ in Artikel 10. _____

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1^{ste}) maand van het _____ desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^{de}) _____ van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de _____ Vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit. _____ Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn _____ bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde _____ bankgarantie te stellen. _____

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

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

Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste (1^{ste}), vierde (4^{de}), vijfde (5^{de}) en zesde _____ (6^{de}) volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van _____ een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien: _____

- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de _____



- voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het _____
Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of _____
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, _____
genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{de}) van het _____
aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de _____
bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te _____
deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening; of _____
 - er sprake is van de situatie als in Artikel 14.6 omschreven, in welk geval het _____
bepaalde in Artikel 14.6 geldt. _____

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de _____
Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de _____
Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid. _____
De Jaarrekening bestaat uit: _____
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de _____
baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de _____
posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting; _____
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. _____
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden _____
verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en _____
gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in
de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten _____
die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten. _____
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening _____
ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend
door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van _____
Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de _____
Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant _____
bedoeld in artikel 2:393 lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel
63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.
Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de _____
Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor-
zover dat blijkt uit de Jaarrekening. _____
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de _____
definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in _____
Artikel 10. _____
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve _____



bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. —
Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het
verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders—
besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan,—
moeten de Eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van —
de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit. —
Het bepaalde in de tweede (2^{de}) en derde (3^{de}) zin van dit Artikel 16.4 geldt niet
voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn —
bijdrage aan het Reservefonds indien: —

- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de —
voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het —
Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of —
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, —
genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{de}) van het —
aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de —
bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te —
deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening; of —
- er sprake is van de situatie als in Artikel 14.6 omschreven, in welk geval het —
bepaalde in Artikel 14.6 geldt. —

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een —
Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de —
omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een
geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de —
Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover —
deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde —
voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. —
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte —
voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende—
Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen —
kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de
door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende —
omzetbelasting. —

Artikel 17 —

Wanbetaling —

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen —
als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet —
binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de —
Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in —



verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een —
rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in —
artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de
Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te —
matigen. Artikel 45 is niet van toepassing. —

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

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

17.4 Het bepaalde in dit Artikel 17 geldt niet voor het gedeelte van de —
voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het —
Reservefonds indien: —

- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de —
voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het —
Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of —
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, —
genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{de}) van het —
aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de —
bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te —
deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening; of —
- er sprake is van de situatie als in Artikel 14.6 omschreven. —

Artikel 18 —

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing —

18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk —
toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen —
die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het —
gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing. —



- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de _____ Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk. _____
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient _____ daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de gegevens van de Ondereigenaar(s) – zoals vermeld in Artikel 59.1. _____

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de _____ Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen storm-, brand-/blus-, ontploffings- en waterschade (neerslag- en schade ten gevolge van lekkende leidingen _____ inbegrepen), en voorts tegen schade als gevolg van blikseminslag, _____ diefstal/inbraak en vandalisme. Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor ongevallen van vrijwilligers en voor de wettelijke aansprakelijkheid _____ die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De _____ Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van _____ verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de _____ aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris, of voor rechtsbijstand, _____ alsmede tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en _____ vandalisme. _____
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde _____ bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de _____ herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. _____ Daarnaast kan de Vergadering besluiten tegelijkertijd het zogenaamde _____ eigenaarsbelang tegen een nader vast te stellen waarde in het te verzekeren _____ bedrag op te nemen. _____
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name _____ van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede _____ ten behoeve van de Vereniging als de verzekerden. Het Bestuur is daartoe, _____ voor zover het betreft de in de eerste (1^{ste}) zin van Artikel 19.1 bedoelde _____ verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt _____ nageleefd. _____
- 19.4 a. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste (1^{ste}) zin van Artikel 19.1 uit te keren _____ schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) _____



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. —

- b. Naast de in Artikel 19.4.a. bedoelde regeling met betrekking tot het —
uitbetalen van de schadepeningen kan de Vergadering – indien de —
betreffende verzekering die mogelijkheid opent – besluiten in plaats van —
uitbetaling van de schadepeningen genoeg te nemen met een herstel
in natura; dat wil zeggen in samenspraak met het Bestuur herstel van de —
schade door een door de verzekeraar geselecteerd, gekwalificeerd —
herstelbedrijf, waarvan de kosten door de verzekeraar rechtstreeks worden
gedragen. —

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als —
bedoeld in de eerste (1^{ste}) 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, die 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 (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te _____
bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het _____
bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. _____
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar –
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetten", _____
dan wel een clause met een gelijke strekking of voormelde clause waarin _____
de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro _____
(€ 11.345,00) is aangepast. _____

19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het _____
bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van _____
toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar _____
toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel _____
5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met _____
toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een
recht van hypotheek hebben. _____

19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of _____
herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld
in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade _____
aansprakelijk is. _____

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval
van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het-
Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere _____
Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé- _____
gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot _____
een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening _____
van de desbetreffende Eigenaar. _____

19.9 Indien in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt –
respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte een _____
hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in _____
rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de _____
normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar. _____

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

Artikel 20 _____

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken _____

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en
herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke _____



Zaken. _____

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud—
van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader
worden geregeld. _____

20.3 De Eigenaars gezamenlijk noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal –
van of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privé-bezittingen die zich —
bevinden in, aan of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, behoudens _____
wettelijke bepalingen. _____

Artikel 21 _____

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken _____

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de _____
Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de —
bestemming daarvan. _____

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

21.2 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een —
besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 —
vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of _____
Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een
derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen
vergoeding, mits: _____

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden _____
beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun _____
medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of _____
Gemeenschappelijke Zaken; en _____
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met _____
inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) —
maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit _____
genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. _____

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

De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als —
bedoeld in Artikel 9.2. _____

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde is de Vergadering bevoegd ten —
behoefte van het plaatsen van mobiele (data- en) telecominstallaties onder —

nader door haar vast te stellen voorwaarden te besluiten om een gedeelte van het gemeenschappelijke dak aan één of meer providers te verhuren. De _____ eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving- of _____ verhuurovereenkomst zijn te beschouwen als baten als bedoeld in Artikel 9.2. —

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 en/of Artikel 21.3 van — een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het — in Artikel 23.4 bepaalde onverkort. _____

Artikel 22 _____

Uitleg Akte en Tekening _____

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door — de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de _____ gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en — voorts rekening wordt gehouden met: _____
- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af — te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging — van de Splitsing is/zijn overgegaan; _____
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte _____ zouden leiden; _____
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij _____ kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de _____ beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien — de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, _____ verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en —
 - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. _____
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende _____ Tekening 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 Tekening 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 Tekening. _____
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn — niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen. _____
- 22.4 Indien er verschil bestaat tussen de op de Tekening aangegeven begrenzingen

van een Privé-gedeelte enerzijds en de daarmee samenhangende kadastrale – grenzen anderzijds, hebben de kadastrale grenzen voorrang boven die van de Tekening. _____

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

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

23.2 Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van – decoraties en dergelijke. _____

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

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

23.5 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 gedeponneerd. Het deponeren en – opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuis en/of andere – Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan. _____

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

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

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

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

- 24.3 a. 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. —
- b. Wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken zullen uitsluitend — volgens daartoe door de Vergadering gestelde normen en regels — (constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere — Eigenaar/Gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering, screens — en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. Mocht deze toestemming zijn — verleend, dan dient de kleur en het type van de voormelde voorwerpen — alsmede de constructie door de Vergadering te worden bepaald, zulks — teneinde er voor te waken dat eenvormigheid in de kleurstellingen voor het — gehele Gebouw gewaarborgd blijven en gevaarstelling wordt voorkomen. —
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering — geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook — niet als deze zich in Privé-gedeelten bevinden. —
- 24.5 In afwijking van Artikel 24.3 zijn de Eigenaars/Gebruikers van de — Appartementsrechten met indices 4 en 5 (Commerciële ruimten), mits met — inachtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke bepalingen en de — regels van het Huishoudelijk Reglement, toegestaan om naam- en aanduiding — borden, reclame-aanduidingen zichtbaar aan te brengen, mits: —
- al deze zaken niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de — ramen van de op de eerste verdieping gelegen woningen; —
 - de reclame-aanduidingen zijn aangebracht in het vlak van de betreffende — gevelpui; —
 - de reclame-aanduidingen geen geluid of schijnwerpers omvatten; —
 - de reclame-aanduidingen niet uitsteken; —

- de reclame-aanduidingen geen aanduidingsborden omvatten. _____

Voor alle overige reclame-uitingen en/of reclame-voorwerpen is voorafgaande toestemming van de Vergadering vereist, zoals in lid 1. bepaald. _____

Voorts zijn de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 (Commerciële ruimten) - met inachtneming van de daarvoor geldende — publiekrechtelijke bepalingen en de regels van het Huishoudelijk Reglement - — bevoegd de gevels/puilen behorende tot zijn/hun Privé-gedeelte te wijzigen, — mits deze wijzigingen geen onredelijk hinder toebrengen aan de overige _____ Eigenaars/Gebruikers. _____

Artikel 24a

Onderhoud en vervanging zonnepanelen. Vervanging gemeenschappelijke dak

1. De Eigenaars en Gebruikers aan wiens Privé-gedeelten een fotovoltaiisch _____ systeem (zonnepanelen) als bedoeld in Artikel 12 sub ii onder m is aangesloten — zijn verplicht het betreffende fotovoltaiisch systeem voor eigen rekening _____ behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. _____
2. Indien en voor zover dit nodig is voor het onderhoud, inspectie of vervanging — van (een gedeelte van) het betreffende fotovoltaiisch systeem, hebben de — betreffende Eigenaars en Gebruikers dan wel diens aangewezen technisch — personeel en (hulp)personen toegang tot het dak van het Gebouw. _____ De betreding van het dak dient plaats te vinden op de voor de overige _____ Eigenaars en Gebruikers minst bezwarende wijze en met voorafgaande _____ melding aan het Bestuur. _____
3. Mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen _____ expertiserapport blijken dat (een gedeelte van) het dak van het Gebouw — waarop (een gedeelte van) het fotovoltaiisch systeem is aangebracht, of de — onder dat dak gelegen waterkerende laag, moet worden vervangen, geldt het volgende: _____
 - (i) de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht ten behoeve — waarvan het betreffende fotovoltaiisch systeem is aangebracht zijn — verplicht hun medewerking te verlenen aan de (tijdelijke) verwijdering van — (een gedeelte van) het fotovoltaiisch systeem; _____
 - (ii) de kosten voor het verwijderen van het fotovoltaiisch systeem zijn volledig — voor rekening van de Eigenaars en Gebruikers van de betreffende — Appartementsrechten ten behoeve waarvan het fotovoltaiisch systeem is — aangebracht. _____
4. De plaatsing van extra zonnepanelen - voor zover dit niet kan worden geacht — een (gedeeltelijke) vervanging te zijn van het reeds bestaande fotovoltaiisch —

systeem -mag conform het bepaalde in Artikel 24.3 slechts geschieden met —
toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het —
Huishoudelijk Reglement. —

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering —
geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de —
constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. Onder architectonisch uiterlijk —
wordt in ieder geval begrepen de kleur, kwaliteit en uitstraling van de gevels. —
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het —
Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. —
Het aanbrengen en/of realiseren van de in Artikel 24.5 bedoelde zaken wordt —
geacht niet in strijd te zijn met het in dit Artikel 25.1 bepaalde. —

De toestemming van de Vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de —
verandering in het Gebouw de gevels (daaronder begrepen de —
gevelbeplating en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met —
hang- en sluitwerk, alsmede de puien) van de Appartementsrechten met —
indices 4 en 5 (Commerciële ruimten) betreft, mits daarbij de constructie en de —
hechtheid van het Gebouw niet wordt gewijzigd. De Eigenaars dienen te —
voldoen aan de vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden —
gesteld. —

In afwijking van het in de eerste (1^{ste}) zin bepaalde, mogen de Eigenaars van —
de Privé-gedeelten behorende tot de Appartementsrechten met indices 4 en 5
(Commerciële ruimten) op eigen kosten alle veranderingen in of aan het Privé-
gedeelte van het betreffende Appartementsrecht aanbrengen die hij voor de —
uitoefening van zijn bedrijf gewenst acht, mits de hechtheid van het Gebouw —
door de verandering niet in gevaar wordt gebracht. —

25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet —
onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten —
van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid —
van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle —
vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De —
Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden —
verbinden. —

25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid —
gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in
artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, —
waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, —

zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun _____ medewerking niet onthouden. _____

25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde _____ wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als _____ bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht. _____

25.5 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die _____ gerechtigd is tot twee (2) 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 25.5 bepaalde. _____

25.6 Voor zover de in Artikel 25.5 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten – bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende _____ Appartementsrechten aan twee (2) of meer Eigenaars toebehoren, kan het – Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.5 bedoelde gehoudenheid tot (her- _____)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen. –

Artikel 26 _____

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

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25,

kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen – worden gewijzigd en worden ingetrokken. _____

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

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

Artikel 27 _____

Gebruik Privé-gedeelten _____

27.1 a. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken — overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. _____

Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten tot het uitsluitend gebruik — waarvan: _____

- het Appartementsrecht met index 1 recht geeft: woningen met — bergingen met bijbehorende voorzieningen; _____
- het Appartementsrecht met index 2 recht geeft: woningen met — bijbehorende voorzieningen; _____
- het Appartementsrecht met index 3 recht geeft: parkeergarage met — bijbehorende voorzieningen; _____
- het Appartementsrecht met index 4 recht geeft: een of meerdere — commerciële en/of maatschappelijke ruimte(n) met bijbehorende — voorzieningen. _____
- het Appartementsrecht met index 5; een of meerdere commerciële — en/of maatschappelijke ruimte(n) met bijbehorende voorzieningen. —

Commerciële ruimten _____

Onder de voormelde bestemming "commerciële ruimten" wordt begrepen een gebruik voor commerciële doeleinden in overeenstemming met de — daarvoor geldende gemeentelijke (en andere publiekrechtelijke) — voorwaarden en bepalingen en mits daartoe de eventueel vereiste — publiekrechtelijke toestemming(en), vergunning(en) en/of ontheffing(en) — is/zijn verkregen, waaronder begrepen winkels, detailhandel en horeca — (mits met inachtneming van het voorgaande) conform het dan vigerende omgevingsplan. _____

Omgevingsplan _____

Onder omgevingsplan wordt in dit Artikel 27.1 verstaan het vigerende — bestemmingsplan maar ook alle wijzigingen, aanvullingen dan wel — indeplaatsredingen daarop. _____

b. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij- Reglement is verboden, is slechts goorloofd met toestemming van de —



Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of _____
publiekrechtelijke beperkingen en voorts mits: _____

- het besluit tot het verlenen van toestemming wordt genomen met de –
in Artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen; _____
- die toestemming persoonlijk en tijdelijk van aard is; _____
- dat afwijkend gebruik niet strijdig is met eventuele verplichtingen _____
jegens derden; _____
- dat afwijkend gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de –
vergadering genomen met een meerderheid van stemmen als _____
bedoeld in Artikel 56.5; _____
- na beëindiging van het afwijkend gebruik het Privé-gedeelte door en –
op kosten van de betrokken Eigenaar en/of Gebruiker in de _____
oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, zodanig dat het Privé- _____
gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven _____
bestemming gebruikt kan worden, alles binnen een termijn van ten _____
minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door _____
de Vergadering genomen besluit. _____

- c. Aan de toestemming tot een van de bestemming afwijkend gebruik _____
kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden. _____

27.2 a. Een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te –
worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of _____
Gebruiker al dan niet met zijn gezin. Verhuur en/of ingebruikgeving per _____
kamer en/of per bed alsmede onderverhuur en/of onder ingebruikgeving is
zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is _____
bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft –
op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder _____
horecaonderneming) uit te oefenen, tenzij de Vergadering voor dit gebruik
toestemming heeft verleend. _____

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

- c. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van –
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. —
- d. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit —
Artikel 27.2 onder c vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik —
uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde —
bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht —
en/of eventuele verplichtingen jegens derden. —
- e. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in
dit Artikel 27.2 onder c bedoeld, mits: —
- dat besluit wordt genomen met de in Artikel 56.5 vermelde —
meerderheid van stemmen; en —
 - het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of —
eventuele verplichtingen jegens derden; en —
 - de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden —
beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte. —
- f. Indien de Vergadering de in Artikel 27.2 onder e genoemde toestemming —
verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te —
worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden —
daaraan verbonden zijn. —
- 27.3 Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer —
motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare —
motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van autowrakken, —
caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van —
reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig —
ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming —
van de Vergadering. —
- Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-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. —
- Ten aanzien van bedoelde afgesloten Privé-gedeelten geldt verder dat zij —
mede gebruikt mogen worden voor kleine opslag en/of voor eventuele andere —
in het Huishoudelijk Reglement opgenomen doeleinden. —



- 27.4 Het is niet toegestaan in afgesloten Privé-gedeelten, zoals garageboxen en — bergingen, een beroep of bedrijf uit te oefenen, alsmede daar brandbare of — explosieve stoffen op te slaan anders dan in het daarvoor bestemde reservoir — van motorvoertuigen, een en ander als bedoeld in Artikel 29. —
- 27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud — van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in — het Reglement. —
- 27.6 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. —

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

- 28.1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, — is toegestaan aangezien het gebouw wordt voorzien van zogenaamde — zwevende dekvloeren, waardoor het gebouw voldoet aan de minimale — waarde voor contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende — bouwbesluit. De dekvloeren worden aangebracht op verend isolatiemateriaal — om lucht- en contactgeluid zo veel mogelijk te beperken. Door het aanbrengen van verend isolatiemateriaal tussen de dragende (constructieve) vloeren en de dekvloeren kunnen beide vloeren onafhankelijk van elkaar werken (bewegen). Door de toegepaste vloerverwarming en -koeling en de toepassing van — zwevende dekvloeren zijn niet alle vloerafwerkingen mogelijk, omdat in — verband met de warmtegeleiding rekening moet worden gehouden met de — isolatiewaarde hiervan. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend — bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. De Eigenaar/Gebruiker is zelf — verantwoordelijk voor het feit of de vloerbedekking geschikt is voor gebruik op — een vloerverwarming en blijft voldoen aan de minimale waarde voor — contactgeluiden zoals vermeld in het thans geldende bouwbesluit. — Aangezien er sprake is van zwevende dekvloeren dient de Eigenaar/gebruiker — het navolgende in acht te nemen: —
- a. steenachtige vloeren dienen rechtstreeks op de zwevende dekvloer te — worden aangebracht door middel van lijmen, kitten en dergelijke; —
 - b. parketvloeren dienen rechtstreeks, zonder tussenlaag, op de zwevende — dekvloer te worden verlijmd. Losliggende parketvloeren dienen op een — tussenlaag van maximaal drie millimeter te worden geplaatst; —

- c. bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke dient de — vloerbedekking daarvan vrijgehouden te worden; —
- d. eventuele plinten dienen vrij te worden gehouden van de afwerkvloer. —
- 28.2 a. Indien een van de Eigenaars het vermoeden heeft dat een vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is — vermeld in Artikel 28.1 dan is deze Eigenaar gerechtigd een — geluidsonderzoek in te laten stellen. —
- b. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik — van het onder sub a. bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden — om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen — aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. —
- c. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het — onderzoeksbureau aanwijzen. —
- d. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaars — op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het — onderzoek blijkt dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1. — gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor — rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op — het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloerbedekking — niet voldoet aan de in Artikel 28.1 gestelde norm. —
- e. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloerbedekking niet — voldoet aan de in Artikel 28.1. gestelde norm, dan is de betreffende — Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige — voorzieningen te treffen dat de vloerbedekking alsnog aan de bedoelde — norm voldoet. —
- f. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals — bedoeld onder sub e., dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om — voor eigen rekening en risico de vloerbedekking te verwijderen. —
- g. De uitvoering van Artikel 28.2 vindt plaats zonder enige rechterlijke — tussenkomst. —
- 28.3 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering — geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. —

Artikel 28A. Bevoegdheid in geval van lekkages

- 28A.1 Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de aan de — Appartementsrechten scheidende vloeren lekkages ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, die de bedrijfsvoering van de Eigenaar/Gebruiker van — het Privé-gedeelte behorende tot het Appartementsrecht met index 5 in —

gevaar brengt of belemmert, heeft/hebben de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van —
het Privé-gedeelte behorende tot het Appartementsrecht met index 5 het recht
om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van de Eigenaars —
van de overige Appartementsrechten benodigd is, die maatregelen te treffen —
die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen. —

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

29.1 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 (3) 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 opslagkluisen/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. —

Voor Privé-gedeelten met een commerciële functie wordt onder normaal —
huishoudelijk gebruik verstaan normaal gebruik in overeenstemming met de —
commerciële functie. —

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening
behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in
acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name onderhoud, herstel, —
vernieuwing en vervanging van alle onderdelen van het Gebouw en alle —
voorzieningen in het Gebouw als in Artikel 12 bedoeld. —

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

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander —
Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de —
toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het —

- Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele — schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere — Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. —
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen — vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. —
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het — Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, — wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. —
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, — dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak — (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en — te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat — geval geen recht op schadevergoeding. —
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere — betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering — bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige — verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. —
- 30.8 a. De Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 3 — (Parkeren) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 (Wonen en bergingen Blok A) kosteloos — komen van en gaan naar (met de fiets aan de hand) de op de begane — grond gelegen bergingen, onderdeel uitmakende van het Privé-gedeelte — van het Appartementsrecht met index 1 via de toegangsdeuren — onderdeel uitmakende van het Privé-gedeelte behorend tot het — Appartementsrecht met index 3. Voorgaande regeling geeft uitdrukkelijk — geen bevoegdheid tot gebruikmaking van de speedgate onderdeel — uitmakende van het Privé-gedeelte behorend tot het Appartementsrecht — met index 3. —
- b. De Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 3 — (Parkeren) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 (Wonen Blok B) kosteloos komen van en — gaan naar (met de fiets aan de hand) de op de begane grond gelegen — fietsenstallingen, onderdeel uitmakende van het Privé-gedeelte van het — Appartementsrecht met index 2 via het Privé-gedeelte behorend tot het — Appartementsrecht met index 3. —

- c. De Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 3 (Parkeren) zijn verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 (Wonen Blok B) alsmede de door deze aan te wijzen personen belast met onderhoudswerkzaamheden kosteloos – komen van en gaan naar de technische installaties behorende tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 via het Privé-gedeelte behorend tot het Appartementsrecht met index 3 een en ander – om onderhoudswerkzaamheden in de meest uitgebreide zin des woords, waaronder ook begrepen vervangingswerkzaamheden, te kunnen verrichten.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken (al dan niet in eigendom van derden) als bedoeld in Artikel 11 te gedogen.
- 31.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van warmte, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, alsmede rook- en ventilatiekanalen en schachten als bedoeld in Artikel 12, te gedogen, voor zover deze leidingen, kanalen, afvoeren en schachten lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties, kanalen, afvoeren en schachten niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen, kanalen, afvoeren en schachten.
- 31.3 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
 - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.



Artikel 32

Risico

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

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1 De Eigenaars en Gebruikers dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het dak en de daaronder gelegen waterkerende laag.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht met een gebruiksbelasting van meer dan tweehonderd vijftig kilo per vierkante meter (2,5kN/m²), zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering:
- opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd;
 - schuurtjes, bergingen, kasten, op het (dak-)terras of het balkon dan wel

- een andere buitenruimte te plaatsen; _____
- c. tegen de muren planten of heesters te laten groeien; _____
- d. in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere —
buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op —
andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders—
bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder —
dit verbod. _____

Artikel 34

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

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in Artikel 27.1, Artikel 27.2 onder c, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. _____

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken. _____

De in Artikel 27.1, Artikel 27.2 onder c, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 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 Artikel 28 tot en met Artikel 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement —
nader worden geregeld. _____

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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

is ondertekend. _____

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

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

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

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

37.4 De Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht stelt de Gebruiker op de _____ hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het _____ eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld _____ in artikel 5:128 BW. _____

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

37.6 Indien en zodra een Eigenaar na schriftelijke waarschuwing de in Artikel 37.1 _____



bedoelde verplichting niet nakomt, verbeurt hij een boete, welke gelijk is aan —
eenmaal de hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage per periode van —
veertien (14) dagen en wel zolang deze weigering voortduurt. Deze boete zal —
door het Bestuur zo nodig zonder raadpleging en machtiging van de —
Vergadering worden geïnd. Beroep op oplegging van deze boete staat voor —
de Eigenaar bij de Vergadering open. Artikel 45.5 is te dezen van —
overeenkomstige toepassing. De te verbeuren boeten komen ten bate van de —
Vereniging. —

37.7 Voor de periode dat een Eigenaar een Instelling is, is het bepaalde in Artikel —
37.1 en 37.2 niet van toepassing op die Eigenaar. De Instelling kan de aan zijn —
Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten —
uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze 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. —

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

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

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

38.3 Voor de periode dat een Eigenaar een Instelling is, is het bepaalde in Artikel —
38.1 en 38.2 niet van toepassing op de Gebruikers van de —
Appartementsrechten van die Eigenaar. —

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

39.2 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt —
het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot —



ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen – van maatregelen tot ontruiming. _____

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

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

39.4. Het bepaalde in dit Artikel 39 is niet van toepassing ten aanzien van _____ Appartementsrechten die aan een Instelling toebehoren, met dien verstande – dat in gevallen waarin op grond van dit Artikel 39 (als dat wel van toepassing – zou zijn geweest) aan een Gebruiker (of onbevoegde) van dat Privé-gedeelte – het gebruik en het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en _____ Gemeenschappelijke Zaken kan worden ontzegd casu quo kan worden _____ ontruimd, het Bestuur bevoegd is om te vorderen van de betreffende Instelling – dat zij daartoe zelf onmiddellijk over zal gaan. _____

Artikel 40 _____

Ondergebruik _____

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

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

Artikel 41 _____

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte _____

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

a. opzettelijk en langdurig en/of in ernstige mate de bepalingen van het _____ Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels – bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt; _____

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars _____ en/of Gebruikers; _____

c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige _____ verstoring van de rust in het Gebouw; _____

d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt gedurende een periode langer dan negen (9) maanden, _____

kan door het Bestuur een eerste (1^{ste}) en volgende waarschuwing worden _____ gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing(en) een of meer van de – genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel _____

41.2 Worden na tenminste twee (2) schriftelijke waarschuwingen van het Bestuur een

of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of —
worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van
het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van
het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en —
Gemeenschappelijke Zaken. —

Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende —
Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het —
eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel —
5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven. —

41.3 De Vergadering besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of —
behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd —
met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of —
aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar —
kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een —
raadsman. —

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met —
overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6. —

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende —
brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van
het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten —
vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. —

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet —
eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na —
verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de —
rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het —
genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. —

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een —
Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing —
wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij —
niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem —
gestelde borgtocht. Indien een Eigenaar die zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft
gegeven aan een Gebruiker, de Gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte —
gedrag te beëindigen, kan aan deze Eigenaar niet het gebruik van diens Privé-
gedeelte worden ontzegd. —

41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een —
gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat—
de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding —
begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 —

bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in —
dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het
in dit Artikel 41 bepaalde. —

41.9 Het in dit Artikel 41 bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker —
die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker. —

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten —

Artikel 42 —

Overdracht —

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit —
Artikel 42 mede begrepen een levering ten titel van verdeling. —

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

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging —
schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als —
bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of —
het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden
alsmede, indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de —
betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het —
Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.6 en verhoogd met —
de in Artikel 14.9 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële —
nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de —
betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding; —
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging —
schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel —
56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn —
geworden of nog zullen worden; —
- c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging —
aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de
dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar —
daarin; —
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar;
en —
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 —
onder c. —

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk —
aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht
verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de —

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

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

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

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.



De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot _____
uitoefening van het stemrecht. _____

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing –
bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning. _____

Artikel 44 _____

Rechten van erfpacht en opstal _____

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en
beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als _____
bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen. _____

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld
in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke _____
schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging _____
verschuldigde bijdragen. Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van
vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst _____
worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de _____
Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de _____
Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht
verschuldigde bijdragen. _____

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet,
de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende _____
bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, _____
tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald. _____

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

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

L. Overtredingen _____

Artikel 45 _____

Overtredingen _____

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming–
door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het _____



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

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

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

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De Vereniging draagt de naam: **"Vereniging van Eigenaars Galvanitas Blok A en Blok B te Eikdijk 2-98 en Wilhelminakanaal Zuid 102-104C Oosterhout"**. Zij kan ook handelen onder de naam: VvE Galvanitas Blok A en Blok B te Oosterhout. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De Vereniging is gevestigd te Oosterhout doch kan elders kantoor houden.

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars ten behoeve van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een –

ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot —
zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is —
bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander —
registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te —
geven en te bezwaren met beperkte genotsrechten. —

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of
de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. —

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de
wet voortvloeien. —

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

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

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op —
een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. —
Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden
toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit. —

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke —
betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het —
financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan —
slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een —
meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{de}) 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, alsmede in het
hiervoor in Artikel 14.6 vermelde geval. —

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

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het —
Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. —
Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk —
besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee (2) gezamenlijk handelende —
personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. —

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de
Splitsing. —

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de —



Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een _____
overeenkomst van geldlening aan te gaan. _____

Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met
inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. _____

Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient
gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt _____
aangegaan. _____

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

Artikel 48 _____

Boekjaar _____

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

II. De Vergadering _____

Artikel 49 _____

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter _____

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes (6) 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 (1^{ste}) —
zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de —
Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag —
dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de —
Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter —
goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. _____
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan —
niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor —
zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het —
Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de —
notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke _____
onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt _____
onthouden. _____

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van —
Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal
stemberechtigden dat tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan —



uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. _____

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering door het Bestuur niet binnen drie (3) weken wordt bijeengeroepen – de dag van ontvangst van het verzoek en de dag van verzending van de oproeping niet meegerekend – en niet binnen zes (6) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. Ingeval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld. _____

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste (1^{ste}) maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. _____

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

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden. _____

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

Artikel 50 _____

De vergadering: procedurevoorschriften _____

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw. Daarnaast kan het Bestuur bepalen, dat de plaats van de vergaderingen – voor zover wettelijk toegestaan - de website van de Vereniging zal zijn of een andere daartoe geschikte website of applicatie. _____

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de _____



stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de ————— vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving – of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in — dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. —————

In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen ————— verdubbeld. —————

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling ————— worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering ————— aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven. —————

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van ————— de gehele vergadering bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde ————— tekent de presentielijst namens de volmachtgever. In het geval de Vergadering er in heeft toegestemd, dat ten behoeve van de vergadering door de ————— stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch communicatiemiddel ————— en/of digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst – van de elektronische en/of digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening ————— van de presentielijst. —————

50.4 Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel – proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden. De ————— onderhandse notulen worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende ————— vergadering. —————

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier (4) ————— weken na de vergadering de notulen, concept-notulen of besluitenlijst toe. —————

Artikel 51

Stemrecht

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

51.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt zesduizend ————— zevenentachtig (6.087). —————

Het aantal stemmen dat iedere Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller ————— van het breukdeel waartoe zijn Appartementsrecht in de gemeenschap is —————



gerechtigd. _____

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 verveevoudigen, doch slechts onder handhaving van de
onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald. _____

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de _____
Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden _____
uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. _____

De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht _____
worden uitgebracht in dezelfde verhouding als waarin in de Vereniging van _____
Ondereigenaars omtrent het betreffende voorstel is gestemd, tenzij de _____
vergadering van ondereigenaars met een meerderheid als bedoeld in Artikel _____
56.5 besluit het resultaat van de stemming in de hoofdvergadering als één (1) _____
stem uit te brengen. _____

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

Artikel 52 _____

Stemrecht mede-Eigenaars _____

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

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

Artikel 53 _____

Bevoegdheden ter vergadering _____

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

stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende _____
Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. Iedere stemgerechtigde en _____
gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een deskundige die –
ter vergadering het woord mag voeren. _____

- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een –
door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de _____
stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden _____
geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter _____
Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen _____
dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch _____
communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. _____

Artikel 53a

Volmacht

- 53a.1 Een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn. _____
53a.2 Een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel
van de te nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt _____
gegeven. _____
53a.3 De volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de –
volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch _____
communicatiemiddel (e-mail). _____
53a.4 Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de _____
volmachtgever een ander in zijn plaats stellen. _____
53a.5 In geval van verdaging en/of schorsing van de vergadering behoudt de _____
volmacht zijn waarde. _____
53.a.6 De in dit artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende –
een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de _____
betreffende vergadering te worden bewaard. _____
Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de _____
Eigenaars. _____

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

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

- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen — die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) — personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting — uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen. — Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) 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 (2^{de}) — stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl — in geval van stakende stemmen het lot beslist. —
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle — stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen — elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd. —

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. — De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop — van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit — tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 66. —

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke — Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing — hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt. —
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé- — gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond — waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het — Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde — groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die — Eigenaar(s). —
- Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het — Huishoudelijk Reglement opnemen: —

- over welke onderwerpen; _____
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en _____
- tot welke bedragen; _____

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het _____
Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. _____

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de _____
Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan _____
uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. _____

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van _____
besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter
vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige _____

toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de _____
desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit _____
van de Vergadering. Het in de eerste (1^{ste}) zin van dit Artikel 56.1 onder b _____
bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de _____
Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. _____

Op een in de vorige zin bedoeld besluit van de Vergadering tot wijziging of
intrekking is het bepaalde in Artikel 54.1 van toepassing. _____

Ieder van de stemgerechtigden kan de Vergadering verzoeken een _____
dergelijk besluit tot wijziging of intrekking te nemen. _____

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en _____
de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor _____
rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, _____
onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. _____

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de _____
vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de _____
Vergadering is gemachtigd. _____

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de _____
kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen
als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten _____
en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de _____
gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar
de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de _____
deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf
de buitenzijde van het Gebouw. _____

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



56.5 Besluiten van de Vergadering tot: _____

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a bedoelde gewone _____
onderhoud vallende uitgaven; _____
- b. het doen van in Artikel 10.2 onder b bedoelde uitgaven voor groot _____
onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, _____
vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor renovatie en _____
verduurzamingsprojecten, en al dan niet voorzien in het _____
Meerjarenonderhoudsplan; _____
- c. het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de _____
bankrekening(en) van) het Reservefonds; _____
- d. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een _____
duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van _____
geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van _____
vijfduizend euro _____
(€ 5.000,00) dan wel een ander, door de Vergadering vastgesteld _____
drempelbedrag te boven gaan; _____
- e. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.2;
- f. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel _____
27.2 onder a en c; _____
- g. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2; _____
- h. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- i. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder
i; _____
- j. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement; _____
- k. 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 ten minste twee—
derde ($2/3^{de}$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin —
een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste
twee derde ($2/3^{de}$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee
derde meerderheid wordt hier verstaan: twee derde ($2/3^{de}$) 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 derde ($2/3^{de}$) van het—
totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit _____
worden genomen. _____

- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede (2^{de}) – vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en – niet later dan zes (6) weken na de eerste (1^{ste}) vergadering. In geval van een – Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. _____
De oproeping voor deze tweede vergadering vindt schriftelijk plaats met een – termijn van ten minste acht (8) dagen, de dag van oproeping en van de – vergadering daaronder niet meegerekend. _____
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de – komende vergadering een tweede (2^{de}) vergadering is als in de vorige zin – bedoeld. In deze tweede (2^{de}) vergadering kan over de aanhangige – onderwerpen een besluit met twee derde (2/3^{de}) meerderheid worden – genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede (2^{de}) – vergadering kan worden uitgebracht. _____
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 – bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de – eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband – met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt. _____
- 56.8 Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vereniging komende – verbouwingen, die een bij de splitsing niet-voorziene en fundamentele wijziging – van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan maar niet – een noodzakelijke wijziging van de Akte tot gevolg hebben, het aanbrengen – van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van – fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel – van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, kan de Vergadering – met – inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde – bepalen, dat een – Eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het geval ten gevolge van deze – besluiten kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn te verwachten, kan tevens bij besluit worden vastgesteld, welke Eigenaars in welke verhouding – in die kosten moeten bijdragen. _____
- 56.9 Een van Artikel 56.8 afwijkende verdeling van de kosten moet in het – Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. _____
- 56.10 Indien het in Artikel 56.5 onder k bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van – een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan – worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten – van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt –



dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de _____
breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn. _____

III. Het Bestuur _____

Artikel 57 _____

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging _____

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een, bij voorkeur, oneven aantal van één (1) —
of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het —
aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur —
bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. _____

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te _____
vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie (3) of meer bestuurders bestaat, —
kan de Vereniging ook door twee (2) 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 (1^{ste}) maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte _____
geschieden. _____

Bij gebreke van benoeming van een eerste (1^{ste}) Bestuur geldt/gelden _____
degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). _____

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele —
Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede —
wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten —
inschrijven in het Handelsregister. _____

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet —
uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de —
Vergadering worden geschorst en ontslagen. _____

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

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming —
van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders
bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg —
voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het
Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde —
in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit
beheer. _____

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van —
en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van

vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van _____
rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader
door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de _____
Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit _____
bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). _____
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, _____
voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van _____
incassoprocedures. _____

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

57.7 Het Bestuur vergadert ten minste twee (2) maal per jaar en voorts zo dikwijls een
bestuurder dat wenst. _____

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

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste _____
vijf (5) dagen; _____
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe; _____
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte _____
meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de _____
meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een _____
schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de _____
tweede (2^{de}) zin van Artikel 54.1 is van toepassing; _____
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid
van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering _____
niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle _____
bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. _____

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

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. _____

Artikel 58 _____



Informatieverstrekking

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

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

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

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

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden,



daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres. _____

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

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst _____ van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register – door het Bestuur bijgewerkt. _____

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

Artikel 60 _____

Boekhoud- en bewaarplicht _____

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

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

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

Artikel 61 _____

Administratie en Beheer _____

61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden _____ verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen –



van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin – en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, — notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen — Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden — overeengekomen. —

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

IV. Raad van Commissarissen en commissies —

Artikel 62 —

Raad van Commissarissen —

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

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

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

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

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het — Huishoudelijk 43 Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op — de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van — Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of — de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt. —

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

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



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

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

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

Artikel 63 _____

Commissies _____

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

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al —
dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste —
twee (2) leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met
de functie van bestuurder en die van Voorzitter. _____

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

N. Huishoudelijk Reglement _____

Artikel 64 _____

Huishoudelijk Reglement _____

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



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

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. —

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden. —

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden —
vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een —
meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5. —

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden —
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 —
is van overeenkomstige toepassing. —

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit —
tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde. —

64.6 Het Bestuur is verplicht, na een daartoe door de Vergadering genomen besluit,
het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de —
openbare registers voor registergoederen. —

O. Beheervereniging —

Artikel 65. Beheervereniging —

65.1. De op te richten Beheervereniging heeft tot doel het houden, beheren en —
onderhouden van het Semi-Openbaar Gebied. De Beheervereniging zal in de —
toekomst zorgdragen voor het beheer en onderhoud van het Semi-Openbaar —
Gebied. —



65.2. Aan de Appartementsrechten met indices 4 en 5 (Commerciële Ruimten) is, na oprichting van de Beheervereniging, mede verbonden één kwalitatief ————— lidmaatschap van de Beheervereniging als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval ————— een Appartementsrecht toekomt aan meerdere eigenaars, zijn deze eigenaars tezamen lid van de Beheervereniging en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de ————— financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de ————— Beheervereniging, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een ————— Ondersplitsing, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de ————— Beheervereniging is bepaald. —————

65.3. In geval van Ondersplitsing geldt het bepaalde in dit Artikel 65 mutatis ————— mutandis. —————

P. Wijziging van de Akte —————

Artikel 66 —————

Wijziging van de Akte —————

66.1 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. —————

66.2 In afwijking van het in Artikel 66.1 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 ten ————— minste vier vijfde (4/5^{de}) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars ————— toekomt. —————

66.3 In de oproeping tot de in Artikel 66.2 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. —————

66.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien ————— (15) dagen. Ingeval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde ————— termijn verdubbeld. —————

66.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging ————— zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor ————— de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen ————— wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de ————— Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering ————— wordt gehouden. —————

66.6 Het bepaalde in de Artikelen 66.4 en 66.5 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. —
- 66.7 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. —
- 66.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3)
maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die
waarop het besluit door de Vergadering is genomen. —
- 66.9 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. —
- 66.10 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 mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als —
bedoeld in Artikel 66.1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat —
vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar is —
verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd. —

Q. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging —

Artikel 67 —

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 —
artikel 5:143 lid 2 BW. —

R. Geschillenbeslechting —

Artikel 68 —

Geschillenbeslechting —

Geschillen tussen één (1) of meer Eigenaars onderling of tussen één (1) of meer —
Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de —
betrokkenen bij het geschil aan één (1) of meer deskundigen worden voorgelegd —
ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling —
door mediation. —

S. Indexering —

Artikel 69 —



Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het — door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren — prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door — vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt — het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de — herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat — kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een — zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. —

T. Aanvullende bepalingen

Artikel 70

Koppelbepaling

- 70.1. De in de onderhavige Splitsing ontstane Appartementsrechten 1, 2 en 3 zullen — ieder worden betrokken in een Ondersplitsing, waarbij afzonderlijke — Onderappartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een — woning, een berging of een parkeerplaats zullen ontstaan. —
- 70.2. Ter zake de hiervoor in lid 1 genoemde (toekomstige) — Onderappartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een — parkeerplaats zal in de akte van Ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 een koppelbepaling worden opgenomen. —

Artikel 71

Overgangsbepalingen

- 71.1. Het Bestuur bestaat, totdat in de eerste vergadering als bedoeld in Artikel 49 — wordt besloten tot benoeming van een nieuw Bestuur overeenkomstig Artikel — 57.3, uit de Rechthebbende. —
- 71.2 a. De Beheerder is de besloten vennootschap met beperkte — aansprakelijkheid: **VP&A Vastgoedmanagement B.V.**, statutair gevestigd te Oosterhout (Noord-Brabant), met adres 4903 SE Oosterhout, Hoevestein 27, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20092577. — Deze aanstelling gaat per vandaag in en eindigt één (1) jaar nadat het — laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn — opgeleverd. —
- b. De Rechthebbende verzoekt de notaris als gevolmachtigde van de — Vereniging in te schrijven bij de Kamer van Koophandel: VP&A — Vastgoedmanagement B.V., voornoemd. —
- c. De Rechthebbende benoemt, overeenkomstig het bepaalde in Artikel — 49.4, VP&A Vastgoedmanagement B.V., voornoemd tot Voorzitter. —



- d. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door —
de Voorzitter. _____

71.3 Het eerste (1^{ste}) Boekjaar eindigt op éénendertig december tweeduizend —
zesentwintig (31-12-2026). _____

71.4 In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de —
Eigenaars tot voldoening van de eerste (1^{ste}) voorschotbijdragen in op de —
eerste (1^{ste}) dag van de maand, volgend op de maand waarin de —
voorschotbijdragen zijn vastgesteld. _____

71.5. In afwijking van het bepaalde in Artikel 16.1 gaat de verplichting van het —
Bestuur om een Jaarverslag en een Jaarrekening op te maken in op het eerste —
(1^{ste}) dag van het jaar, volgend op het jaar van de algemene oplevering van —
het Gebouw. _____

71.6. In afwijking van het bepaalde in Artikel 56, mag de Vergadering en het Bestuur,
voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en —
Gemeenschappelijk Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of —
overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over —
een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de —
algemene oplevering van het Gebouw, tenzij: _____

- a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten —
gelden; dan wel _____
- b. ten minste twee derde (2/3^{de}) van het totaal aantal Appartementsrechten
is overgedragen. _____

U. Slotbepaling

Artikel 72

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

SPLITSINGSVERGUNNING

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

VOLMACHT

Van de volmacht van de Rechthebbende blijkt uit één (1) onderhandse akte van —
volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht. _____

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de —
comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de —
akte voortvloeiende gevolgen. _____

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en —



daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen – met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte – door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te _____ Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, _____ om twaalf uur. _____
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

