

Heden, vierentwintig juni tweeduizend eenentwintig,  
verscheen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede:  
mevrouw Wijmpje Beukers-van de Zande, geboren te Nunspeet op dertien oktober  
negentienhonderd tachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te  
6711 PS Ede, Stationsweg 36,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Lage Mierde gevestigde  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
WFC Development B.V.,  
adres: Nieuwe Kazernelaan 2 D 42, 6711JC Ede,  
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 58429514,  
hierna ook te noemen: "**Gerechtigde**".

### **VOLMACHT**

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit één onderhandse volmacht, welke aan  
deze akte is gehecht.

### **1. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND; EIGENDOMSVERKRIJGING**

De Gerechtigde is eigenaar van:

**een perceel bouwterrein gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede,  
kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie C, nummer 5782, groot circa  
drieduizend éénhonderd zeventien vierkante meter (3.117 m<sup>2</sup>),  
aan welk perceel voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend  
krachtens ordernummer 6219951,  
(hierna ook te noemen: "**Registergoed**").**

De Gerechtigde is voornemens op het Registergoed een nieuw  
appartementencomplex te (doen) stichten, bestaande uit twee bouwdelen, te weten:

- \* de hoogbouw met vijfendertig (35) woningen en een parkeergarage met  
negenenveertig (49) parkeerplaatsen;
- \* de laagbouw met vierentwintig (24) woningen en een parkeerterrein met  
eenentwintig (21) parkeerplaatsen van welke eenentwintig (21) parkeerplaatsen  
twaalf (12) parkeerplaatsen behoren tot het privé-gedeelte van een  
appartementenrecht, terwijl de overige negen (9) parkeerplaatsen behoren tot de  
Gemeenschappelijke Gedeelten en bestemd zijn als openbare parkeerplaatsen.

(het appartementencomplex hierna te noemen: "**Gebouw**"),

De betreffende bouwdelen hierna ook te noemen: "**Hoogbouw**" respectievelijk  
"**Laagbouw**".

Het Registergoed is belast met een opstalrecht ten behoeve van de te Ede gevestigde  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Warmtebedrijf Ede B.V.,  
inhoudende het recht om in een ruimte in de Hoogbouw en in een ruimte in de  
Laagbouw zogenaamde Warmte Overdracht Stations met bijbehorende installaties en  
(aansluit-)leidingen in eigendom te hebben, te houden en te vernieuwen, zulks blijkens  
de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in  
register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van vestiging van een recht van  
opstal, welke op heden is verleden voor mij, notaris.

De Gerechtigde verkreeg de eigendom van het Registergoed door de inschrijving ten  
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf juni

tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81485, nummer 6, van een afschrift van een akte van levering die op elf juni tweeduizend eenentwintig is verleden voor mr E.A.P. Boerkamp, notaris gevestigd te Ede.

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

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

Aan deze akte is daartoe een uit twee (2) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht (**Bijlage 1**).

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 120 de gedeelten van het Gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens aangehechte bijlage (**Bijlage 2**) op drieëntwintig juni tweeduizend eenentwintig een verklaring afgegeven. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder 1. omschreven onder- en omliggende grond: 5802-A. Het depotnummer, waaronder de splitsingstekening in bewaring is genomen, luidt: 20210623000124.

## **3. VERGUNNING**

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

## **4. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten, waarbij voor alle appartementsrechten geldt dat de straatnaam en het huisnummer thans nog niet bekend is:

### **Bouwdeel "Hoogbouw":**

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding -A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning en de op de begane grond gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvierenvijftig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (154/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende Gebouw te Ede nabij de Generaal Hackettlaan, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede sectie C nummer 5782, groot circa drieduizend éénhonderd zeventien vierkante meter (3.117 m<sup>2</sup>), voormelde gemeenschap hierna ook te noemen: "**Gemeenschap**";
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning en de op de begane grond gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdachtendertig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (138/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning en de op de begane grond gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdveertien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (114/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 6, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 7, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdveertien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (114/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 9, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berginggelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 10, welk appartementsrecht

omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 11, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 12, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 13, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 14, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 15, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vierde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 16, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vierde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal

- Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 17, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vierde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 18, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vierde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het eenhonderdzeventien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (117/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 19, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vijfde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het eenhonderddrieënveertig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (143/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 20, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vijfde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  21. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 21, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de vijfde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het eenhonderdachtennegentig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (198/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  22. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 22, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de zesde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het eenhonderdtweënveertig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (142/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

23. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 23, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de zesde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
24. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 24, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de zesde verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdnegenennegentig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (199/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
25. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 25, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de zevende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdtweënveertig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (142/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
26. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 26, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de zevende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdveertien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (114/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
27. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 27, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de zevende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdnegenennegentig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (199/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
28. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 28, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de achtste verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderddrieënveertig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (143/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
29. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 29, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de achtste verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
30. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 30, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de achtste verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdnegenennegentig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (199/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
31. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 31, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de negende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderddrieënveertig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (143/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
32. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 32, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de negende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdvijftien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (115/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
33. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 33, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de negende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het eenhonderdnegenennegentig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (199/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
34. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 34, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tiende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tweehonderdnegenenveertigste/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (249/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
35. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 35, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tiende verdieping gelegen woning en de in de kelder gelegen berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en

- b. het tweehonderdzesenvijftigste/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (256/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

**Bouwdeel "Laagbouw":**

- 36. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 36, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 37. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 37, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 38. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 38, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 39. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 39, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 40. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 40, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 41. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 41, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vierenzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (74/7.238-ste)



- onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
42. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 42, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  43. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 43, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  44. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 44, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  45. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 45, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  46. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 46, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  47. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 47, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de eerste verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het vierenzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (74/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  48. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 48, welk appartementsrecht

omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
49. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 49, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
50. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 50, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
51. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 51, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
52. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 52, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
53. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 53, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de tweede verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vierenzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (74/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
54. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 54, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede

- (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
55. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 55, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
56. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 56, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
57. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 57, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
58. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 58, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het drieënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (73/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
59. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 59, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op de derde verdieping gelegen woning met inpandige berging, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het viereënzeventig/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (74/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

**Parkeerplaatsen in Parkeerkelder:**

60. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 60, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste) onverdeeld

- aandeel in de Gemeenschap;
61. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 61, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  62. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 62, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  63. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 63, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  64. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 64, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  65. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 65, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  66. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 66, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
    - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
  67. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 67, welk appartementsrecht

omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
68. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 68, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
69. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 69, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
70. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 70, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
71. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 71, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
72. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 72, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
73. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 73, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en

- huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
74. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 74, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
75. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 75, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
76. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 76, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
77. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 77, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
78. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 78, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
79. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 79, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

80. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 81, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
81. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 81, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
82. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 82, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
83. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 83, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
84. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 84, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
85. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 85, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
86. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 86, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
87. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 87, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
88. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 88, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
89. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 89, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
90. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 90, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
91. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 91, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
92. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 92, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en



- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
93. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 93, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
94. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 94, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
95. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 95, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
96. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 96, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
97. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 97, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
98. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 98, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
99. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C,

- complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 99, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
100. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 100, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
101. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 101, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
102. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 102, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
103. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 103, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
104. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 104, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
105. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 105, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen

- parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
106. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 106, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
107. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 107, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
108. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 108, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste)onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

#### **Parkeerplaatsen op het Parkeerterrein**

109. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 109, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
110. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 1110, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
- b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
111. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 111, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en

- b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 112. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 112, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 113. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 113, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 114. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 114, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 115. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 115, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 116. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 116, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 117. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 117, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
- 118. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C,

complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 118, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
119. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 120, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
120. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 109, welk appartementsrecht omvat:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap,

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

## **5. ONDERBOUWING VAN GRONDSLAG BREUKDELEN**

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de onderlinge verhouding van de (afgeronde) gebruiksoppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten,

met dien verstande dat:

- \* voor wat betreft een tot een Privé-gedeelte behorende woning en berging, uitgegaan is van de oppervlakte van de betreffende woning en berging;
- \* voor wat betreft een tot een Privé-gedeelte behorend terras of balkon, uitgegaan is van de helft van de oppervlakte van dat betreffende terras en balkon;
- \* voor wat betreft een tot een Privé-gedeelte van de appartementsrechten met indices 60 tot en met 108 behorende parkeerplaats uitgegaan is van een oppervlakte van tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>),
- \* voor wat betreft een tot een Privé-gedeelte van de appartementsrechten met indices 109 tot en met 120 behorende parkeerplaats gebaseerd is op de helft van de oppervlakte, waarbij voor wat betreft die oppervlakte uitgegaan is van een oppervlakte van tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>), zodat voor de berekening van de aandelen in de Gemeenschap voor deze appartementsrechten uitgegaan is van vijf vierkante meter (5 m<sup>2</sup>),

blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht (*Bijlage 3*).

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

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;

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

## **7. REGLEMENT**

Het onderhavige reglement is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, ("Model 2017"), waarvan de akte houdende het modelreglement, is verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160.

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

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

#### Artikel 1

##### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. **Akte:**  
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. **Appartementsrecht:**  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. **Artikel:**  
een artikel van het Reglement;
- d. **Beheerder:**  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. **Bestuur:**  
het Bestuur van de Vereniging;
- f. **Boekjaar:**  
het boekjaar van de Vereniging;
- g. **Commissie:**  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. **BW:**  
het Burgerlijk Wetboek;
- i. **Eigenaar:**  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. **Gebouw:**  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing

- betrokken recht betrekking heeft;
- k. **Gebruiker:**  
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. **Gemeenschap:**  
de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. **Gemeenschappelijke Gedeelten:**  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. **Gemeenschappelijke Ruimten:**  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. **Gemeenschappelijke Zaken:**  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. **Grond:**  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. **Hoogbouw:**  
het bouwdeel van het Gebouw waarin zich de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 35 (bestemd als woningen en bergingen) bevinden, alsmede de parkeergarage met de Privé-gedeelten van de appartementsrechten met indices 60 tot en met 108 (parkeerplaatsen);
- r. **Huishoudelijk Reglement:**  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- s. **Jaarrekening:**  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. **Jaarverslag:**  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- u. **Laagbouw:**  
het bouwdeel van het Gebouw waarin zich de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indices 36 tot en met 59 (woningen met inpandige bergingen) bevinden, alsmede de twaalf (12) op het parkeerterrein gelegen, tot de Privé-gedeelten van de appartementsrechten met indices 109 tot en met 120 behorende parkeerplaatsen;
- v. **Meerjarenonderhoudsplan:**  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- w. **Onderappartementsrecht:**  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- x. **Ondereigenaar:**

- de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- y. **Ondersplitsing:**  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
  - z. **Privé-gedeelte:**  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - za. **Raad van Commissarissen:**  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
  - zb. **Registergoed:**  
het registergoed respectievelijk de registergoederen dat/die in de Splitsing zijn betrokken;
  - zc. **Reglement:**  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
  - zd. **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;
  - ze. **Reservefonds:**  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - zf. **Splitsing:**  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - zg. **Vereniging:**  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - zh. **Vereniging van Ondereigenaars:**  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - zi. **Vergadering:**  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - zj. **Voorzitter:**  
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook,



gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

### Artikel 3

#### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

### Artikel 4

#### Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

### Artikel 5

#### Afwenden gevaar

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

### Artikel 6

#### Burenrecht

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

### Artikel 7

#### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de

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

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

### Artikel 8

#### Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het Appartementsrecht overeenkomstig de in de Akte vermelde grondslag.

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

### Artikel 9

#### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

### Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 9.1 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
  - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 9, Artikel 10.1 en Artikel 10.2, komen de baten respectievelijk de schulden en kosten verbonden aan:

a. voor zover deze betrekking hebben op de Hoogbouw:

- \* de op de begane grond van de Hoogbouw gelegen fietsenberging;
- \* de op de begane grond gelegen woonkamer;
- \* de in de Hoogbouw aanwezige elektra-aansluitingen (CVZ-kast), alsmede de oplaadpunten voor een elektrisch aangedreven motorrijtuigen, inclusief onderhoud en vervanging;
- \* de boven het dak van de Hoogbouw te plaatsen zonnepanelen en de installaties daarvan, inclusief onderhoud en vervanging, voorzover deze niet aan een individuele meter gekoppeld zijn;
- \* de parkeergarage, de in de parkeergarage gelegen rijweg en het toegangscontrolesysteem tot de parkeergarage, , inclusief onderhoud en vervanging;
- \* het onderhoud en vervanging van:
  - de gevels, inclusief de gevels van de parkeergarage (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) en de puien;
  - de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
  - de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
  - de daken (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking;
  - de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van de lift(en), alsmede de lift- en daarbij behorende leidingschachten;
  - irrigatie- en drainagesystemen en de bloembakken aan de buitenzijde van de gevel van de Hoogbouw;
  - de “groene gevel” aan de buitenzijde van de Hoogbouw,

toe respectievelijk voor rekening van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 35 en 60 tot en met 108, ieder voor een aandeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het betreffende Appartementsrecht in de in Artikel 8 bedoelde breukdelen, en de noemer gelijk is aan het totaal van de tellers van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 35 en 60 tot en met 108 in de in Artikel 8 bedoelde breukdelen;

b. voor zover deze betrekking hebben op de Laagbouw:

- \* de in de kelder van de Laagbouw gelegen fietsenberging;
- \* de in de Laagbouw aanwezige elektra-aansluitingen (CVZ-kast),

alsmede de oplaadpunten voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig, inclusief onderhoud en vervanging;

\* de boven het dak van de Laagbouw te plaatsen zonnepanelen en de installaties daarvan, inclusief onderhoud en vervanging, voorzover deze niet aan een individuele meter gekoppeld zijn;

\* het onderhoud en vervanging van:

- de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) en de puien;
- de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- de daken (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking;
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van de lift(en), alsmede de lift- en daarbij behorende leidingschachten;
- de "groene gevel" aan de buitenzijde van de Laagbouw,

toe respectievelijk voor rekening van de Appartementsrechten met indices 36 tot en met 59 en 109 tot en met 120, ieder voor een aandeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het betreffende Appartementsrecht in de in Artikel 8 bedoelde breukdelen, en de noemer gelijk is aan het totaal van de tellers van de Appartementsrechten met indices 36 tot en met 59 en 109 tot en met 120 in de in Artikel 8 bedoelde breukdelen,

c. voor zover deze betrekking hebben op de zonnepanelen welke gekoppeld zijn aan een individuele meter:

de kosten voor onderhoud, herstel en de vervanging van de op de daken gelegen zonnepanelen komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten naar rato van het aantal panelen dat dienstbaar is aan het betreffende Privé-gedeelte van een Appartementsrecht

met dien verstande dat – in aanvulling op het bepaalde in Artikel 11.1 - de volgende baten respectievelijk schulden en kosten ten goede komen aan, dan wel voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars van de in de splitsing betrokken Appartementsrechten conform de in Artikel 8 bedoelde breukdelen:

- \* de waterkerende lagen en de dakbedekking gelegen op het dak gelegen boven de parkeergarage;
- \* de daktuin en de tuin op de begane grond/maaiveld;
- \* de hellingbaan vanaf de openbare weg naar het parkeerterrein en de

- parkeergarage;
- \* de rijweg op het parkeerterrein en de gemeenschappelijke openbare parkeerplaatsen.

Indien de Vereniging over een Meerjarenonderhoudsplan beschikt, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

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

- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.
- 10.5 Indien de herbouwwaarde van de Privé-gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in Artikel 10.1 en/of Artikel 10.3 bedoelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 10.2 onder f voor rekening van de betreffende Eigenaars naar rato van de voor elk Privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

#### Artikel 11

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

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

Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;

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

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

#### Artikel 12

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

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
  - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;



- e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

### Artikel 13

#### Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

### Artikel 14

#### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

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

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

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

10.1.

- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

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

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

#### Artikel 16

##### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

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

#### Artikel 10.1.

- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging

te vergoeden.

## Artikel 18

### Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 Ondersplitsing van een Appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de Vereniging.
- 18.3 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.
- 18.4 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

## **E. Verzekeringen**

### Artikel 19

#### Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.  
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die

krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

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

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

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

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

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijftien euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de

desbetreffende Eigenaar.

- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

### Artikel 20

#### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
- 20.3 Het Gebouw wordt uitgerust met een "groene" gevel. Bij de balkons/terrassen van een aantal Appartementsrechten met bestemming woning worden gemeenschappelijke plantenbakken gerealiseerd door de Vereniging of in opdracht van de Vereniging. Deze gemeenschappelijke plantenbakken zijn bedoeld voor de "groene" uitstraling van het Gebouw en het architectonisch aanzicht, een en ander conform het bouwplan van het Gebouw. Het onderhoud (verzorging) en instandhouding van deze groenvoorziening (gemeenschappelijke plantenbakken) wordt gedaan door de Vereniging of in opdracht van de Vereniging door derden. De beplanting wordt uitgevoerd door middel van een beplantings- en onderhoudsplan. De gemeenschappelijke plantenbakken worden voorzien van een beregeningsstelsel (bij de Hoogbouw) om de planten van water te voorzien.

### Artikel 21

#### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
- Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde geldt dat het gebruik van de in artikel 10.3 genoemde Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken uitsluitend toekomt aan de betreffende Eigenaren die volgens gemeld Artikel 10.3 de kosten daarvan behoeven te dragen.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en

- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.
- 21.5 De groenvoorzieningen op het gemeenschappelijk binnenterrein alsmede de planten in de gemeenschappelijke plantenbakken mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel op een gelijksoortige manier worden bewerkt, tenzij met toestemming van het Bestuur of in opdracht van het Bestuur.
- 21.6 Gebruikers van de openbare parkeerplaatsen zijn gerechtigd om gebruik te maken van de tot de Gemeenschappelijke Gedeelten behorende rijweg.

## Artikel 22

### Uitleg Akte en splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
  - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
  - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
  - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn



niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

### Artikel 23

#### Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.
- Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
  - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
  - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).
- Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.
- Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.
- De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en

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

- 23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.  
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.
- 23.9 Ten aanzien van de Gemeenschappelijke Ruimten geldt dat fietsen alleen mogen worden gestald in de gemeenschappelijke fietsenbergingen van de Hoogbouw respectievelijk de Laagbouw of op een daartoe door de Vergadering vastgestelde plek. In het Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels over het stallen van fietsen worden opgenomen.
- 23.10 Het is de Eigenaren en Gebruikers en hun bezoekers slechts toegestaan het gemeenschappelijk binnenterrein als zit-, speel- en recreatiegedeelte te gebruiken, voor zover de tuinaanleg (inclusief onderliggende waterkerende en constructieve laag) en het eventuele daarbij behorende zitmeubilair niet wordt beschadigd en voor zover er geen onredelijke hinder veroorzaakt wordt voor de omwonenden.  
Het hiervoor bedoelde gebruik is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de daartoe aangelegde paden in de binnentuin vrijgehouden worden. Het is niet toegestaan om eigen meubilair, speelgoed of andere zaken op het binnenterrein te stallen.  
Het gebruik van de binnentuin kan nader worden geregeld of uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.
- 23.11 Het gebruik van de op de begane grond van de Hoogbouw gelegen gemeenschappelijke woonkamer zal worden geregeld in het Huishoudelijk Reglement.

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

Vergadering verboden.

- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.
- 24.6 De Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 34 en 35 zijn bevoegd tot het voor eigen rekening plaatsen, houden, onderhouden en vernieuwen van installaties voor mechanische ventilatie en luchtbehandeling/airconditioning op de boven de op de tiende verdieping gelegen Privé-gedeelten van de betreffende Appartementsrechten, tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en zaken behorende zaken behorende daken, of doorvoeren door die daken aan te brengen ten behoeve van bijvoorbeeld een sauna, echter uitsluitend indien hiervoor voldoende ruimte is, en er geen sprake is van schaduwwerking op de zonnepanelen. Het plaatsen (zo min mogelijk in het zicht), houden, onderhouden en vernieuwen dient geen hinder aan de Eigenaar(s) en/of de Gebruiker(s) van de overige appartementsrechten te veroorzaken.  
In het Huishoudelijk Reglement kunnen hierover nadere regels worden opgenomen.
- 24.7 Het aanbrengen aan het Gebouw van
- \* zonneschermen,
  - \* screens,
  - \* plantenbakken aan terras- of balkonrelingen
  - \* (erf-)afscheidings op balkons, terras en tuinen,
- is uitsluitend toegestaan indien deze zonneschermen en/of screens en/of plantenbakken voldoen aan het kleurschema en producteisen als vastgesteld door de Vergadering en opgenomen in het Huishoudelijk Reglement, waarbij ten behoeve van de uniforme uitstraling van het Gebouw en de daaruit voortvloeiende kwaliteit bij de besluitvorming dienaangaande uitgegaan moet worden van eenvormigheid.  
Het gebruik van schuttingen als (erf-)afdeling op balkons, terrassen en tussen

tuinen is verboden.

## Artikel 25

### Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
- Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
- De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

## Artikel 26

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

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

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen zijn niet vereist voor de situaties zoals die bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw. Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw dienen te worden geduld.

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

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

### Artikel 27

#### Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

Iedere Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 59 is verplicht het Privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als woning met berging.

Iedere Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 60 tot en met 120 is verplicht het Privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als parkeerplaats.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

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

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

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

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is

met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

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

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b en c dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

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

## Artikel 28

### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan

ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

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

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, na vooraf verkregen toestemming van het Bestuur, doch zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

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

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

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de

premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

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

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

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

#### Artikel 29

##### Opslag gevaarlijke stoffen

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

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte 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.

#### Artikel 30

##### Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

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



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

### Artikel 31

#### Collectieve voorzieningen

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

### Artikel 32

#### Risico

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

### Artikel 33

#### Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.  
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen. Een en ander echter met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.6.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de

muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw. Een en ander echter met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.6.

- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Aan de noord-, west- en zuidzijde van de Hoogbouw, en aan de zuidzijde van de Laagbouw, zullen plantenbakken haaks op de buitengevel aangebracht worden. Met betrekking tot deze plantenbakken geldt een instandhoudingsverplichting.
- 33.7 Zonder toestemming van de Vergadering mogen geen andere bakken aan de buitenzijde van het Gebouw aangebracht worden, welke bakken voorts moeten voldoen aan het kleurschema en producteisen als vastgesteld door de Vergadering en opgenomen in het Huishoudelijk Reglement, waarbij ten behoeve van de uniforme uitstraling van het Gebouw en de daaruit voortvloeiende kwaliteit bij de besluitvorming dienaangaande uitgegaan moet worden van eenvormigheid.
- 33.7 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

#### Artikel 34

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

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

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

#### Artikel 35

##### Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

##### Artikel 36

##### Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

##### Artikel 37

##### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten

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

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

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

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

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

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

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen

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

- 37.7 Voor de periode dat één of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningcorporaties), beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en 37.2 niet van toepassing voor het in gebruik geven van de Appartementsrechten door de betreffende Eigenaar, mits 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 een verklaring van de Gebruiker is opgenomen 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, is opgenomen.

### Artikel 38

#### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3 Voor de periode dat één of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningcorporaties), beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en met 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende Appartementsrechten.

### Artikel 39

#### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het

Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

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

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

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

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

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

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

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
- c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

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

- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

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

- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 43

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

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De



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

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

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

#### **L. Overtredingen**

##### Artikel 45

##### Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een

eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

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

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

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

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

### ***I. Algemene bepalingen***

#### Artikel 46

##### De Vereniging

46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars "De Veluwse Proeftuin I" nabij de Generaal Hackettlaan te Ede.

De vereniging is gevestigd te Ede, doch kan elders kantoor houden.

De vereniging kan tevens in het dagelijks verkeer aangeduid worden als: Vereniging van Eigenaars De Veluwse Proeftuin I.

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

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

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

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

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

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

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

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke

betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.
- Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

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

## ***II. De Vergadering***

#### Artikel 49

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

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

de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

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

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

#### Artikel 50

##### De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige

stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

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

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

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

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

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

#### Artikel 51

##### Stemrecht

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

51.2 Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zeventuizend tweehonderddrieëndertig (7.238) stemmen. Aan ieder Appartementsrecht komt een aantal stemmen toe dat overeen stemt met de teller van het in artikel 8 bedoelde breukdeel van het betreffende Appartementsrecht.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

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

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

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

51.5. In het geval een besluit dient te worden genomen met betrekking tot een in Artikel 10.3 bedoelde aangelegenheid terzake van de schulden en kosten welke uitsluitend voor rekening komen van de appartementsrechten waarvan het

Privé-gedeelte gelegen is in de Hoogbouw respectievelijk de Laagbouw, wordt het aantal stemmen dat toekomt aan de onder de betreffende letter van Artikel 10.3 genoemde Appartementsrechten, met een factor van éénderuitend (1.000) vermenigvuldigd, terwijl het aantal stemmen dat toekomt aan de Appartementsrechten die niet onder de betreffende letter van artikel 10.3 worden genoemd, niet zullen wijzigen ten opzichte van het in Artikel 51.2 gestelde aantal stemmen.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

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

#### Artikel 53

##### Bevoegdheden ter vergadering

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

#### Artikel 54

##### Voorschriften inzake het stemmen

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

uitgebrachte stemmen.

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

- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

##### Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

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

- tot welke bedragen,  
de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.  
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.  
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
  - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
  - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;



- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra

(voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### **III. Het Bestuur**

#### Artikel 57

#### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer

bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).  
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 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 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

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

bepaalde.

#### Artikel 61

##### Administratie en Beheer

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

#### ***IV. Raad van Commissarissen en commissies***

#### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert ten minste 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 ten minste vijf dagen;
- b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
- c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

### Artikel 63

#### Commissies

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

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

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

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### Artikel 64

#### Huishoudelijk Reglement

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

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;

- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

## **O. Wijziging van de Akte**

### Artikel 65

#### Wijziging van de Akte

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

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

## **P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging**

### Artikel 66

#### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

## **Q. Geschillenbeslechting**

### Artikel 67

#### Geschillenbeslechting

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

## **R. Indexering**

### Artikel 68

#### Indexering

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



discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

## **S. Slotbepaling**

### Artikel 64.

#### Slotbepaling

64.1. In alle gevallen waarin dit Reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering.

64.2. Onderhavige Akte wordt beheerst door het Nederlands recht.

## **8. BENOEMING**

De Gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van de Vereniging van eigenaars.

## **9. EERSTE BOEKJAAR**

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

## **10. OPSTALRECHT**

Het Registergoed is belast met een opstalrecht, zulks blijktens een akte houdende de vestiging van een opstalrecht, op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4, en in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

### ***“INLEIDING***

A. *WFC is eigenaar van:*

***een perceel bouwterrein gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie C, nummer 5782, groot circa drieduizend éénhonderd zeventien vierkante meter (3.117 m<sup>2</sup>), aan welk perceel voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend krachtens ordernummer 6219951,***

*hierna in deze akte genoemd: “het Registergoed”;*

*door WFC in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op elf juni tweeduizend eenentwintig in deel 81485 nummer 6 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, bevattende kwitantie voor de betaling van de koopprijs, welke akte op elf juni tweeduizend eenentwintig is verleden voor notaris mr. E.A.P. Boerkamp te Ede.*

B. ***Wet Bodembescherming***

*In de Basisregistratie Kadaster is met betrekking tot het Registergoed de navolgende publiekrechtelijke beperking aangetekend:*

***“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening)***

***Betrokken bestuursorgaan Provincie Gelderland***

***Afkomstig uit stuk Hyp4 75271/91 Ingeschreven op 03-04-2019 om 9:00 Beperking op basis van het overheidsbesluit (vestiging)”***

*Dit besluit van zevenentwintig maart tweeduizend negentien met kenmerk 2019-002356 is van toepassing op het geval van bodemverontreiniging van de Nieuwe Kazernelaan 2 te Ede. Het geval van bodemverontreiniging bestaat uit meerdere verontreinigde deellootlocaties waarvan sanering plaatsvindt in het*

kader van een op zevenentwintig maart tweeduizend negentien goedgekeurd raamsaneringsplan. Het Registergoed betreft een bij het Kadaster afgesplitst perceel van het kadastrale perceel gemeente Ede, sectie C, nummer 5403, waarop deze beperking was ingeschreven. De bodem van het Registergoed is onderzocht zoals staat aangegeven in artikel 12 van de tussen WFC en haar rechtsvoorganger in de eigendom van het Registergoed (te weten: de gemeente Ede) gesloten koopovereenkomst. Uit dit onderzoek is gebleken dat op het Registergoed geen te saneren deellocaties aanwezig zijn en de bodem zonder saneringsmaatregelen geschikt is voor het beoogde gebruik en bestemming. De geregistreerde publiekrechtelijke beperking ziet daarom niet op het Registergoed. De beperking wordt uitgeschreven zodra de Provincie heeft ingestemd met de evaluatie van het raamsaneringsplan. De Gemeente spant zich in dat deze aantekening wordt uitgeschreven en om dit te bewerkstelligen bij de Provincie.

C. WFC is voornemens op het Registergoed een nieuw appartementencomplex te (doen) stichten, bestaande uit twee bouwdelen, te weten:

- \* de hoogbouw met vijfendertig (35) woningen en een parkeergarage met negenveertig (49) parkeerplaatsen;
- \* de laagbouw met vierentwintig (24) woningen en een parkeerterrein met eenentwintig (21) parkeerplaatsen van welke eenentwintig (21) parkeerplaatsen twaalf (12) parkeerplaatsen behoren tot het privé-gedeelte van een appartementsrecht, terwijl de overige negen (9) parkeerplaatsen behoren tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en bestemd zijn als openbare parkeerplaatsen,

Vorenbedoeld te stichten appartementencomplex hierna te noemen: “**Gebouw**”).

D. Warmtebedrijf Ede Zakelijk en Warmtebedrijf Ede zijn voornemens, overeenkomstig hun statutaire doelstelling, onder meer in of op het Registergoed en het Gebouw en overige tot het Registergoed behorende opstallen leidingen/werken aan te leggen ten behoeve van een stadsverwarmingssysteem. Er is sprake van een primair net ten behoeve van diverse locaties in Ede en van een secundair net dat een aftakking is het primaire net op/in de betreffende locatie. Warmtebedrijf Ede Zakelijk is de bevoegde aanlegger van het primaire net, terwijl Warmtebedrijf Ede B.V. de bevoegde aanlegger van het secundaire net is. De door Warmtebedrijf Ede Zakelijk en/of Warmtebedrijf Ede in/op het Registergoed en het Gebouw aan te leggen werken bestaan onder andere uit leidingen en warmtewisselaars met alle daarbij behorende apparatuur en installaties en toebehoren, waarbij onder toebehoren wordt verstaan alle zaken die naar het oordeel van Warmtebedrijf Ede Zakelijk en Warmtebedrijf Ede bij de werken behoren, zoals aansluitingen, warmte-overdrachtsstations, afsluiters, anticorrosie apparatuur, moffen, warmtewisselaars, warmte- en koude opslag en/of warmte-/koude-pomp en bronnen daarvan, ventilatoren, regelingen en dergelijke; deze (bestanddelen van) zaken/werken hierna in deze akte genoemd: “**het Werk**”.

E. Het Werk betreft ingevolge verklaringen van Partijen een gedeelte van één of meerdere netten in de zin van artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek,

waarvan Warmtebedrijf Ede Zakelijk – voorzover dit het primaire net betreft – de bevoegd aanlegger is, terwijl voor wat betreft het secundaire net Warmtebedrijf Ede de bevoegde aanlegger is. Partijen stellen vast dat het aan Warmtebedrijf Ede Zakelijk toebehorende net vanuit het net bekeken eindigt direct ná de afsluiter van het warmte-overdrachtpunt bij het Gebouw, terwijl dit net voor wat betreft Warmtebedrijf Ede eindigt bij de particulier in de woning, direct na de afsluiter op de set.

Voor wat betreft het Registergoed en het Gebouw behoren (de gedeelten van) de leidingen en verdere aanbehoren vanaf de warmtewisselaars derhalve niet meer tot (het betreffende gedeelte van) het vorenbedoelde net en zouden zij in eigendom toebehoren aan WFC, casu quo haar opvolgers in de eigendom van het Registergoed en het Gebouw. Gelet op het hier sub E. gestelde is Warmtebedrijf Ede Zakelijk, als bevoegd aanlegger van het net, eigenaar van dit net welke vanaf de omliggende grond deels in en/of op het Registergoed en het Gebouw van de Opstalgever doorloopt. Dit net wordt derhalve begrensd door (loopt door tot en met) de warmtewisselaar welke in het Gebouw is gelegen. Warmtebedrijf Ede Zakelijk en Warmtebedrijf Ede hebben de intentie om het net als zodanig te registreren in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers middels de inschrijving van een notariële verklaring als bedoeld in artikel 36 lid 4 juncto artikel 26 lid 1 juncto artikel 37 van de Kadasterwet in combinatie met artikel 3:17 lid 1 sub k van het Burgerlijk Wetboek.

- F. Ten behoeve van dat gedeelte van het Werk dat in het Registergoed en het Gebouw is gelegen en geen onderdeel uitmaakt van het net als hiervoor onder E. bedoeld (derhalve volgend op de warmtewisselaar) is tussen Partijen een overeenkomst gesloten, houdende de vestiging zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5: 101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- G. Voorts zal in een separate ruimte in de kelder van het Gebouw in opdracht van en voor rekening van Warmtebedrijf Ede Zakelijk ten behoeve van het Gebouw, apparatuur geplaatst worden, zijnde het zogenaamde WarmteOverdrachtStation (“WOS”) met alle daarbij behorende installaties, leidingen, kabels, ventilatoren en dergelijke, conform de eisen welke vermeld staan in de technische aansluitvoorwaarden WBE versie 1.5. Deze separate ruimte is met streeparcering schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening van de kelder van het Gebouw (**Bijlage**). In deze ruimte wordt de regeltechniek, de warmtewisselaar(s) en een of meerdere pompen geïnstalleerd. Ten behoeve van de ventilatie van het WarmteOverdrachtStation zullen in de gevel(s) van het Gebouw roosters aangebracht worden conform de eisen welke vermeld staan in voormelde technische aansluitvoorwaarden. Met betrekking tot deze ruimte alsmede de daartoe behorende apparatuur hebben Partijen eveneens een overeenkomst gesloten houdende de vestiging zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5: 101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Tevens zijn Partijen overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen met betrekking tot de lozing van water door Warmtebedrijf Ede Zakelijk op het riool behorende tot het Registergoed en dat Warmtebedrijf Ede Zakelijk via het Registergoed toegang heeft tot de betreffende ruimte(s) waar het WarmteOverdrachtStation (“WOS”) met alle daarbij behorende installaties, leidingen, kabels, ventilatoren en dergelijke in geplaatst zal worden, teneinde inspectie, onderhoud en vernieuwing te kunnen (laten) uitvoeren.

H. Partijen wensen de vestiging van de zakelijke rechten van opstal en erfdienstbaarheden als voren bedoeld door middel van de (inschrijving in de openbare registers van een afschrift van de) onderhavige akte te effectueren.

**VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL, KADASTRAAL TARIEF**  
**Vestiging zakelijk recht van opstal**

Ter uitvoering van het in de inleiding van deze akte gestelde vestigen de verschenen personen, handelend als gemeld, hierbij voor en namens Partijen en neemt de sub 2 verschenen persoon hierbij voor en namens Warmtebedrijf Ede Zakelijk aan:

1. ten behoeve van het hiervoor sub E. gemelde net voor zover dat is gelegen in/op het Registergoed het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek; en
2. ten behoeve van Warmtebedrijf Ede Zakelijk, het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, van de in de kelder gelegen ruimte en de daarin aanwezige apparatuur ten behoeve van het zogenaamde WarmteOverdrachtStation ("WOS") met alle daarbij behorende installaties, leidingen, kabels, ventilatoren en dergelijke, zoals met streeparcering aangegeven op voormelde, aan deze akte gehechte en voor inschrijving in de openbare registers bestemde, tekening (**Bijlage**), (deze ruimte en apparatuur met alle daarbij behorende installaties, leidingen, kabels, ventilatoren en dergelijke hierna tezamen ook genoemd:

**"WarmteOverdrachtStation"**,

welke opstalrechten de bevoegdheid inhouden om in, op of boven het Registergoed het Werk, het WarmteOverdrachtStation, leidingen en ventilatoren aan te leggen en in eigendom te mogen hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen en wel zodanig dat ten aanzien van elk van gemelde kadastrale percelen een separaat en zelfstandig recht van opstal zal ontstaan;

gemelde opstalrechten hierna zowel in deze akte zowel tezamen als afzonderlijk genoemd: **"het recht van opstal"**.

De met het recht van opstal belaste gedeelten van het Registergoed hierna in deze akte te noemen: **"de belaste strook"** of **"de ruimte"**.

**Géén kadastrale uitmeting/Kadastraal tarief**

De inschrijving van deze akte heeft naar bedoeling van Partijen niet tot gevolg dat er wordt overgegaan tot kadastrale uitmeting van het betreffende perceel, zodat het Registergoed geheel zal worden 'besmet' met het recht van opstal.

Voor wat betreft het gevestigde opstalrecht is aan kadastraal tarief een bedrag van éénhonderd vierenveertig euro vijftig cent (€ 144,50) verschuldigd.

**TEGENPRESTATIE**

In verband met de vestiging van het recht van opstal is tussen Partijen geen eenmalige of periodieke vergoeding overeengekomen.

**BEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL**

Tussen Partijen zijn de navolgende afspraken gemaakt in het kader van de vestiging van het recht van opstal:

**Artikel 1**

**Retributie**

Ter zake het recht van opstal is de Opstalhouder geen retributie als bedoeld in artikel 5:101 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd.

## **Artikel 2**

### **Duur van het recht van opstal**

*Het recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd.*

## **Artikel 3**

### **Zakelijke lasten**

*Alle eventuele lasten en belastingen betrekking hebbende op het recht van opstal komen met ingang van heden voor rekening van de Opstalhouder.*

## **Artikel 4**

### **Gebruik**

- 1. De Opstalhouder is gerechtigd van de belaste strook/de ruimte te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de Opstalhouder nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Werk en/of het WarmteOverdrachtStation, en voor het overbrengen van warmteoverdracht en alles wat daartoe dienstig kan zijn.*
- 2. De Opstalhouder is tevens gerechtigd om na overleg met de Opstalgever, huurder of andere rechtmatige gebruiker van de belaste strook/de ruimte, tijdelijk gebruik te (doen) maken indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste strook/de ruimte nodig is.*
- 3. Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstalhouder de Opstalgever, huurder of andere rechtmatige gebruiker van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
- 4. Bij de uitoefening van het recht van opstal zal de Opstalhouder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de Opstalgever, huurder of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
- 5. De Opstalhouder is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden de belaste strook/de ruimte zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
- 6. De Opstalhouder vergoedt aan de Opstalgever, huurder of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.*
- 7. De Opstalhouder zal voor zijn rekening en risico een eigen electra-aansluiting in de ruimte aanleggen en voorzien van verlichting.*
- 8. De ruimte ten behoeve van het WarmteOverdrachtStation zal van het overige gedeelte van de kelder worden afgescheiden.*
- 9. Opstalgever is uitsluitend na voorafgaande toestemming van de Opstalhouder gerechtigd de betreffende ruimte te betreden.*
- 10. Het is de Opstalhouder toegestaan gebruik te maken van de eigen buitendeur van de kelder om zo toegang te verkrijgen tot het Werk en de ruimte.*
- 11. Bij werkzaamheden door of namens de opstalhouder dient de routing rond het Registergoed in stand te worden gehouden*
- 12. De Opstalhouder is verplicht een verzekering af te sluiten en in stand te houden, waardoor de schade die de Opstalgever leidt als gevolg van brand, vergaan en dergelijke van de tot het Opstalrecht behorende Werken, gedekt is.*
- 13. Bij brand, vergaan en dergelijke van de tot het Opstalrecht behorende Werken eindigt het Opstalrecht, tenzij de Opstalhouder besluit deze Werken voor zijn*

*rekening en risico opnieuw aan te leggen.*

- 13. De kosten voor de aanleg van de Werken en het pad komen voor rekening van de Opstalhouder.*

#### **Artikel 5**

##### **Handelingen / Toestemming**

- 1. De Opstalgever zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
  - a. het Werk gevaar zou kunnen lopen;*
  - b. het overbrengen van warmte/warm water en koude/koud water door middel van het Werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
  - d. een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
- 2. De Opstalgever zal binnen de belaste strook /ruimte zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder - die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
  - a. geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.*
  - d. geen heipalen, damwanden of andere objecten de grond in te drijven.*
- 3. Indien de Opstalgever in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid van dit artikel, is de Opstalhouder bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van de Opstalhouder om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van warmte/warm water dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
- 4. De Opstalgever is gelijkelijk verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de Opstalgever of andere casu quo van andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
- 5. Mits de bepalingen van lid 2 van dit artikel in acht zijn genomen zal/zullen de Opstalgever en/of rechtmatige gebruiker(s) door de Opstalhouder niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan het Werk, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de Opstalgever en/of rechtmatige gebruiker.*

#### **Artikel 5**

##### **Overgang/overdracht, hoofdelijkheid, duur, afstand, verplaatsing, schade, wegneemrecht**

- 1. De door de Opstalhouder aangebrachte werken (het Werk) blijven haar eigendom en het recht van opstal, alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen, zijn voor de Opstalhouder vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van het Werk treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de onderhavige akte.*
- 2. Indien de in deze akte omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt/worden, is iedere mede-eigenaar ter zake van de in deze akte*

*opgenomen rechten en verplichtingen hoofdelijk verbonden. Voldoening door de Opstalhouder van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*

- 3. Het recht van opstal ten aanzien van het secundaire net gaat in op heden en is aangegaan voor een tijdvak van dertig jaren en eindigt op vierentwintig juni tweeduizend eenenvijftig tweeduizend eenenvijftig, tenzij de Opstalgever en de Opstalhouder dan in onderling overleg zijn overeengekomen de termijn waarvoor het recht van opstal is gevestigd te verlengen, behoudens eventuele beëindiging op de in deze akte dan wel de overige in de wet genoemd gronden. Wanneer de tijd waarvoor het recht van opstal ten aanzien van het secundaire net is gevestigd, al dan niet na verlenging, is verstreken en de Opstalhouder het Registergoed niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van opstal doorlopen, tenzij de Opstalgever uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van opstal als geëindigd beschouwt. De Opstalgever en de Opstalhouder kunnen het aldus verlengde recht van opstal opzeggen bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Bij beëindiging van het recht van opstal dient de Opstalhouder binnen drie (3) maanden na de datum van beëindiging van het recht van opstal de betreffende ruimte(s) leeg en ontruimd opleveren.*
- 4. Onverminderd het bepaalde in de volgende lid van dit artikel is het recht van opstal voor de Opstalgever tussentijds niet opzegbaar.*
- 5. Het recht van opstal kan door de Opstalgever tussentijds worden opgezegd, indien de Opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van verplichtingen als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:87 van het Burgerlijk Wetboek. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van het recht van opstal is de Opstalgever niet verplicht de waarde die het recht van opstal dan heeft aan de Opstalhouder te vergoeden.*
- 6. De Opstalhouder is niet gerechtigd te allen tijde afstand van het recht van opstal te doen en/of het recht van opstal op te zeggen.*
- 7. Door de Opstalhouder en voor rekening van de Opstalgever zal het Werk of een gedeelte daarvan worden verplaatst of anderszins daaraan voorzieningen worden getroffen, indien de verplaatsing casu quo de voorzieningen noodzakelijk blijken als gevolg van de door de Opstalgever voorgenomen bebouwing, wijziging in bebouwing of bestemmingswijziging van het perceel. De Opstalhouder zal aan een verzoek daartoe van de Opstalgever voldoen indien:
  - a. in plaats van de te verlaten strook/ruimte een voor de Opstalhouder aanvaardbaar andere strook/ruimte kan worden gevonden;*
  - b. op/in de nieuwe strook/ruimte ten behoeve van de Opstalhouder een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door de Opstalhouder daaraan te ontleen rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die van de (bestaande) overeenkomst en dit zakelijke recht alsdan betrekking zal hebben op zowel de gewijzigde plaats van het Werk als op de getroffen voorzieningen.**
- 8. Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen als opgenomen in deze akte is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal de Opstalhouder de Opstalgever casu quo de rechtmatige gebruiker(s) alsnog*

- een schadevergoeding toekennen.*
- 9. Een vergoeding als in het vorige lid van dit artikel bedoeld, zal voor eenzelfde soort schade met betrekking tot hetzelfde perceel in beginsel slechts eenmaal verschuldigd zijn, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.*
  - 10. Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft de Opstalhouder de plicht de aangebrachte of aanwezige werken (het Werk) binnen twaalf maanden weg te nemen. De Opstalgever heeft de bevoegdheid om de Opstalhouder gedurende deze periode schriftelijk te verzoeken om het Werk op kosten van de Opstalhouder te verwijderen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan verkrijgt de Opstalgever na het verstrijken van genoemde periode de bevoegdheid om voor rekening en risico van Opstalhouder het Werk te verwijderen. Na het tenietgaan van het recht van opstal is de Opstalhouder niet aansprakelijk voor schade als gevolg van de aanwezigheid van het Werk.*

#### **Artikel 6**

##### **Overdracht/verhuur/ingebruikgave**

- 1. Zonder schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:91 van het Burgerlijk Wetboek van de Opstalgever kan het Opstalrecht niet worden overgedragen of toebedeeld. De Opstalgever zal haar toestemming verlenen aan een dergelijke overdracht. De daarmee gemoeide kosten zijn voor rekening van de Opstalhouder.*
- 2. De Opstalhouder is niet zonder de schriftelijke toestemming van Opstalgever bevoegd op het registergoed geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen.*
- 3. De Opstalhouder is niet zonder de schriftelijke toestemming van de Opstalgever bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.*

#### **Artikel 7**

##### **Geschil**

*Indien Partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze akte bedoeld, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van drie deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook adviseren hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door Partijen moeten worden gedragen. Indien Partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gereede partij de bepaling van de samenstelling van de commissie aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.*

#### **Artikel 8**

##### **Afstand ontbindingsrechten**

*Partijen doen voor zover de wet dat toelaat afstand van hun recht om op welke grond dan ook gehele of gedeeltelijke ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst als opgenomen in deze akte te vorderen.*

#### **Artikel 9**

##### **Kosten**

*De kosten van de onderhavige akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de kadastrale kosten, komen voor rekening van de*



Opstalhouder.

## **Artikel 10**

### **Rechtsopvolger**

*Waar in het hiervoor aangehaalde wordt gesproken over “de Opstalhouder” of “de Opstalgever” wordt tevens bedoeld/is daaronder begrepen zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel.*

### **OMVANG NETWERK**

*Zoals in de inleiding van deze akte aangegeven zullen de Opstalhouder en/of Warmtebedrijf Ede het net/de netten registreren dat door ieder van hun zal worden aangelegd. Partijen stellen in verband hiermee uitdrukkelijk vast dat het net – voor zover het gelegen is in/op het Registergoed als functionele eenheid reikt tot en met de warmtewisselaar. De werken/zaken/leidingen ná de warmtewisselaar zouden derhalve in eigendom toebehoren aan WFC en haar rechtsopvolgers in de eigendom van her=t Registergoed zoals hiervoor in de inleiding sub E. beschreven. In verband met het vorenstaande doen Partijen over en weer afstand van een beroep op bestanddeelvorming als bedoeld in artikel 5:3 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen over en weer wordt aanvaard. Partijen verklaren over en weer al dat gene te zullen doen dat nog nodig zal blijken te zijn om de hiervoor bedoelde begrenzing van het netwerk te formaliseren en verlenen elkaar over en weer volmacht om ter zake alle stukken en akten te tekenen en al het overige te verrichten met het recht van substitutie en verplichten zich over en weer zonodig verdere volmachten daartoe te verstrekken.*

### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Ten laste van het Registergoed en ten behoeve van het recht van opstal, vestigen de verschenen personen, handelend als gemeld, hierbij voor en namens Partijen en neemt de sub 2 verschenen persoon hierbij voor en namens Warmtebedrijf Ede Zakelijk aan, de volgende erfdienstbaarheden:*

- a. *de erfdienstbaarheid tot lozing van water, welke betrekking heeft op het WarmteOverdrachtStation, op het riool behorende tot het Registergoed;*
- b. *de erfdienstbaarheid van pad/doorgang ten behoeve van de Opstalhouder, diens personeel en (onder-)aannemers om zonder voorafgaande aankondiging komende van de openbare weg via het Registergoed (middels ondermeer de kelder en de daarin gelegen parkeergarage) toegang te krijgen tot die ruimte(s) waar het WarmteOverdrachtStation met alle daarbij behorende installaties, leidingen, kabels, ventilatoren en dergelijke in geplaatst zal worden, teneinde inspectie, onderhoud en vernieuwing te kunnen (laten) uitvoeren. In dat verband zal door de Opstalgever aan de Opstalhouder sleutels ter beschikking worden gesteld.”*

## **11. OVERGANGSBEPALINGEN**

1. *In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 15 en 16 van het Reglement zal voor wat betreft het eerste Boekjaar in de exploitatierekening geen reservering worden opgenomen voor toekomstige onderhoudskosten (waaronder die voor noodzakelijke vernieuwingen) en zal daarmee geen rekening worden gehouden bij de vaststelling van de voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen.*
2.
  - a. *De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, zal geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een*

- langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
3. b. De sub a. bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langer periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde ( $2/3^{de}$ ) van de appartementsrechten door de Gerechtigde aan derden is overgedragen.

## **12. AANBIEDINGSREGELING BIJ AFZONDERLIJKE VERKOOP VAN PARKEERPLAATS**

Voor wat betreft een appartementsrecht met de bestemming als parkeerplaats geldt dat deze niet afzonderlijk van het appartementsrecht met de bestemming als woning aan anderen, dan aan de overige eigenaren van de appartementsrechten met de bestemming als woning, kan worden vervreemd, tenzij dat appartementsrecht eerst aan de laatstbedoelde eigenaren te koop is aangeboden. Hetzelfde geldt wanneer de appartementseigenaar uitsluitend beschikt over een appartementsrecht met de bestemming als parkeerplaats. In dat laatste geval geldt eveneens dat een dergelijk appartementsrecht eerst aan de eigenaren van de appartementsrechten met de bestemming als woning te koop dient te worden aangeboden.

In dat verband geldt de navolgende aanbiedingsregeling die in iedere akte van levering zal worden opgenomen.

### 1. Definities:

In de onderhavige regeling van de aanbiedingsregeling wordt verstaan onder:

- a. de aanbieder:  
de appartementseigena(a)r(en) of de beperkt goederenrechtelijk genotsgerechtigde die over wenst (wensen) te gaan tot vervreemding van het registergoed;
- b. de gegadigde(n):  
de afzonderlijke appartementseigenaren van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A appartementsindices 1 tot en met 59;
- c. de vereniging:  
de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek met de naam "Vereniging van Eigenaars "De Veluwe Proeftuin I" nabij de Generaal Hackettlaan te Ede", en is gevestigd te Ede;
- d. het bestuur:  
het bestuur van de vereniging;
- e. het registergoed:  
elk (aandeel in het) appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802\*-A, appartementsindices 60 tot en met 120 of een daarop te vestigen of rustend beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht of een gedeelte daarvan;
- f. vervreemding:
  - de overdracht van de eigendom van het registergoed;
  - de overgang krachtens verdeling van het registergoed;
  - de vestiging of overdracht van een beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of de overgang krachtens de verdeling van een dergelijk recht,alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin.

2. Inhoud aanbiedingsregeling
  - a. De aanbieder is verplicht bij een voorgenomen vervreemding van het registergoed aan een ander dan aan een gegadigde, dit registergoed eerst bij brief door middel van tussenkomst van het bestuur aan de gegadigden te koop aan te bieden een en ander onder de in de volgende onderdelen te vermelden voorwaarden en bedingen.
  - b. Indien de aanbieder gerechtigd is tot zowel het registergoed als een hiervoor onder 1.b bedoeld appartementsrecht (woning) en hij voornemens is tot vervreemding van uitsluitend laatstbedoeld appartementsrecht, is hij verplicht om het registergoed conform het hiervoor onder 2.a bepaalde te koop aan te bieden een en ander onder de in de volgende onderdelen te vermelden voorwaarden en bedingen.
3. Procedure aanbiedingsregeling
  - a. In de hiervoor onder 2 bedoelde brief gericht aan het bestuur dient de aanbieder de door hem bedongen koopprijs en verkoopvoorwaarden te vermelden.
  - b. Het bestuur is verplicht om binnen vijftien dagen na ontvangst van de hiervoor onder 3.a bedoelde brief, bij brief de gegadigden van het voornemen van de aanbieder tot vervreemding van het registergoed in kennis te stellen, zulks onder vermelding van de door de aanbieder bedongen koopprijs.
  - c. Iedere gegadigde moet binnen een maand na ontvangst van de hiervoor onder 3.b bedoelde brief aan het bestuur bij brief mededelen of hij op het gedane aanbod tegen de in de brief opgegeven koopprijs en verkoopvoorwaarden in wil gaan.
  - d. Het bestuur is verplicht om binnen vijftien dagen na verloop van de hiervoor onder 3.c bedoelde periode van een maand, de aanbieder bij brief in kennis te stellen welk van de gegadigde(n) bereid is (zijn) het registergoed te kopen.
  - e. Indien een gegadigde binnen de hiervoor onder 3.c bedoelde termijn van een maand aan het bestuur bij brief heeft medegedeeld op het aanbod in te willen gaan, is deze gegadigde de onvoorwaardelijke koper en komt de koopovereenkomst tussen de aanbieder en de gegadigde op dat tijdstip tot stand.
  - f. Indien meerdere gegadigden bij brief hebben aangegeven op het gedane aanbod in te willen gaan, dan is de aanbieder geheel vrij in zijn keuze welke gegadigde de onvoorwaardelijk koper zal zijn. De aanbieder is alsdan, door middel van een brief gericht aan het bestuur, verplicht om binnen vijftien dagen na afloop van de hiervoor onder 3.d bedoelde termijn van vijftien dagen één van deze gegadigden als koper aan te wijzen. De koopovereenkomst komt tussen de aanbieder en de betreffende gegadigde op het tijdstip van deze aanwijzing tot stand.
  - g. Maken de gegadigden binnen de 3.c gestelde termijn geen gebruik van hun voorkeursrecht, dan is de aanbieder vrij het registergoed te vervreemden aan (een) derde(n), zulks met inachtneming van het hierna onder 3.i bepaalde en mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd.

Wil de aanbieder het registergoed tegen een lagere prijs dan die welke als gemeld is vastgesteld en/of tegen gunstiger voorwaarden aan (een) derde(n) vervreemden, dan is de aanbieder verplicht het registergoed opnieuw aan de gegadigden te koop aan te bieden, nu voor deze lagere prijs en/of bedoelde gunstiger voorwaarden, op welk aanbod het hiervoor in dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing is.
  - h. Indien de koopovereenkomst als hiervoor onder 3.e of 3.f bedoeld tot stand

komt, zal de akte van levering betreffende het registergoed binnen een maand na het tijdstip waarop de koopovereenkomst is tot stand gekomen dienen te passeren voor een door de gegadigde aan te wijzen notaris, welke akte zal bevatten alle bestendig door die notaris gebruikte bedingen in soortgelijke akten. De levering van het registergoed dient plaats te vinden vrij van hypotheken en beslagen.

- i. Indien de koopovereenkomst tussen de aanbieder en de gegadigde met betrekking tot het registergoed niet tot stand komt en de aanbieder niet binnen twaalf maanden na verloop van de hiervoor onder 3.c genoemde termijn het registergoed aan een derde heeft vervreemd, herleeft van rechtswege het voorkeursrecht van de gegadigden.
  - j. In deze aanbiedingsregeling wordt een maand op dertig dagen gesteld.
4. Werking aanbiedingsregeling; overgang onder algemene titel; kwalitatief recht; "doorkijk-clausule"
- a. In het geval de aanbieder het voornemen heeft:
    - een gedeelte van het registergoed te vervreemden;
    - een beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te vestigen; of
    - het registergoed of een gedeelte daarvan onder voorbehoud van een te vestigen beperkt goederenrechtelijk gebruiksrecht op het registergoed of een gedeelte daarvan te vervreemden,is de aanbieder echter verplicht het gehele aan hem toebehorende registergoed aan de gegadigde(n) aan te bieden.
  - b. Door de feitelijke wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de sloop of nieuwbouw van opstallen) en/of de juridische wijziging van het registergoed (waaronder begrepen de (onder)splitsing van het registergoed in appartementsrechten of bestemmingswijziging) komt de onderhavige aanbiedingsregeling niet te vervallen, doch blijft rusten op het registergoed of komt te rusten op de eventueel daarvoor in de plaats getreden goederen.
  - c. De uit de onderhavige aanbiedingsregeling voor de aanbieder voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel.
  - d. De uit de onderhavige aanbiedingsregeling voor de gegadigden voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan over op hun rechtsopvolgers onder algemene titel.
  - e. De uit de onderhavige aanbiedingsregeling ten behoeve van de gegadigden voortvloeiende rechten zijn voor overgang vatbaar, terwijl voorts geldt dat de gegadigden alleen bij deze rechten belang hebben zolang zij een hiervoor onder 1.b bedoelde appartementsrecht behouden, zodat deze rechten overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degene die dat appartementsrecht onder bijzondere titel verkrijgt. Deze rechten zijn niet afzonderlijk van het in de vorige zin bedoelde appartementsrecht overdraagbaar.
  - f. In het geval het registergoed toebehoort aan een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of een naamloze vennootschap, is deze vennootschap eveneens verplicht tot aanbidding van het registergoed in het geval de zeggenschap over deze vennootschap direct of indirect overgaat op een of meer anderen, zoals bedoeld in het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000, ook indien die regels niet van toepassing zijn. In dat geval zijn de bepalingen van deze aanbiedingsregeling van overeenkomstige toepassing.
5. Uitzonderingen toepasselijkheid aanbiedingsregeling

De onderhavige aanbiedingsregeling is niet van toepassing:

- a. in het geval het registergoed aan een gegadigde wordt vervreemd, mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd;
- b. in het geval het registergoed tezamen met het hiervoor onder 1.b bedoeld appartementsrecht aan een derde wordt vervreemd mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd;
- c. ten aanzien van degene(n) die tot executie of verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek overgaan, met dien verstande dat de aanbieder verplicht is tijdig door middel van een brief de gegadigde van een voorgenomen executie of verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek in kennis dient te stellen en mits het bepaalde onder 9 zoveel mogelijk wordt nageleefd;
- d. bij verdeling van een gemeenschap, mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd;
- e. ingeval van onteigening of in het geval (het betrokken deel van) het registergoed op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan de gegadigde niet vrijelijk kan worden overgedragen, mits het bepaalde onder 9 zoveel mogelijk wordt nageleefd;
- f. in geval van vervreemding door de Gerechtigde (zijnde de splitser), mits het bepaalde onder 9 wordt nageleefd.

6. Kosten

De kosten, rechten en belastingen ter zake van de overdracht komen voor rekening van de gegadigde.

7. Boetebepaling

Indien ten gevolge van niet-nakoming door de aanbieder van zijn aanbiedingsverplichting het registergoed door een ander dan een gegadigde wordt verkregen, zal de aanbieder ten behoeve van de vereniging een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete verbeuren ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd de rechten op nakoming en vergoeding van verdere kosten, schaden en interessen.

8. Indexering boetebedragen

De in deze aanbiedingsregeling genoemde boetebedragen zullen worden aangepast overeenkomstig de wijziging die het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna ook aan te duiden met C.B.S.) te publiceren jaartotaal consumentenprijsindexcijfer (op basis van tweeduizend is honderd (2000=100)) ten tijde van de verbeurte van de boete zal blijken te hebben ondergaan.

Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. Mocht te eniger tijd dit indexcijfer niet meer worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het C.B.S. meest overeenkomende indexcijfer in aanmerking worden genomen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

9. Kettingbeding

a. Oplegverplichting

De aanbieder is verplicht en verbindt zich jegens de gegadigden en de vereniging, die hierbij aanvaarden, het bepaalde in deze aanbiedingsregeling (derhalve het onder 1 tot en met 9 bepaalde) bij vervreemding aan de betreffende verkrijger van het registergoed als na te komen verplichting(en) van de betreffende verkrijger van het registergoed jegens de gegadigden en de vereniging op te leggen en in verband daarmee het in deze gehele aanbiedingsregeling bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen.

De verkrijger van het registergoed is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gegadigden en de vereniging het beding aan te nemen.

b. Derdenbeding

De aanbieder verbindt zich voorts jegens de gegadigden en de vereniging tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende verkrijger van het registergoed dat de betreffende verkrijger van het registergoed het hiervoor onder 9.a en het onderhavige 9.b bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger van het registergoed, zulks op dezelfde wijze als hiervoor onder 9.a is bepaald.

De verkrijger van het registergoed is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gegadigden en de vereniging het beding aan te nemen.

c. Boete op verbreking van ketting

Indien de aanbieder (en derhalve de opvolgende verkrijgers van het registergoed) de hiervoor onder 9.a en/of 9.b genoemde verplichting(en) niet nakomt, verbeurt de aanbieder (en derhalve de opvolgende verkrijgers van het registergoed) door het enkele feit van overtreding ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schaden, kosten en rente te vorderen.

## **SLOT**

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, de verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

## UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. E.A.P. Boerkamp

*Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.*

(getekend:)

mr. E.A.P. Boerkamp

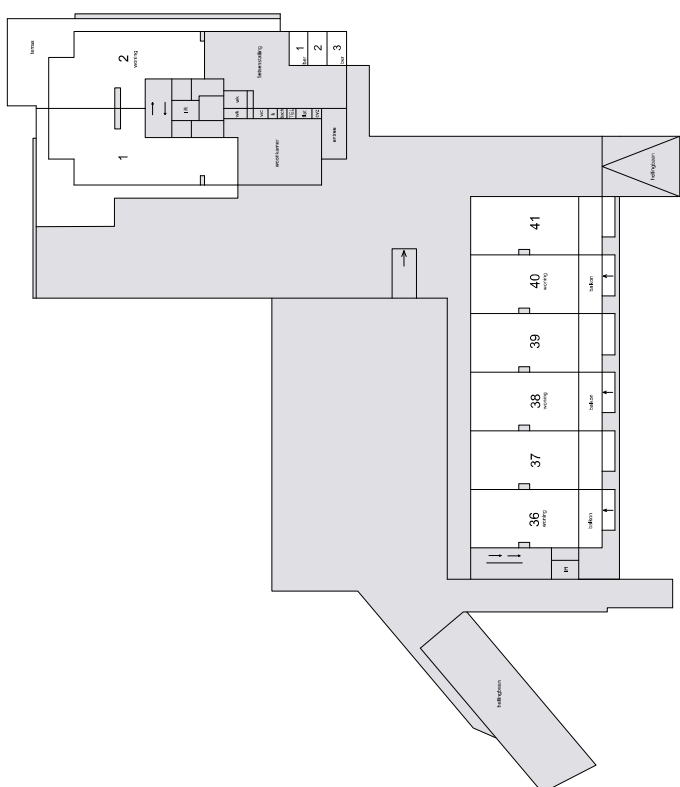
Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 niet vereist is.

(getekend:)

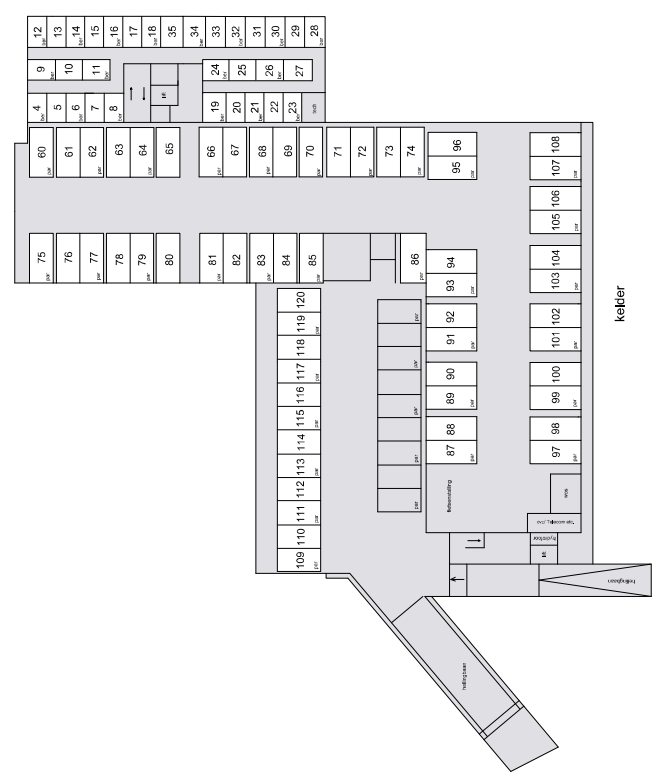
mr. E.A.P. Boerkamp

Ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20210623000124, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

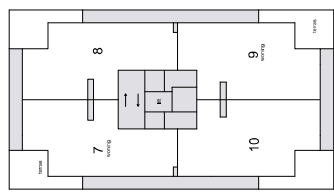
Schaal 1 : 200  
 Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 2 bladen  
 Blad 1



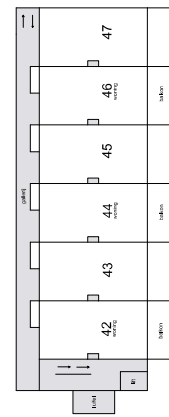
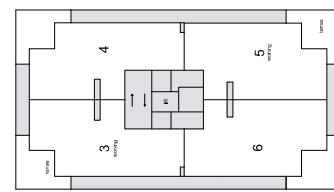
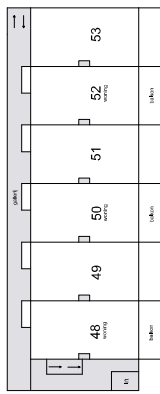
begane grond



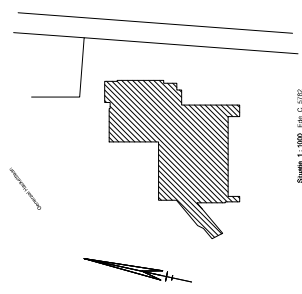
1e etage



2e etage



5e etage



Schaal 1 : 500 Ede C 5782

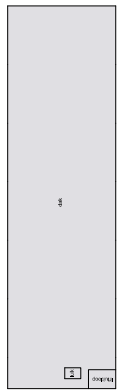
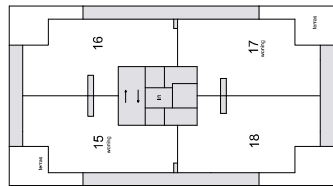


Schaal 1 : 200

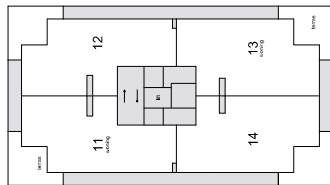
Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 2 bladen

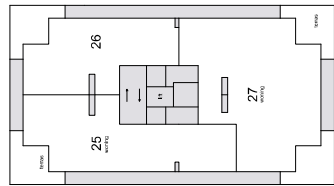
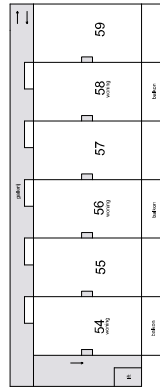
Blaad 2



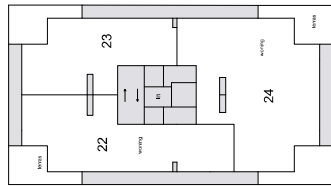
4e etage



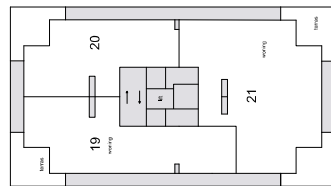
3e etage



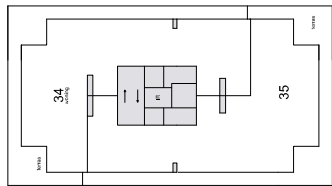
7e etage



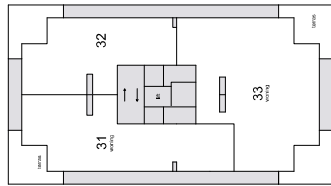
6e etage



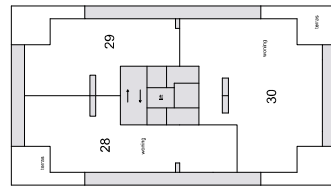
5e etage



10e etage



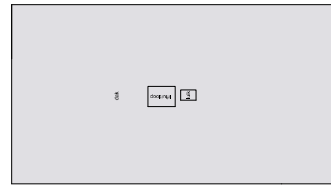
9e etage



8e etage



liftuitloop



dak

Gemeente: Ede Sectie: C Nr(s): 5782

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

de gereserveerde complexaanduiding is: 5802A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210623000124, d.d. 23-06-2021

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5DFFDEB5C22BC4DD4179CDE372AF9FEB21AC7CAE toebehoort aan Eduardus Antonius Paulus Boerkamp.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-06-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81565 nummer 28.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5DFFDEB5C22BC4DD4179CDE372AF9FEB21AC7CAE toebehoort aan Eduardus Antonius Paulus Boerkamp.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20210623000124.

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

## PROCES-VERBAAL VAN VERBETERING INZAKE CLERICAL ERROR

Heden, twee juli tweeduizend eenentwintig, ben ik mr. Helena Marianna Irini van Schaik, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, overgegaan tot het opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

**CONSTATERING CLERICAL ERROR**

In de akte van splitsing, verleden op vierentwintig juni tweeduizend eenentwintig voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, van welke akte een afschrift/uitreksel is ingeschreven in het register Hypotheken 4 in deel 81565 nummer 28 en welke akte is ingeschreven onder repertoriumnummer 29636, zijn door kennelijke schrijffouten/kennelijke misslagen op de pagina's zeventien (17), tweeëntwintig (22) en vierentwintig (24) abusievelijk onjuistheden opgenomen.

**INHOUD KENNELIJKE VERSCHRIJVING**

Het volgende staat vermeld:

- “80. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 81, welk appartementsrecht omvat:*
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
  - b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*
- enzovoorts.*
- 110. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 1110, welk appartementsrecht omvat:*
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*
- enzovoorts.*
- 119. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 120, welk appartementsrecht omvat:*
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*
- 120. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 109, welk appartementsrecht omvat:*
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
  - b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*

*aandeel in de Gemeenschap,”.*

Dit is onjuist en moet zijn:

*“80. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 80, welk appartementsrecht omvat:*

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de in de parkeerkelder gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
- b. het tien/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (10/7.238-ste) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*

*enzovoorts.*

*110. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 110, welk appartementsrecht omvat:*

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
- b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*

*enzovoorts.*

*119. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 119, welk appartementsrecht omvat:*

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
- b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;*

*120. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie C, complexaanduiding 5802-A, appartementsindex 120, welk appartementsrecht omvat:*

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, gelegen nabij de Generaal Hackettlaan te Ede (straatnaam en huisnummer thans nog onbekend); en*
- b. het vijf/zevenduizend tweehonderdachtendertigste (5/7.238-ste)) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap,”.*

Op gemelde akte van splitsing zal onder aantekening van datum en repertoriumnummer van dit proces-verbaal aantekening worden gemaakt en een afschrift van dit proces-verbaal zal worden toegezonden aan bovengenoemde partijen.

#### **SLOT**

Waarvan proces-verbaal is opgemaakt en verleden te Ede op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld en vervolgens door mij notaris getekend om elf uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

#### **UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

(getekend:)

mr. H.M.I. van Schaik

Ondergetekende, mr. Helena Marianna Irini van Schaik, als waarnemer van mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, *verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.*

(getekend:)  
mr. H.M.I. van Schaik

Ondergetekende, mr. Helena Marianna Irini van Schaik, als waarnemer van mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-07-2021 om 13:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81565 nummer 28.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 80E539B6ED5B9F1828464C8567EFE5D4D137E38 toebehoort aan Helena Marianna Irini van Schaik.

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