



107331AZ/EVK

## AKTE VAN SPLITSING

appartementengebouw "Oasis Beach" te Almere Poort  
aan de Amerigo Vespucciweg 50 tot en met 96 (even nummers) te Almere

Heden, achttien februari tweeduizend zestien, verscheen voor mij, mr. Johannes —  
Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere: \_\_\_\_\_

mevrouw Antonia Maria Bruijne, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij,  
notaris, Busplein 40, (1315 KV) Almere, geboren te Amsterdam op twintig \_\_\_\_\_  
september negentienhonderd acht en vijftig; \_\_\_\_\_

ten deze handelend als gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

de heer Sanjeev Artha Misser Sampat, geboren te Haarlemmermeer op zeven maart -  
negentienhonderd negen en zeventig, wonende te 1339 TN Almere, Alderneystraat 1,  
paspoortnummer: NM9LB8981, geldig tot twee en twintig november tweeduizend \_\_\_\_\_  
achttien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner en te dezen handelend als alleen  
en zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap  
met beperkte aansprakelijkheid: Integer Holding B.V., statutair gevestigd te Almere, —  
kantoorhoudende te 1339 NB Almere, Guamstraat 2, ingeschreven in het \_\_\_\_\_  
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 61606693 en —  
welke besloten vennootschap op haar beurt handelt als alleen en zelfstandig \_\_\_\_\_  
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid: Integer Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Almere, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende te 1339 NB Almere, Guamstraat 2, ingeschreven in het \_\_\_\_\_  
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 61607223; \_\_\_\_\_  
voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Integer Vastgoed  
B.V. hierna te noemen: "de vennootschap". \_\_\_\_\_

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

- dat de vennootschap enig eigenaar is van: \_\_\_\_\_

HET PERCEEL BOUWGROND met kavelnummer CK235, bestemd voor de —  
bouw van het appartementencomplex "Oasis Beach" waarin gerealiseerd \_\_\_\_\_  
zullen worden vier en twintig (24) woonappartementen met privé-berging en -  
privé-parkeerplaats en een (1) gemeenschappelijke parkeerplaats, gelegen in  
het "Columbuskwartier" in Almere Poort, gebiedsaanduiding "4H3b" te \_\_\_\_\_  
Almere, plaatselijk bekend als Amerigo Vespucciweg 50 tot en met 96 (even -  
nummers) te Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W** \_\_\_\_\_  
**nummer 2833, vijftien are en zes en twintig centiare (15.26 a); waaraan** —  
**door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is** \_\_\_\_\_  
**toegekend:** \_\_\_\_\_

welk registergoed door genoemde vennootschap in eigendom is verkregen blijktens  
een akte van levering op heden voor mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, —  
notaris te Almere verleden, in welke akte kwijting voor de koopsom werd verleend,  
waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het  
kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4; \_\_\_\_\_

- dat de vennootschap bij deze akte wenst over te gaan tot splitsing in \_\_\_\_\_  
appartementsrechten van genoemd registergoed als bedoeld in artikel 5:106 van -  
het Burgerlijk Wetboek en tevens tot vaststelling van een reglement als bedoeld in

- artikel 5:111 sub d respectievelijk artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek; ———
- dat gemeld registergoed daartoe is uitgelegd in een plan bestaande uit **een (1)** ——— blad, als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, welk plan aan deze — akte zal worden gehecht en op welk plan de gedeelten van gemeld registergoed, — welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven met Arabische cijfers. —————

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op vijf en twintig januari tweeduizend zestien een verklaring afgegeven dat de ——— splitsingstekening(en) in depot zijn genomen onder nummer: 20160216000124 en dat voor het in de splitsing te betrekken kadastrale perceel de complexaanduiding Almere W, **3060-A** is. —————

### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN** —————

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde gemeld registergoed bij deze te ——— splitsen in de navolgende appartementsrechten: —————

1. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning met privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, — plaatselijk bekend als bouwnummer 1 aan de Amerigo Vespucciweg nummer 50 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060--A-1**, uitmakende het negen en zeventig/twee duizend veertigste (79/2.040<sup>e</sup>) ——— onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het nieuw te bouwen ——— appartementencomplex 'Oasis Beach', waarin gerealiseerd zullen worden vier en twintig (24) woonappartementen met privé-berging en privé-parkeerplaats en een — (1) gemeenschappelijke parkeerplaats, gelegen in het "Columbuskwartier" in ——— Almere Poort, gebiedsaanduiding "4H3b" te Almere, plaatselijk bekend als ——— Amerigo Vespucciweg 50 tot en met 96 (even nummer) te Almere, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W — nummer 2833, vijftien are en zes en twintig centiare (15.26 a); waaraan door het — kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend: ——— en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 1; —————
2. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning met privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, — plaatselijk bekend als bouwnummer 2 aan de Amerigo Vespucciweg nummer 52 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060--A-2**, uitmakende het negen en zeventig/twee duizend veertigste (79/2.040<sup>e</sup>) ——— onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; ————— en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 2; —————
3. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning met privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, — plaatselijk bekend als bouwnummer 3 aan de Amerigo Vespucciweg nummer 54 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060--A-3**, uitmakende het acht en zeventig/twee duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) ——— onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; ————— en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 3; —————
4. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning met privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, — plaatselijk bekend als bouwnummer 4 aan de Amerigo Vespucciweg nummer 56 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060--A-4**, uitmakende het acht en zeventig/twee duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) ——— onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; —————



- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 4; —
5. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 5 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 60 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-5**, uitmakende het negen en zeventig/twee —  
duizend veertigste (79/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde —  
gemeenschap; —
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 5; —
6. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 6 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 62 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-6**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde —  
gemeenschap; —
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 6; —
7. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 7 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 64 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-7**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde —  
gemeenschap; —
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 7; —
8. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 8 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 66 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-8**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde —  
gemeenschap; —
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 8; —
9. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 9 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 68 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-9**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde —  
gemeenschap; —
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 9; —
10. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 10 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 70 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-10**, uitmakende het een en tachtig/twee —  
duizend veertigste (81/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde —  
gemeenschap; —
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 10; —

11. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 11 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 72 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-11**, uitmakende het een en tachtig/twee —  
duizend veertigste (81/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde  
gemeenschap; —  
en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 11; —
12. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de eerste verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 12 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 74 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-12**, uitmakende het een en tachtig/twee —  
duizend veertigste (81/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde  
gemeenschap; —  
en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 12; —
13. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 13 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 76 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-13**, uitmakende het negen en zeventig/twee —  
duizend veertigste (79/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde  
gemeenschap; —  
en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 13; —
14. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 14 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 78 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-14**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde  
gemeenschap; —  
en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 14; —
15. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 15 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 80 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-15**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde  
gemeenschap; —  
en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 15; —
16. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —  
woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen —  
op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 16 aan de Amerigo —  
Vespucciweg nummer 82 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente** —  
**Almere, sectie W nummer 3060-A-16**, uitmakende het acht en zeventig/twee —  
duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde  
gemeenschap; —  
en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 16; —
17. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —



- woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 17 aan de Amerigo — Vespucciweg nummer 84 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-17**, uitmakende het acht en zeventig/twee — duizend veertigste (78/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; \_\_\_\_\_
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 17; \_\_\_\_\_
18. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 18 aan de Amerigo — Vespucciweg nummer 86 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-18**, uitmakende het een en tachtig/twee — duizend veertigste (81/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; \_\_\_\_\_
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 18; \_\_\_\_\_
19. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 19 aan de Amerigo — Vespucciweg nummer 88 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-19**, uitmakende het tachtig/twee duizend — veertigste (80/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; \_\_\_\_\_
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 19; \_\_\_\_\_
20. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 20 aan de Amerigo — Vespucciweg nummer 90 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-20**, uitmakende het tachtig/twee duizend — veertigste (80/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; \_\_\_\_\_
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 20; \_\_\_\_\_
21. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 21 aan de Amerigo — Vespucciweg nummer 96 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-21**, uitmakende het tachtig/twee duizend — veertigste (80/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap; \_\_\_\_\_
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 21; \_\_\_\_\_
22. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 22 aan de Amerigo — Vespucciweg nummer 94 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-22**, uitmakende het een honderd acht en — dertig/twee duizend veertigste (138/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor — onder 1 gemelde gemeenschap; \_\_\_\_\_
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 22; \_\_\_\_\_
23. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde verdieping en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op

- de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 23 aan de Amerigo Vespucciweg nummer 92 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-23**, uitmakende het een honderd een en veertig/twee duizend veertigste (141/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap;
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 23;
24. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning en privé-berging en privé-parkeerplaats gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als bouwnummer 14 aan de Amerigo Vespucciweg nummer 58 te 1363 KJ Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer 3060-A-24**, uitmakende het twee en zestig/twee duizend veertigste (62/2.040<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemelde gemeenschap;
- en op de aan deze akte aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 24.

#### **REGLEMENT VAN SPLITSING**

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, voor deze splitsing over te gaan tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek waarvoor als zodanig zal gelden - voor zover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld - het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zonder annex, opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad in het register Hypotheken 4 op achttien januari tweeduizend zes in deel 2768 nummer 195.

*Bedoeld modelreglement is aangevuld casu quo gewijzigd.*

*De wijzigingen en aanvullingen op het modelreglement zijn cursief aangegeven. Met inachtneming van de wijzigingen luidt het reglement van splitsing integraal als volgt:*

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

##### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": deze akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 - vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;



- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond — die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te — worden gebruikt; \_\_\_\_\_
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle - eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i; \_\_\_\_\_
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; \_\_\_\_\_
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement; \_\_\_\_\_
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een — exploitatierekening met toelichting; \_\_\_\_\_
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; \_\_\_\_\_
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht; \_\_\_\_\_
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 — derde lid van het Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond — dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te — worden gebruikt; \_\_\_\_\_
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel — 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; \_\_\_\_\_
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing; \_\_\_\_\_
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het — Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid — onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de — ondersplitsing; \_\_\_\_\_
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede — lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering; \_\_\_\_\_

#### Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van — redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid van het — Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande - regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. \_\_\_\_\_
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars - en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter — voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij — huishoudelijk reglement worden vastgesteld. \_\_\_\_\_

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

#### Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn 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 te beperken.

#### Artikel 4

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 gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

#### Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

**B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

#### Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor de aandelen zoals deze hiervoor bij de appartementsrechten zijn omschreven.





- Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de \_\_\_\_\_ vloeroppervlakten van de privé gedeelten, de tuinen, de balkons en de terrassen – zijn daarbij niet meegerekend. De berekening is gemaakt door de vennootschap. –
2. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. \_\_\_\_\_
  - b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke \_\_\_\_\_ eigenaars zijn. \_\_\_\_\_
  - c. Administratiekosten \_\_\_\_\_  
 In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden alle \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten toegerekend – aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen. \_\_\_\_\_  
 Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen \_\_\_\_\_ administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de \_\_\_\_\_ afzonderlijke eigenaars. \_\_\_\_\_
  - d. Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater \_\_\_\_\_  
 In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de in artikel 9 sub h en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en koudwater alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van bemetering en administratie, over de eigenaars omgeslagen naar evenredigheid van ieders verbruik, zulks op – basis van het daarvoor door de leverancier dan wel vereniging gehanteerde – bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk rechtstreeks – aan de eigenaar in rekening gebracht door de betreffende leverancier. \_\_\_\_\_
  - e. In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten voor service- werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals bijvoorbeeld – kosten voor schoonmaak en huismeester, voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen. \_\_\_\_\_
  - f. Ter bestrijding van de eerste (administratie)kosten wordt bij de notaris in \_\_\_\_\_ rekening gebracht een bedrag van twee honderd euro (€ 200,00) per \_\_\_\_\_ woonappartement, dit bedrag wordt niet verrekend en/of teruggestort bij \_\_\_\_\_ verkoop en levering van een appartement. Vanaf de eerste doorverkoop zal – een eenmalige bijdrage (entreevergoeding) verschuldigd zijn aan de \_\_\_\_\_ vereniging van eigenaar van een honderd zeven en veertig euro (€ 147,00) – per verkregen woonappartement. Ook deze bijdrage zal niet voor teruggave – en/of verrekening in aanmerking komen. De vergadering kan de hoogte van – deze laatste bijdrage jaarlijks herzien. \_\_\_\_\_
  - g. De notaris belast met een levering (eigendomsoverdracht) van een \_\_\_\_\_ appartementsrecht zal aan de vereniging van eigenaars of aan de \_\_\_\_\_ administrateur de eerste twee pagina's van de betreffende akte van levering – (met naam, adres en woonplaatsvermelding van de verkrijger(s), alsmede met vermelding van de verkregen appartementsrechten) ter beschikking stellen. –
  - h. Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de \_\_\_\_\_ vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde, beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden – gebracht. \_\_\_\_\_
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de \_\_\_\_\_ verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de \_\_\_\_\_ grondeigenaar daarover werd overeengekomen. \_\_\_\_\_

4. Ingeval 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 in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. **Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
  - 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - 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 als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 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. *de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het appartementencomplex.*
  - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10



1. De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en \_\_\_\_\_ zondig tijdig te vernieuwen. \_\_\_\_\_  
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de \_\_\_\_\_ navolgende bepalingen van kracht. \_\_\_\_\_
2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere \_\_\_\_\_ bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met \_\_\_\_\_ overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. \_\_\_\_\_
3. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn \_\_\_\_\_ opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die \_\_\_\_\_ op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden \_\_\_\_\_ kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden \_\_\_\_\_ jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer \_\_\_\_\_ dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. \_\_\_\_\_
4. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de \_\_\_\_\_ vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het \_\_\_\_\_ reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. \_\_\_\_\_
5. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de \_\_\_\_\_ vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. \_\_\_\_\_

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

##### **Artikel 11**

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een \_\_\_\_\_ begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk \_\_\_\_\_ moeten zijn onderscheiden: \_\_\_\_\_
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; \_\_\_\_\_
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van \_\_\_\_\_ het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 vierde, vijfde en zesde lid; \_\_\_\_\_
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en \_\_\_\_\_
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. \_\_\_\_\_
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 de verhouding als is \_\_\_\_\_ bepaald in artikel 8 tweede lid. \_\_\_\_\_
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. 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. Voor de eerste maal is de \_\_\_\_\_ voorschotbijdrage verschuldigd bij de eerste (1e) oplevering van het \_\_\_\_\_ appartementengebouw door de aannemer. \_\_\_\_\_  
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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

#### Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil *ten goede komen aan het reservefonds*, 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.

#### Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag 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 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, *kan* zijn schuld worden omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.



Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.

#### Artikel 14

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 de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

#### E. Verzekeringen

##### Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. *In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur zelfstandig bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.* Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid 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, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar *of zijn rechtsopvolger*.
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 de gemeenschappelijke zaken**

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.



Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden onder meer gerekend voor zover aanwezig:
  - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
  - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht)trappen (*Het trappenhuis, de entree daarvan hiermede inbegrepen, mag op geen enkele wijze belemmerd worden of voorzien van obstakels (fietsen daaronder mede begrepen) die een vluchtweg/route belemmeren, evenmin is het toegestaan om dit trappenhuis van brandbare materialen te voorzien. Deze beperking geldt ook voor de galerijen, de vluchttrap en overige gemeenschappelijke verkeersruimten, waarbij nog uitdrukkelijk wordt vermeld dat de openingen in de galerijen in verband met de veiligheid nimmer afgesloten mogen worden, vluchtroutes mogen slechts gebruikt worden ingeval van enige calamiteit en niet voor overig gebruik*), de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
  - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) 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 gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
  - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
    - de hydrofoor/-foren;
    - de (stads)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwater voorziening, met inbegrip van radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;
    - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;

- de algemene beveiliging; \_\_\_\_\_
  - de gemeenschappelijke verlichting; \_\_\_\_\_  
die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar -  
of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé \_\_\_\_\_  
gedeelte; \_\_\_\_\_
  - g. de leidingen voor: \_\_\_\_\_
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet \_\_\_\_\_  
uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; \_\_\_\_\_
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en \_\_\_\_\_  
videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een \_\_\_\_\_  
meterkast van een privé gedeelte; \_\_\_\_\_
  - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van \_\_\_\_\_  
drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarhouders) ook voor zover deze \_\_\_\_\_  
zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, \_\_\_\_\_  
voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; \_\_\_\_\_
  - i. *de inrichtingen op het eigen terrein zoals bestratingen, beplantingen, \_\_\_\_\_  
hekwerken, verlichting et cetera;* \_\_\_\_\_
  - j. *een gedeelte van het gemeenschappelijke buitenterrein dat ingericht is of zal \_\_\_\_\_  
worden als tuin en/of gemeenschappelijke parkeervoorziening;* \_\_\_\_\_
  - k. de overige collectieve voorzieningen. \_\_\_\_\_
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden -  
niet gerekend: \_\_\_\_\_
- a. de leidingen voor: \_\_\_\_\_
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend \_\_\_\_\_  
dienstbaar aan één privé gedeelte; \_\_\_\_\_
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en \_\_\_\_\_  
videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast. \_\_\_\_\_
  - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige -  
werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; \_\_\_\_\_
  - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de \_\_\_\_\_  
eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé \_\_\_\_\_  
gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met \_\_\_\_\_  
inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. \_\_\_\_\_
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé -  
gedeelte. \_\_\_\_\_
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang \_\_\_\_\_  
van de dag van aanbrenging daarvan. \_\_\_\_\_

#### Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak -  
al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken -  
behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. \_\_\_\_\_

#### Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle -  
bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien \_\_\_\_\_  
van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke zaken. \_\_\_\_\_

#### Artikel 20





1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 de 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.  
*Het is niet toegestaan om de platte gedeelten van het gebouw (de daken) te betreden of te belopen (bedoeld zijn die gedeelten die daarvoor niet uitdrukkelijk bestemd zijn) tenzij in opdracht van het bestuur dan wel met toestemming van het bestuur.*
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

#### Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
5. *het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken is te allen tijde verboden, terwijl het voortbrengen van buiten een privé gedeelte hoorbare muziek tussen 00.00 uur en 07.00 uur geheel verboden is. Bij huishoudelijk reglement kunnen andere tijdstippen worden bepaald en/of kunnen nadere voorwaarden hieromtrent worden vastgesteld.*

#### Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.  
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. a. *Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van (schotel)antennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen -*

*of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.*

*Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.*

- b. *Het is op geen enkele wijze toegestaan om aan de achterzijde van het appartementencomplex alwaar zich de tuin op de begane grond bevindt, obstakels, afval, containers of andere voorwerpen (hoe ook genaamd) te plaatsen waardoor het vrije uitzicht of gebruiksgenot wordt belemmerd.*
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

#### Artikel 23

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 zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 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 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 lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### Artikel 24



Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. — De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. —

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

#### Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken — overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, *te weten:* —
  - *elk van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 24: woonruimte.* — Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts — geoorloofd met toestemming van de vergadering. —
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de — privé gedeelten nader worden geregeld. —
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met — inachtneming van de bepalingen in dit reglement. —

#### Artikel 26

1. *Met betrekking tot de inpandige privé gedeelten van de woningen geldt het — navolgende: Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet — toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering — moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN - 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie- - index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende — vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd. —*
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. —
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. —

#### Artikel 27

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde — (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen — is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. — Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is 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. —
2. *Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van — droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op — een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende: —*
  - a. *de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van — de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet; —*
  - b. *het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met — dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische — afzuigsysteem; —*

- c. *de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.*

Artikel 28

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name: herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van vloeren met uitzondering van de niet inpandige 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 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.  
*Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende terrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht.  
Bij het leggen of vervangen van tegels op de terrassen en galerijen moeten de tegels op noppen en/of tegel dragers worden aangebracht.*
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, 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 hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30



1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor \_\_\_\_\_ rekening en risico van de betrokken eigenaar. \_\_\_\_\_
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een \_\_\_\_\_ evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat \_\_\_\_\_ geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, \_\_\_\_\_ onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. \_\_\_\_\_
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars \_\_\_\_\_ gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade \_\_\_\_\_ aansprakelijk is. \_\_\_\_\_

#### Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé \_\_\_\_\_ gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze 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 huishoudelijk reglement. Hieronder is \_\_\_\_\_ begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van \_\_\_\_\_ erfafscheidingen, bergruimten en schuren. \_\_\_\_\_
2. De privé terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop \_\_\_\_\_ zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden \_\_\_\_\_ aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen en het onderliggende \_\_\_\_\_ dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de terrassen, plafonds en \_\_\_\_\_ daken. Tevens zullen op de terrassen geen beplantingen mogen worden \_\_\_\_\_ aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing \_\_\_\_\_ alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig \_\_\_\_\_ uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. \_\_\_\_\_
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de \_\_\_\_\_ tuin 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, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en \_\_\_\_\_ dergelijke in de tuin te plaatsen. \_\_\_\_\_
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de \_\_\_\_\_ muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden \_\_\_\_\_ het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw. \_\_\_\_\_

#### Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. \_\_\_\_\_  
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. \_\_\_\_\_  
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke \_\_\_\_\_ gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. \_\_\_\_\_

#### Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader \_\_\_\_\_ worden geregeld. \_\_\_\_\_

### **H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ \_\_\_\_\_ GEDEELTE**

#### Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé \_\_\_\_\_ gedeelte. \_\_\_\_\_

2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

**I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER**

**Artikel 35**

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 tweevoud 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.  
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar. *Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.*
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst 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 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
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 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
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. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

**Artikel 36**

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 laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken 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 het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.  
 Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand —  
 nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de —  
 geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. —

#### Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet —  
 betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend  
 heeft. —
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of  
 zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte  
 betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten —  
 van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de —  
 gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het —  
 bestuur 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 hij de betrokkene tot —  
 ontruiming heeft aangemaand. —  
 Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke —  
 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. —

#### Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die  
 zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. —

### **J. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ GEDEELTE**

#### Artikel 39

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 van het Burgerlijk Wetboek of —  
 besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; —
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars —  
 en/of gebruikers; —
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstering —  
 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 één of meer van de genoemde gedragingen verricht of —  
 voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde —  
 maatregel. —
2. Worden één of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
 gemeenschappelijke zaken. —
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot  
 ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de —  
 eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de —  
 vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen —

- bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
  5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
  6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na afloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
  7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
  8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
  9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

#### **K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT**

##### **Artikel 40**

1. Een appartementsrecht kan *vrij* worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave in houdt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.  
*De notaris belast met een levering (eigendomsoverdracht) van een appartementsrecht zal aan de vereniging van eigenaars of aan de administrateur de eerste twee pagina's van de betreffende akte van levering (met naam, adres en*





woonplaatsvermelding van de verkrijger(s), alsmede met vermelding van de \_\_\_\_\_  
 verkregen appartementsrechten) ter beschikking stellen. \_\_\_\_\_

4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake het \_\_\_\_\_  
 overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve  
 bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het \_\_\_\_\_  
 voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de -  
 nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. \_\_\_\_\_
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar \_\_\_\_\_  
 aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende -  
 lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van -  
 de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het  
 tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere \_\_\_\_\_  
 bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben  
 plaatsgehad. \_\_\_\_\_
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende \_\_\_\_\_  
 overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. \_\_\_\_\_
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid  
 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de -  
 notaris te verlangen. \_\_\_\_\_
8. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage \_\_\_\_\_  
 verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. \_\_\_\_\_
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter  
 dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. \_\_\_\_\_

#### **L. OVERTREDINGEN** \_\_\_\_\_

##### **Artikel 41** \_\_\_\_\_

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het \_\_\_\_\_  
 reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering  
 door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een \_\_\_\_\_  
 schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen  
 op de overtreding of niet-nakoming. \_\_\_\_\_
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing  
 kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een -  
 bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is -  
 bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid -  
 van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en \_\_\_\_\_  
 onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens  
 de wet of het reglement. *Indien door de vergadering geen bedrag als in de vorige -  
 zin bedoeld, is vastgesteld, wordt het bedrag van de boete voor elke overtreding -  
 geacht eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag -  
 dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€ 75,00) zal -  
 zijn.* \_\_\_\_\_
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. \_\_\_\_\_
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van  
 toepassing. \_\_\_\_\_
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een -  
 eigenaar. \_\_\_\_\_

#### **M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING** \_\_\_\_\_ **VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING** \_\_\_\_\_

##### **I. Algemene bepalingen** \_\_\_\_\_

Artikel 42

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging; de statuten van die vereniging maken onderdeel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars "Amerigo Vespucciweg nummers 50 tot en met 96 (even nummers) te Almere"**"; zij is gevestigd te Almere.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementrecht 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 tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. *Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld.* De gelden van het reservefonds worden, voor zover de vergadering hiertoe besluit, gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. *Het boekjaar vangt aan op heden en eindigt eenendertig december van het daaropvolgende jaar en zo vervolgens.* Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

**II. De vergadering**

Artikel 45

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar *behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering*, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.



4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt —  
bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen vier  
weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd  
zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. —
  5. *De vergadering benoemt een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter -  
een door de eigenaars voorgedragen persoon. Voor de eerste maal kan de —  
benoeming van de voorzitter bij 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. —*
  6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid —  
voorziet de vergadering zelf in haar leiding. —
  7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van —  
voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon —  
verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel  
huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter -  
voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. —
  8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten —  
minste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder -  
niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming  
met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de —  
eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de -  
plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen  
voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan —  
wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het  
bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te —  
stellen. —
- In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit  
lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen. —*
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te  
tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde —  
tekent de presentielijst namens de volmachtgever. —

#### Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel —  
proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten  
worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden —  
vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. —
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee  
weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. —
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. —

#### Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik  
en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de —  
vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het —  
stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. —
2. *Het totaal aantal stemmen bedraagt twee duizend veertig (2.040) en is een —  
afgeleide van het totale gebruiksvloeroppervlakte (GO), waarbij de stemverdeling -  
is als volgt: —*
  - indexnummer 1 negen en zeventig (79) stemmen; —
  - indexnummer 2 negen en zeventig (79) stemmen; —

- indexnummer 3 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 4 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 5 negen en zeventig (79) stemmen;
- indexnummer 6 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 7 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 8 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 9 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 10 een en tachtig (81) stemmen;
- indexnummer 11 een en tachtig (81) stemmen;
- indexnummer 12 een en tachtig (81) stemmen;
- indexnummer 13 negen en zeventig (79) stemmen;
- indexnummer 14 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 15 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 16 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 17 acht en zeventig (78) stemmen;
- indexnummer 18 een en tachtig (81) stemmen;
- indexnummer 19 tachtig (80) stemmen;
- indexnummer 20 tachtig (80) stemmen;
- indexnummer 21 een honderd negentien (119) stemmen;
- indexnummer 22 een honderd acht en dertig (138) stemmen;
- indexnummer 23 een honderd een en veertig (141) stemmen;
- indexnummer 24 twee en zestig (62) stemmen.

*Elk van de appartementsrechten geeft recht op het uitbrengen van het aantal stemmen gelijk aan de teller van het breukdeel van het betreffende appartementsrecht.*

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden *uitgeoefend* door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. 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.

*De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging waren uitgebracht.*

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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

#### Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing aan meer eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen



uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

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

#### Artikel 49

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden, *tenzij de vergadering anders besluit. Een besluit als in de vorige zin bedoeld komt slechts tot stand indien de meerderheid van de eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft uitgesproken.* Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

#### Artikel 50

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte 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.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. 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 zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

#### Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. 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 60.

#### Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
  - a. het doen van uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan;
  - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, voorzover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid;
  - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.  
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.  
In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd.  
De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het



wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### III. Het bestuur

#### Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
*In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: de vennootschap.*
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders 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 bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
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 een belang van *tweeduizend vijfhonderd euro* (€ 2.500,00) of een nader door de vergadering vast te stellen *hoger* bedrag te boven gaande.  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van *vijfduizend euro* (€ 5.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen *hoger* bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. *Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur ten minste eenmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.*
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt 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 vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;

- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

#### Artikel 56

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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

### **IV Raad van commissarissen en commissies**

#### Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.





Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.

5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, 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 dit wenselijk oordeelt.

6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.

7. De raad van commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf (5) dagen;

b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;

c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;

d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie 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.

### **N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

#### Artikel 59

1. A. 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 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. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; \_\_\_\_\_
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling \_\_\_\_\_  
behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. \_\_\_\_\_
- A. *De vergadering zal een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de parkeerplaatsen, waarbij aan de eigenaren casu quo gebruikers van de appartementsrechten op het gemeenschappelijke buitenterrein een parkeervoorziening ter uitsluitend gebruik zal worden toegewezen met daarop een aanduiding van het betreffende appartementsindex nummer welke tot het uitsluitend gebruik daartoe gerechtigd is. Ieder appartementsrecht heeft recht op het uitsluitende gebruik van een (1) parkeerplaats.* \_\_\_\_\_
- 2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. \_\_\_\_\_
  - 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. \_\_\_\_\_
  - 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. \_\_\_\_\_  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_
  - 5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. \_\_\_\_\_
  - 6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. \_\_\_\_\_

## **O. WIJZIGING VAN DE AKTE**

### **Artikel 60**

- 1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_
- 2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde (4/5e) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. \_\_\_\_\_
- 3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. \_\_\_\_\_
- 4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. \_\_\_\_\_



5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. 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.
7. 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 *hoofdgerechtigde*. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

#### **P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING**

##### Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Q. GESCHILLENBESLECHTING**

##### Artikel 62

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. SLOTBEPALINGEN**

##### Artikel 63

*De in dit reglement gemelde bedragen kunnen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden 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 discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.*

##### Artikel 64

#### **PARKEERPLAATSEN**

1. *Het is niet geoorloofd om een parkeervoorziening anders dan als parkeerplaats te gebruiken voor de tijdelijke stalling van een (motor)voertuig. Het is derhalve niet geoorloofd om de betreffende parkeerplaatsen als opslagruimte casu quo stalling voor containers, materialen en/of bedrijfsvoorraden te gebruiken, evenmin is het toegestaan om de parkeerplaats te (doen) gebruiken voor het langdurig en/of bestendig plaatsen casu quo stallen van caravans of bedrijfsmatige aanhangers. Evenmin is het toegestaan om een parkeerplaats te gebruiken ten behoeve van uitgebreide klus- en/of onderhoudswerkzaamheden aan een (motor)voertuig.*

2. Bij overtreding van het onder lid 1 bepaalde is het bestuur bevoegd om aan de betreffende gebruiker het recht van gebruik van een parkeerplaats te ontzeggen en zo nodig op kosten van de betreffende gebruiker te (doen) ontruimen.

**ANNEX (UTSLUITEND BETREKKING HEBBEND OP WOONGEBOUWEN)**

De Annex van het modelreglement van splitsing is niet van toepassing.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE**

**BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden voormelde in de splitsing te betrekken onroerende zaak betreffende verklaarde de comparant, handelend als gemeld, te verwijzen naar voormelde titel van aankomst, waaruit ondermeer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

(aanvang citaat)

**"IN OVERWEGING NEMENDE:**

- dat op zestien februari tweeduizend elf De Bouwfabriek is geopend. Deze Bouwfabriek was de plek waar de gemeente en Willen Jan Neutelings in gesprek met verschillende initiatiefnemers die willen bouwen in Europkwartier West/Columbuskwartier;
- dat aan deze gesprekken lagen een verkavelingsplan en bouwregels ten grondslag;
- dat dit heeft geleid tot de producten zoals omschreven in de brochure Europkwartier West en derhalve ook tot onderhavige koopovereenkomst.

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de overeenkomst van verkoop en koop is aangegaan onder de bepalingen en bedingen die zijn vervat in de "Algemene Voorwaarden 2012 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere bij besluit van vier en twintig april tweeduizend twaalf en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 32164984. Gemelde algemene voorwaarden worden hierna ook aangeduid als "AV 2012".

De bepalingen en bedingen van de AV 2012, voor zover op de onderhavige overdracht van toepassing, worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn. Op deze overdracht zijn onder meer de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing die in de AV 2012 (al dan niet bij deze aangepast) zijn opgenomen. Voormelde bepalingen en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

(aanvang citaat)

**"Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen**

**Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke koopovereenkomst tussen de gemeente Almere en haar koper(s) aangaande de verkoop van onroerende zaken.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2012 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere" of verkort als "AV 2012".



## **Artikel 1.2 Definities**

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

bouwplan (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed):

Enzovoorts (niet van toepassing).

bouwplan (particulier opdrachtgeverschap):

een plan voor bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

bouwrijpe staat:

- a. waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
- b. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van koper.
- c. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.

burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

bruto-vloeroppervlakte (BVO):

de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie 2007).

eigendomsoverdracht:

de eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

gemeente:

de gemeente Almere, ook te noemen: verkoper.

gemeenteraad:

de raad van de gemeente Almere.

Ingebruikneming:

het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert/doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet/doet zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

koopovereenkomst:

de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.

koopprijs:

het totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak zoals vermeld in de koopovereenkomst.

koper (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed):

(rechts)perso(n)en die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst.

koper (particulier opdrachtgeverschap):

natuurlijk(e) perso(n)en die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de onroerende zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan

derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.

notariële akte:

de voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onroerende zaak:

de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

sociale huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

vervreemden:

juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving.

**Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn**

**Artikel 2.1 Geldigheid**

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s).

**Artikel 2.2 Betaling koopprijs**

1. Koper is een aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs verschuldigd op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, tenzij de eigendomsoverdracht binnen 30 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt.
2. Uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht dient de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente te zijn voldaan aan de gemeente of in handen te zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt, zoals genoemd in artikel 2.3 lid 1 van de AV 2012.
3. Bij gebreke van tijdige betaling van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde bedragen, is koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en zal over de periode vanaf de in de overeenkomst aangegeven betaaldatum tot aan de datum van betaling een door burgemeester en wethouders (jaarlijks) vastgestelde rente zijn verschuldigd.

**Artikel 2.3 Eigendomsoverdracht**

1. Uiterlijk op de in de koopovereenkomst vermelde datum dient de eigendomsoverdracht plaats te vinden.
2. Indien de volledige koopprijs niet is voldaan op de in de koopovereenkomst vermelde uiterste datum van eigendomsoverdracht, of indien koper anderszins niet overgaat tot afname van de grond, dan zal de eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en is de gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.13 van de AV 2012, recht op aanvullende schadevergoeding.

**Artikel 2.4 Staat van overdracht**

De onroerende zaak wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het notarieel transport.

**Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming**

1. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan koper schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend,



kan koper de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch niet eerder dan nadat koper de volledige koopprijs heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden.

2. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van koper.

#### **Artikel 2.6 Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper.

#### **Artikel 2.7 Tekening/over- en ondermaat**

1. Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt of het te verrekenen bedrag minimaal zeven honderd vijftig euro (€ 750,00) bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper binnen drie maanden nadat koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.

#### **Artikel 2.8 Terreingrenzen**

1. Voor start bouw zullen de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente in overleg met koper worden aangewezen.
2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door koper worden gedragen.
3. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
4. Koper machtigt de gemeente de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.

#### **Artikel 2.9 Faillissement en beslag**

1. Indien koper voor de datum van eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van koper wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.

2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de onroerende zaak op dat moment reeds door koper in gebruik is genomen, dan is koper na een eerste verzoek daartoe door de gemeente verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van koper.
3. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de AV 2012 te boven gaan.

#### **Artikel 2.10 Aansprakelijkheid meerdere personen als koper**

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- en/of rechtsperso(n)en als koper staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.

#### **Artikel 2.11 Gedoogplicht**

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
4. Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 2.12 Nutsvoorzieningen**

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 2.13 Niet-nakoming van verplichtingen**

1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.





2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij — niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012 in — rechte nakoming te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden. —
3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. —

#### **Artikel 2.14 Kettingbeding en derdenbeding**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich — aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV — 2012, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, — aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de — desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op — verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro — (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. —
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde — artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt — gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten — behoeve van de gemeente het beding aan. —

#### **Artikel 2.15 Kwalitatieve verplichting**

1. De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij — tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de — rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. —
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 — BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden — ingeschreven in de openbare registers. —

### **Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van particulier — opdrachtgeverschap**

#### **Artikel 3.1 Geldigheid**

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) in geval van particulier — opdrachtgeverschap. —

#### **Artikel 3.2 Bouwrijpe staat**

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde — ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming. —

#### **Artikel 3.3 Bouwplan**

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een op de in de koopovereenkomst aangegeven datum door koper voorgelegd en door de — gemeente goedgekeurd bouwplan. —
2. Koper verbindt zich geen aanvraag omgevingsvergunning te doen voordat de — gemeente het bouwplan heeft goedgekeurd. —
3. Koper dient voor of uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum een omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan — goedgekeurde bouwplan. —

4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

#### **Artikel 3.4 Terugleveringsverplichting**

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.
2. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2012. De hiervoor bedoelde schade kan ondermeer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van koper.
4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
  - a. overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;
  - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van één honderd duizend euro (€ 100.000,00).

#### **Artikel 3.5 Milieukundig onderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou



blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak — aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de — onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover — redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan — van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen — volledig aan hem worden gerestitueerd. —

3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit — bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij — afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de — koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van — derden. —
4. Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende — zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor — rekening en risico van de koper. —
5. De koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten — verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het — verkochte. —
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare — stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, — puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder — verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende — omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. —

#### **Artikel 3.6 Ontgraving, afvoer zand en grond**

1. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, — alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt — begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter — voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, — wegen, vaarwegen of oevers. —
2. Koper is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) — centimeter grond aan te brengen. Deze grond kan koper om niet betrekken uit de — gemeentelijke depots. De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening — van koper. —
3. Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van — tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak - voor zover — die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld- af te — (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de — inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport- en — keuringskosten komen geheel voor rekening van koper. —
4. Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan — de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen — locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper. De — gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken. —
5. Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt de koper - — nadat de overtreding is geconstateerd- ten behoeve van de verkoper een — onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) — onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van

het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te vorderen.

6. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

**Artikel 3.7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop**

De gemeente kan aan koper opleggen een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop. Dit wordt in de koopovereenkomst verder uitgewerkt.

**Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed**

**Titel A: algemeen**

**Artikel 4.1 Geldigheid**

Enzovoorts (niet van toepassing)”

(einde citaat)

en;

de afwijkingen/aanvullingen uit voormelde koopovereenkomst met bijlagen, waaronder begrepen de volgende bepalingen, woordelijk luidende:

(aanvang citaat)

**“Artikel 1: Onderwerp en toepasselijke voorwaarden**

1. Enzovoorts.
2. De kavel is bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, bestaande uit:
  - 21 appartementen met een VON prijs tussen de € 129.500,00 en € 139.500,00;
  - 3 appartementen van maximaal € 275.000,00.
3. Enzovoorts.

**Artikel 3: Bouwplan**

1. Koper is verplicht de kavel te bebouwen overeenkomstig het door gemeente goedgekeurde bouwplan.
2. Koper verbindt zich geen aanvraag voor een omgevingsvergunning te doen voordat de gemeente het bouwplan heeft goedgekeurd.
3. Koper dient voor of uiterlijk 3 maanden na ondertekenen van de koopovereenkomst een volledige omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde bouwplan.
4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

**Artikel 4: Tijdstip van aanvaarding / notariële akte**

1. a. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 vindt de eigendomsoverdracht plaats uiterlijk 4 maanden na ondertekenen van de koopovereenkomst.  
b. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 zal het verlijden van de notariële akte niet eerder plaatsvinden dan nadat er op het door de gemeente goedgekeurde bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend, voor wat betreft de op de kavel te stichten bebouwing.
2. Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen, welke de akte van levering zal verlijden en dient verkoper uiterlijk een maand voor de eigendomsoverdracht te informeren.

**Artikel 5: Energievoorziening**

1. Toepasselijkheid en definities
  - a. Dit artikel geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 en 3.2 AV 2012 (Nutsvoorzieningen en Bouwrijpe Staat).
  - b. In dit artikel wordt verstaan onder:



Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers

2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage
  - a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
  - b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.
  - c. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.
3. Levering warmte en elektriciteit  
Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
4. Energie-infrastructuur
  - a. Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de onroerende zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
  - b. Het energiebedrijf is jegens koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de onroerende zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
  - c. Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke

tussenkost onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 10% van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

5. **Kruipruimtes**
  - a. Koper is verplicht indien en voor zover de op de onroerende zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.
  - b. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 50 centimeter (0,5 meter) binnen de erfgrans van de onroerende zaak ten opzichte van het openbaar gebied.
  - c. Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.
6. **Contact met energiebedrijf**

Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.
7. **Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 tot en met 7, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dienen te worden opgenomen.

#### **Artikel 6: Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen**

1. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening 25 van de openbare weg af, met auto's toegankelijke verharde parkeerplaats(en) op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, op straffe van een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag na eerste aanzegging door de gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Artikel 2.14 en 2.15 AV 2012 zijn van toepassing op het bepaalde in lid 1.

#### **Artikel 7: Splitsen**

Het is koper in beginsel toegestaan de op de kavel te stichten bebouwing te (onder) splitsen in appartementsrechten.

#### **Artikel 8: Erfafscheiding**

1.
  - a. Als erfafscheiding met de aangrenzende percelen dienen groene hagen te worden aangebracht van maximaal 2 meter hoog.
  - b. Als erfafscheiding met het openbare gebied dienen hagen te worden aangebracht van 1 meter hoog.
2. Bij plaatsing van een erfafscheiding op de erfgrans, zulks in overleg met de eigenaar van het belendend perceel, vrijwaart de koper de gemeente, ingeval het belendend perceel eigendom is van de gemeente, van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.
3. De in lid 1 genoemde hagen dienen door de koper in stand gehouden en



onderhouden te worden en mogen niet vervangen worden door een andersoortig erfafscheiding.

4. De gemeente behoudt zich het recht voor en de koper verleent reeds nu alsdan — toestemming aan de gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk — Wetboek, voorzover aan de onroerende zaak grenzend, tot aan de kavelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
5. Bij elke vervreemding van de grond of vestiging van beperkte rechten daarop, — dient het bepaalde in de voorgaande leden aan elke opvolger in de eigendom of — rechthebbende op het beperkt recht ten behoeve van de gemeente te worden — opgelegd en door de verkoper, respectievelijk door hem die het beperkt recht — vestigt, ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, zulks op verbeurte — van een direct opvorderbare boete van €10.000,= (zegge: tienduizend euro) ten — behoeve van de gemeente.

#### **Artikel 9: Legalisering bouwkundige situatie**

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel en van de overige kavels van het blok waartoe de kavel behoort, voor zover nodig, — vestigen de erfdienstbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie, — inhoudende de verplichting om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste — goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) — eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand — worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

#### **Artikel 10: Bedrijfsmatige functies**

1. In de (nog te realiseren) bebouwing is vestiging toegestaan van in termen van het vigerende bestemmingsplan kantoor, bedrijf of (maatschappelijke) voorzieningen — passend binnen categorie II van de Staat van het Inrichtingen van het — bestemmingsplan Almere Poort.
2. Het berijfsvloeroppervlak mag 100% van het bruto vloeroppervlak bedragen.
3. De bedrijfsmatige functies dienen zelf zorg te dragen voor hun afvalopslag, deze — dient op eigen kavel plaats te vinden en uit het zich van de andere bewoners en of gebruikers van het bouwblok.
4. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, 2 en 3 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

#### **Artikel 11: Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid**

1. Deze overeenkomst levert voor koper slechts strikt persoonlijke rechten en — verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en — verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Dit is slechts anders indien koper, na een schriftelijk verzoek aan de gemeente daartoe, — hiervoor, nadat de gemeente heeft vastgesteld dat er geen overwegende — bezwaren bestaand, toestemming heeft verkregen.
2. Indien koper zijn recht en verplichtingen aan een derde zou hebben overgedragen, of deze zou hebben gecedeerd, zonder genoemde toestemming van de gemeente, is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden.

#### **Artikel 12: Aansprakelijkheid**

De koper vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of te hebben geleden door of in verband met de realisering van het bouwplan. De koper zal de gemeente ter zake volledig schadeloos stellen. De koper is — aansprakelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze, daaronder — begrepen de invloed die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, —

alsmede voor de totale uitvoering van alle bouwwerken, zowel voor wat betreft het te verrichten werk als wat de te verrichten leveringen en diensten, zulks onverminderd de verder voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**Artikel 13: Slotbepalingen**

1. Deze overeenkomst... enzovoorts."

(einde citaat)

**Volmacht**

Van voormelde volmacht aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan meermelde aankomsttitel van verkoper op heden voor mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris met plaats van vestiging Almere, verleden. Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

**Slotverklaringen**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde toe te stemmen in de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers.

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken partijen is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

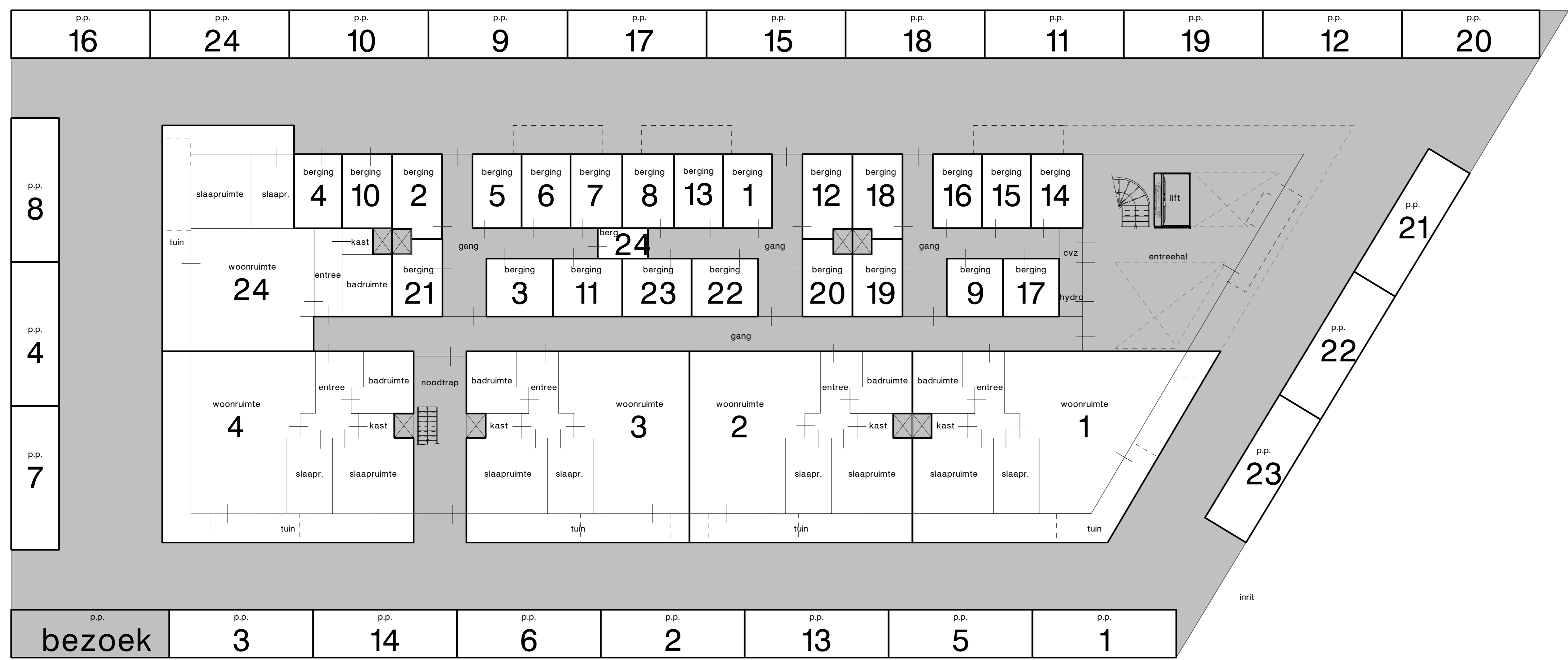


A large, handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval border.

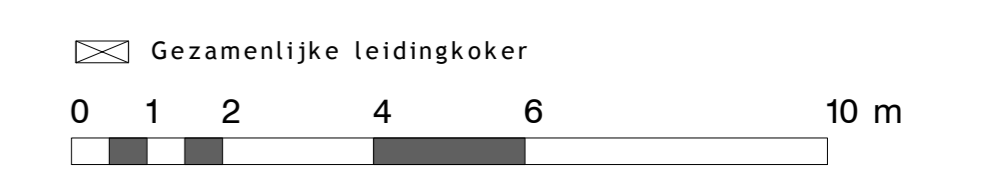
Ondergetekende, mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

A large, handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval border.

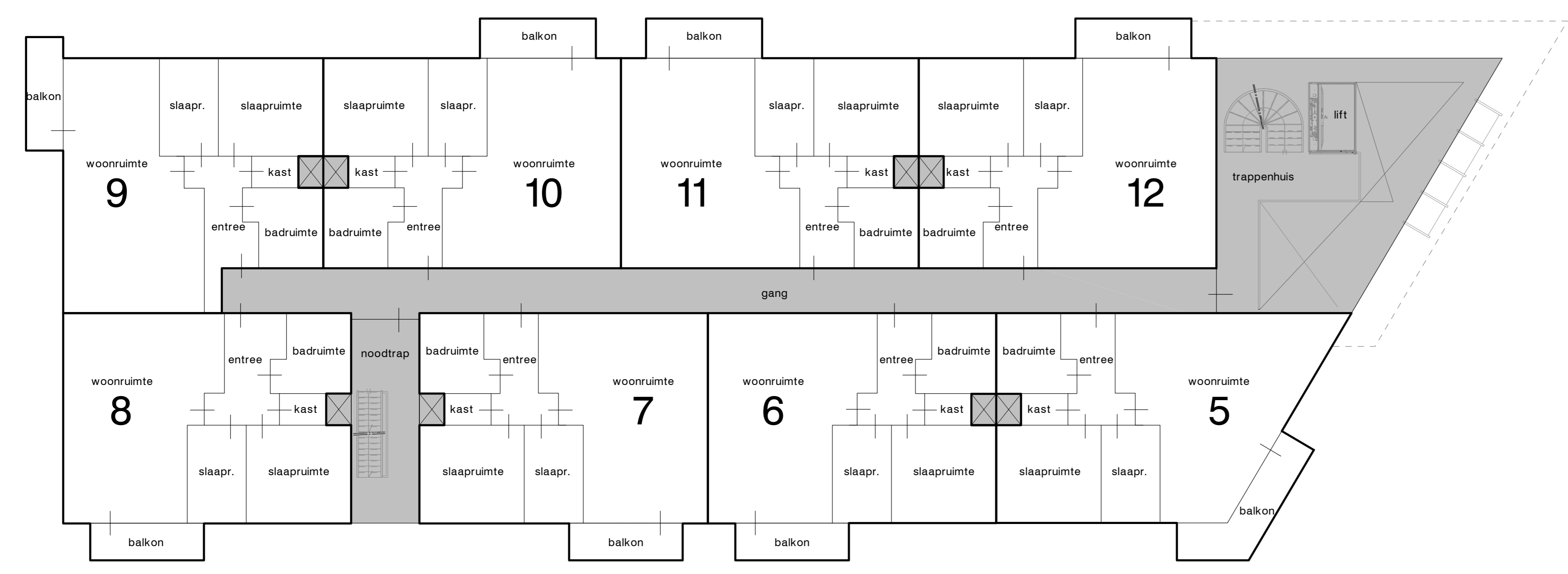




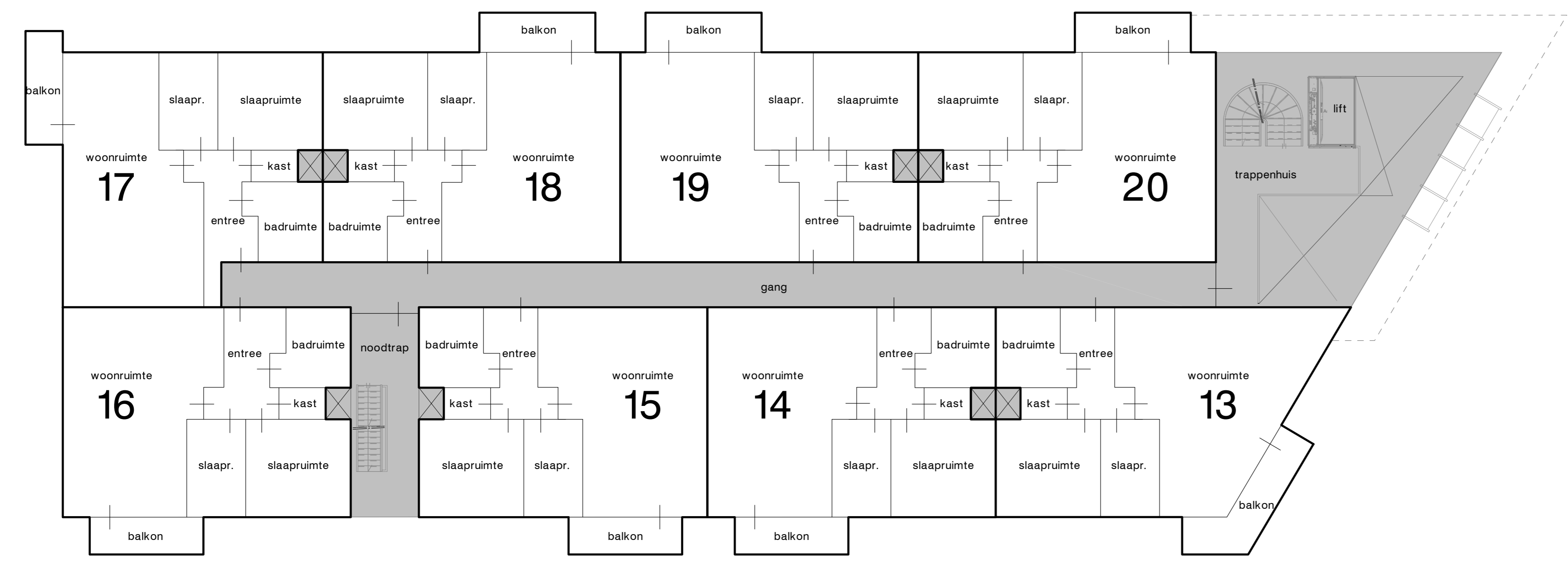
Voorgenomen splitsing in Appartementsrechten  
 Gemeente: Almere  
 Sectie: W  
 Nummer: 2833  
 Aangevraagd en gewaarmerkt:  
 Te: Datum: De notaris:



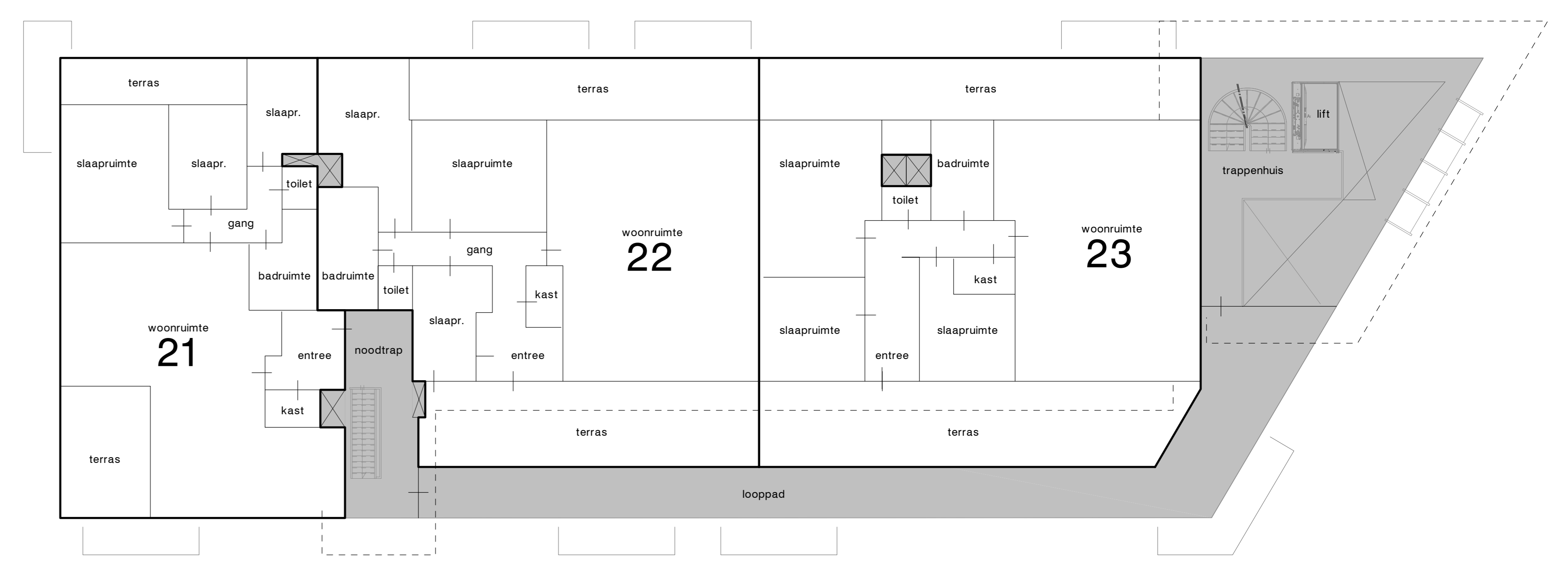
BEGANE GROND  
 100%



1E VERDIEPING  
 100%



2E VERDIEPING  
 100%



3E VERDIEPING  
 100%



SITUATIE  
 schaal: 1:1000  
 gemeente: Almere  
 sectie: W  
 nummer: 2833  
 Navel opp.: 1825m<sup>2</sup>  
 bebouwd opp.: 629m<sup>2</sup>

OPDRACHTGEVER: INTERIEUR VASTGOED B.V., ALMERE	
<b>P.J. ROOZENDAAL</b> Leo Gestelstraat 96 1328 DH Almere tel.: 036-5232404 fax: 036-5232405 internet: www.roozendaalarchitecten.nl email: info@roozendaalarchitecten.nl	
NAAM: NIEUWBOUW 24 APPARTEMENTEN 'GASIS BEACH' TE ALMERE POORT	WERKNO.: 38-009
ONDERWERP: SPLITTINGSTEKENING	BLADN.: SP-03-01
SCHAAL: 1:100 TEKNAAR: PHD WERK D.: 22-01-2016 WERK B.: 11-02-2016 WERK E.:	WERK A.: 06-05-2015 WERK B.: 14-01-2016 WERK D.: 19-01-2016