



53444MvB
24 parkeerplaatsen
Het Vrije Veld te Almere Poort

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN (modelreglement 2017)

Heden negen oktober tweeduizend achttien verscheen voor mij, -----
mr. Johny Boy Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere: -----
mevrouw Linda Appolonia Lucia Ekelschot, geboren te Maarssen op zesentwintig -----
januari negentienhonderd achtenzestig, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van -----
mij, notaris, Rooseveltweg 15, 1314 SJ Almere, -----
te dezer zake handelend als schriftelijk gevolmachtigde blijkens een onderhandse akte
van volmacht van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -----
REINBOUW VASTGOED B.V., statutair gevestigd te Dieren, kantoorhoudende te 6951
KG Dieren, Industrielaan 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van -----
Koophandel 09029274, -----
hierna ook te noemen: 'de grondeigenaar' en/of de 'appartementseigenaar'. -----
De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft mij, notaris verklaard: -----

Doel -----

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

1. Inleiding -----

1.1 rechtskeuze -----

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing. -----

1.2 splitsingsvergunning -----

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementenrechten is geen -----
splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist. -----

2. Object -----

De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot: -----
EEN PERCEEL GROND bestemd ten behoeve van het project 'Het Vrije Veld' ----
voor de realisatie van vierentwintig (24) parkeerplaatsen, plaatselijk bekend -----
Dettifosspad Cascadepark West te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente**
Almere, sectie W, nummer 4246, ter grootte van ongeveer negentien are en
negen en tachtig centiare (19.89 a), waaraan door het kadaster een voorlopige
kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; -----

hierna ook te noemen: 'het object'. -----

2.1 verkrijging door de appartementseigenaar -----

Het object werd door de appartementseigenaar verkregen, door levering op grond van
koop. -----

Deze levering blijkt uit een akte op elf juni tweeduizend achttien (11-06-2018) -----
ondertekend bij mr. J.B. Heldoorn, notaris te Almere. Een afschrift van deze akte is ----
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf juni tweeduizend -----
achttien (11-06-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73321, -----
nummer 166. -----

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het -----
ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden -----
kunnen maken. -----

2.2 rechten en beperkingen -----

Het object is niet belast met hypotheekrechten en beslagen. -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het object wordt verwezen naar de
hiervoor onder 2.1 vermelde akte van levering. -----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

(aanvang citaat) -----

"Artikel 9. -----

GEDOOGPLICHT (Hoofdstuk 2 artikel 2.11 van de AV 2012) -----

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 10. -----

NUTSVOORZIENINGEN (Hoofdstuk 2 artikel 2.12 van de AV 2012) -----

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 11. -----

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN (Hoofdstuk 2 artikel 2.13 van de AV 2012)

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 12. -----

KETTINGBEDING EN DERDENBEDING (Hoofdstuk 2 artikel 2.14 van de AV 2012)-----

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 eenhonderdduizend 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 13. -----

KWALITATIEVE VERPLICHTING (Hoofdstuk 2 artikel 2.15 van de AV 2012)-----

1. De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen -----
rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van -----
rechtsweg 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. -----

Titel A: algemeen-----

Artikel 14. -----

GELDIGHEID (Hoofdstuk 4 artikel 4.1 van de AV 2012)-----

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 overige -----
woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed. ---

Artikel 15. -----

BOUWPLAN (Hoofdstuk 4 artikel 4.2 van de AV 2012)-----

1. Koper bouwt de onroerende zaak overeenkomstig het in de koopovereenkomst --
overeengekomen bouwplan. -----
2. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan
alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan ----
gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs. -----
3. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig ----
verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn -
voor de realisatie van het bouwplan. -----

AANVULLING OP BOUWPLAN-----

4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.2 van de AV 2012 dient de koper de onroerende zaak bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan zoals genoemd onder lid 2 van dit artikel. Het is de koper niet toegestaan om een eventuele wijziging aan te brengen in het Bouwplan zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan (financiële) voorwaarden verbinden aan deze goedkeuring.

Artikel 16. TERUGLEVERINGSVERPLICHTING (Hoofdstuk 4 artikel 4.3 van de AV 2012)

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: verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW; 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 honderdduizend euro (€ 100.000,-).

START BOUW EN RECHT VAN TERUGKOOP

7. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 van de AV 2012, is de Koper verplicht om uiterlijk één januari tweeduizend negentien (01-01-2019) te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart.
8. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 1 van dit artikel de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continu bouwproces, is de Koper verplicht om, naast het bepaalde in artikel 2.13 AV 2012, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de Overeenkomst en de wederoverdracht van de Onroerende Zaak aan de



Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent ---- (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.-----

9. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de Koper, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd. -----

Artikel 17. -----

MILIEUKUNDIG ONDERZOEK (Hoofdstuk 4 artikel 4.4 van de AV 2012) -----

1. Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed, is omtrent de aanwezigheid -- van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare ----- stoffen in de onroerende zaak 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 18. -----

ONTGRAVING, AFVOER ZAND EN GROND (Hoofdstuk 4 artikel 4.5 van de AV 2012)

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 vijftigduizend euro (€ 25.000,-) -----
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 19. -----

LEERLINGSTELSEL VOOR BOUWBEROEPEN IN ALMERE (Hoofdstuk 4 artikel 4.6
van de AV 2012) -----

Door ondertekening op zes oktober tweeduizend tien (06-10-2010) van Convenant ----
'Bouwvolume voor opleidingen in Flevoland' heeft de gemeente de -----
inspanningsverplichting op zich genomen om elk jaar bouwvolume uit te geven aan de
in artikel 4 van het Convenant genoemde bouwende en voor de bouw -----
opdrachtgevende partijen. In het kader van vorenstaande heeft koper de -----
inspanningsverplichting om in samenwerking met de gemeente het in de -----
koopovereenkomst omschreven casu quo het op de bij de koopovereenkomst -----
gekochte gronden te realiseren werk (voor een gedeelte) door middel van Beroeps ----
Praktijk Vormende plaatsen voor leerlingen, woonachtig in Flevoland, te realiseren. Dit
kan geschieden in de vorm van een leerlingbouwplaats (te erkennen door Fundeon te -
Zwolle) dan wel in de vorm van een individuele Beroeps Praktijk Vormende plaats. ----
Koper zal hiertoe contact opnemen met Bouwopleidingen Rolbij te Lelystad. -----

Titel B: overige woningbouw -----

Artikel 20. -----

VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD TOT DOORVERKOOP -----
(Hoofdstuk 4 artikel 4.7 van de AV 2012) -----

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

Artikel 21. -----

**FUNCTIEBESCHERMING SOCIALE HUURWONINGEN (IN GEVAL VAN SOCIALE -
HUUR)** (Hoofdstuk 4 artikel 4.8 van de AV 2012) -----

Niet van toepassing. -----



Artikel 22. -----
OMZETTING HUUR NAAR KOOP (IN GEVAL VAN HUUR) (Hoofdstuk 4 artikel 4.9 ---
van de AV 2012) -----

Niet van toepassing. -----

Artikel 23. -----
OVERDRACHT BIJ KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST (Hoofdstuk 4 artikel ---
4.10 van de AV 2012) -----

Het is koper toegestaan de onroerende zaak te vervreemden, eventueel voordat de ---
bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van --
een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten --
koop-/aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of -----
appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat: -----

1. In de tussen koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt -----
opgenomen de verplichting ten opzichte van de gemeente dat die kopers de door
hen gekochte grond door of namens koper zullen doen bebouwen -----
overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan. -----
De koper zal daarbij deze verplichting namens de gemeente aanvaarden. -----
2. Koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde ----
termijnen, waartoe hij zich tegenover de gemeente en de hiervoor in lid 1 -----
bedoelde kopers heeft verplicht. -----

Artikel 24. -----
ENERGIEVOORZIENING POORT -----

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 van de AV 2012 (Nutsvoorzieningen) geldt
het volgende: -----

1. Definities -----
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. De Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) -----
realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden -
van het energiebedrijf. -----
 - b. De 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. De 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). De Koper dient zijn eventuele koper(s) ----
hiervan tijdig op de hoogte te stellen. -----
4. Energie-infrastructuur -----
- a. De 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 de 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 de 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. De 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 tussenkomst 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. De 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. De 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 vijftig centimeter (0,5 meter) ----
binnen de erfgrans van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar
gebied. -----
- c. De 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 -----



De Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 van dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf. -----

7. Kettingbeding -----
Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, -----
zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende -----
overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht en/of -----
zakenrechtelijke beperking. -----

Artikel 25. -----

AANLEG EN INSTANDHOUDING PARKEERPLAATS(EN) (WONINGBOUW) -----

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het -----
gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening vierentwintig (24) van de -----
openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten -
minste twee meter en vijftig centimeter bij vijf meter (2,50 meter x 5,00 meter) of
in geval van langsparkeren ter grootte van ten minste twee meter bij zes meter --
(2,00 x 6,00 meter) in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen en in stand
te houden, op straffe van een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per --
niet gerealiseerde / niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste -----
aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats -----
meegerekend. -----
2. Artikel 2.15 van de AV 2012 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het --
bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te -----
worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.14 van de
AV 2012. -----
3. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbare gebied voor rekening van de
Koper door betaling van de vergoeding zoals genoemd in artikel II, lid 4 van de --
koopovereenkomst, zes (6) parkeerplaatsen aan ten behoeve van het Bouwplan.
Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief -
ten behoeve van de woningen. -----

Artikel 26. -----

BETALING BIJ UITBREIDING WONINGEN -----

1. Indien de Koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) nadat de overdracht van de -----
Onroerende Zaak heeft plaatsgevonden, het aantal te stichten woningen op de --
Onroerende Zaak wenst uit te breiden, is de Koper (casu quo zijn -----
rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente, --
berekend op basis van het aantal meer te realiseren aantal woningen dan de in -
de eerste Notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de -----
Gemeenteraad daartoe vastgestelde grondprijzen. -----
2. Bij een wijziging van het in artikel I, lid 2 van de koopovereenkomst opgenomen -
programma zal de grondwaarde naar rato worden aangepast. Een aanpassing --
van het programma kan geen verlaging van de indicatieve grondwaarde tot -----
gevolg hebben. Bij toename van het aantal bouwlagen casu quo BVO zal de -----
Koopprijs verhoogd worden met driehonderdnegentig euro (€ 390,00) per -----
vierkante meter BVO, te bepalen per datum eerste oplevering. -----
3. Indien zich voorts wijzigingen voordoen in de aangegeven verdeling van het -----
woningbouwprogramma naar prijssegmenten en/of de Vrij-op-naam-prijs, behoeft
dit uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring door de Gemeente. Bij een -----
opwaartse segmentering en/of een hogere Vrij-op-naam-prijs wordt de in artikel II
lid 1 van de koopovereenkomst overeengekomen Koopprijs aangepast aan de --
hand van de alsdan geldende grondprijzen voor het betreffende prijssegment. Bij
een neerwaartse segmentering, en/of een lagere Vrij-op-naam-prijs wordt de in --

artikel II lid 1 van de koopovereenkomst overeengekomen Koopprijs niet -----
aangepast. -----

4. Het in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te -----
worden voldaan binnen dertig dagen na verkregen toestemming van de Verkoper
of na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning of
aanvang van de bouwactiviteiten. -----
5. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting -----
voortvloeiende uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk -----
opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van éénhonderdduizend euro -----
(€ 100.000,00) onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te -----
vorderen. -----
6. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel en ---
geldt voor een periode van maximaal tien (10) jaar. De periode gaat in op de dag
volgend op de datum van het verlijden van de eerste Notariële akte en eindigt na
de eerste doorverkoop aan een particuliere eindgebruiker. -----

Artikel 27. -----

AANLEG EN INSTANDHOUDING GESCHIEDEN RIOOLSTELSEL -----

1. De Koper dient ten behoeve van het waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan
te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en -
het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het -----
hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel. -----
2. Artikel 2.15 casu quo artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het -----
bepaalde in lid 1 van dit artikel zodat dit als kwalitatieve verplichting casu quo ---
kettingbeding in elke opvolgende Overeenkomst dient te worden opgenomen. ---

Artikel 28. -----

ERFAFSCHIEDING -----

1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te -
geschieden op de Onroerende Zaak. -----
2. Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente geldt
het volgende. Als de Koper de erfafscheiding op de erfgrens wenst te plaatsen, is
hiervoor toestemming van de Gemeente vereist. Voorwaarde voor het verlenen -
van de toestemming is dat de Koper de Gemeente vrijwaart 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 Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor ---
alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 -----
Burgerlijk Wetboek, voorzover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de ----
perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten. -----
4. Het semi openbaar gebied van de Onroerende Zaak blijft in eigendom van de ----
Vereniging van Eigenaren. Koper garandeert het onderhoud van het semi -----
openbaar gebied gedurende tien (10) jaar. -----
5. Het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde -
in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende Overeenkomst ----
dient te worden opgenomen. -----

Artikel 29. -----

INRICHTING EN INSTANDHOUDING SEMI OPENBAAR GEBIED -----

1. De rondom de bebouwing gelegen grond op de Onroerende Zaak is bestemd als
individuele tuinen, gemeenschappelijke tuin en parkeerterrein. De Koper zal de --



Onroerende Zaak inrichten en instandhouden overeenkomstig het Tuinontwerp --
dat als bijlage E. aan de koopovereenkomst is bijgevoegd.-----

2. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 zodat deze als --
kettingbeding worden aangemerkt. -----
3. Bij elke vervreemding van de Onroerende Zaak 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 tienduizend euro -----
(€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente.-----

Artikel 30. -----

TALUDS -----

1. De aangebrachte taluds op de Onroerende Zaak hebben bij piekbuien een -----
functie in het waterbergende vermogen van het watersysteem in de wijk en -----
dienen om die reden in stand te worden gehouden met dien verstande dat: -----
 - a. het verder ontgraven van het talud ten behoeve van een waterterras is -----
toegestaan, maar alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente, --
 - b. het uitvullen / ophogen van het talud is niet toegestaan, met uitzondering --
van het talud in het bouwvlak en alleen na schriftelijke toestemming van de
Gemeente.-----
2. Indien door Verkoper of het waterschap Zuiderzeeland wordt geconstateerd dat -
het talud is uitgevuld of opgehoogd zonder schriftelijke toestemming van de -----
Gemeente, dan dient Koper dit op eerste aanschrijving van Verkoper of -----
waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn te herstellen, bij -----
gebreke waarvan Verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te --
doen verrichten op kosten van Koper. -----
3. Het is de Koper bekend dat het waterpeil van het (aan te leggen) openbaar water
grenzend aan de Onroerende Zaak kan fluctueren. Tevens kan in het -----
vorenbedoelde water kruierend ijs ontstaan. Koper aanvaardt met ondertekening --
van deze Overeenkomst het risico dat schade zou kunnen ontstaan aan de -----
Onroerende Zaak of zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten --
gevolge van fluctuerende waterstand en/of kruierend ijs en vrijwaart de Verkoper --
van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin. -----
4. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zodat deze -
als kettingbeding worden aangemerkt. -----
5. Bij elke vervreemding van de Onroerende Zaak 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 tienduizend euro -----
(€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente."-----

(einde citaat) -----

3. Splitsing in appartementsrechten -----

3.1 algemeen -----

De appartementseigenaar wenst over te gaan tot splitsing in vierentwintig (24) -----
appartementsrechten van het object, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende -----
Burgerlijk Wetboek.-----

3.2 splitsingstekening-----

1. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening ----- aangegeven met en voorzien van de cijfers 1 tot en met 24. -----
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het -- kadaster en de openbare registers. -----
De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de - complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken - object vastgesteld. -----
De splitsingstekening is op vier oktober tweeduizend achttien (04-10-2018) door -- de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in ----- bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20181003000183. Op -- een aan deze akte vastgemaakt afschrift van het verzoek tot vaststelling van een - complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de ----- complexaanduiding luidt: 4266-A. -----

3.3 splitsing in appartementsrechten -----

Het object wordt hierbij gesplitst in de volgende appartementsrechten: -----

1. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 1, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 1.** -----
2. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 2, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 2.** -----
3. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 3, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 3.** -----
4. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 4, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 4.** -----
5. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 5, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 5.** -----
6. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 6, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 6.** -----
7. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 7, plaatselijk bekend als ---



- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 7.** -----
8. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 8, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 8.** -----
9. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 9, plaatselijk bekend als --- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 9.** -----
10. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 10, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 10.** -----
11. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 11, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 11.** -----
12. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 12, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 12.** -----
13. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 13, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 13.** -----
14. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 14, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 14.** -----
15. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 15, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 15.** -----
16. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 16, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 16.** -----
17. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 17, plaatselijk bekend als -

- Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 17.**-----
18. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 18, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 18.**-----
19. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 19, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 19.**-----
20. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 20, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 20.**-----
21. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 21, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 21.**-----
22. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 22, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 22.**-----
23. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 23, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 23.**-----
24. Het appartementsrecht, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het object en omvattende de bevoegdheid tot het ---- uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, bouwnummer 24, plaatselijk bekend als - Dettifosspad te Almere Poort, **kadastraal bekend gemeente Almere sectie W --- complexaanduiding 4266-A, appartementsindex 24.**-----
- De appartementseigenaar is gerechtigd tot alle appartementsrechten.-----

4. Modelreglement-----

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het ----- modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke --- Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december ----- tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een ----- afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op ----- negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken ----- Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna *cursief* aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement. De hoofdletters die - gebruikt worden in het modelreglement zijn in deze akte niet overgenomen.-----

**A. Definities en algemene bepalingen****artikel 1. definities**

1.1 In het reglement wordt verstaan onder:

- a. akte: *deze* akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, *inclusief* de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, het reglement *en* de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. appartementsrecht: een bij de akte ontstaan appartementsrecht;
- c. artikel: een artikel van het reglement;
- d. beheerder: de door de vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in artikel 61;
- e. bestuur: het bestuur van de vereniging;
- f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
- g. commissie: een commissie, ingesteld op grond van artikel 63;
- h. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- i. eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik van een privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- j. *complex*: het *complex (dat in aanbouw is)* met toebehoren, waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. gebruiker: degene die als huurder of *op andere wijze*, anders dan als eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het BW;
- l. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
- m. gemeenschappelijke gedeelten: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de gemeenschappelijke ruimten;
 - de grond voor zover niet vallend onder x; en
 - de onderdelen van het complex en de voorzieningen als vermeld in artikel 11;
- n. gemeenschappelijke ruimten: de in, op, naast en onder het complex en/of de op en boven de grond aanwezige ruimten die *op grond van* de akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. gemeenschappelijke zaken: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. grond: de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 64;
- r. jaarrekening: de jaarrekening van de vereniging als bedoeld in artikel 16;
- s. jaarverslag: het jaarverslag van de vereniging als bedoeld in artikel 16;
- t. meerjarenonderhoudsplan: het in artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- v. ondereigenaar: de gerechtigde tot een onderappartementsrecht;
- w. ondersplitsing: de ondersplitsing van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. privé-gedeelte: het gedeelte *of* de gedeelten van het complex en/of de grond dat/die *op grond van* de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- y. raad van commissarissen: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. reglement: het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing.
- za. reglement van ondersplitsing: het bij de akte *van* ondersplitsing vastgestelde

- reglement van splitsing voor die ondersplitsing, *inclusief* eventuele wijzigingen -----
 en/of aanvullingen daarop ; -----
- zb. reservefonds: het in artikel 14 bedoelde reservefonds; -----
- zc. splitsing: de bij de akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; -----
- zd. vereniging: de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars; -----
- ze. vereniging van ondereigenaars: de bij de akte van ondersplitsing opgerichte -----
 vereniging van eigenaars; -----
- zf. vergadering: de vergadering van eigenaars van de vereniging; -----
- zg. voorzitter: de voorzitter van de vergadering. -----
- 1.2 De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke -----
 betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. -----
- artikel 2. verplichtingen van de eigenaars en gebruikers** -----
- 2.1 De eigenaars en gebruikers moeten zich *volgens* de eisen van redelijkheid en -----
 billijkheid *tegenover* elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker *moet ook* de --
 bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de -----
 eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen op ---
grond van de wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking
 hebben, *naleven*. -----
- 2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder *veroorzaken voor* de -----
 andere eigenaars en gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, ----
 gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet -----
 toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. --
 Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van -----
 onredelijke hinder kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden -----
 vastgelegd. -----
- 2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor ----
 schade kan worden toegebracht aan de andere eigenaars en gebruikers, -----
 hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het complex, de grond -
 en de vereniging. -----
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker *garandeert* dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en --
 zijn personeel het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naleven. -----
- artikel 3. aansprakelijkheid voor schade en hinder** -----
- Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het complex en/of
 de grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade
 of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden -----
 toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te -----
 dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te -----
 beperken. -----
- artikel 4. waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder** -----
- In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te -----
 ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere eigenaars en gebruikers,
 is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur of de beheerder *onmiddellijk* te ---
 waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----
- artikel 5. afwenden gevaar**-----
- Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van --
 maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de andere eigenaars en -----
 gebruikers, het complex en/of de grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is *dan* -----
 verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker *of* het bestuur of de beheerder -----
 onmiddellijk te waarschuwen. -----

**artikel 6. burenrecht**

Titel 4 Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers. *Daarbij geldt dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die bestaan op het moment van de splitsing – of, in geval van een splitsing van een nog te realiseren of af te bouwen complex ten tijde van de bouwkundige oplevering van het complex – door de eigenaars en gebruikers moeten worden geduld.*

artikel 7. publiekrecht

Een op grond van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het complex en/of de grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Ook mag een op grond van een dergelijk reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het complex en/of de grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement, tenzij de vergadering voor de uitoefening van die rechten op grond van het reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan**artikel 8. aandelen in de gemeenschap**

Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.

Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: gelijke delen voor ieder appartementsrecht, te weten: een/vier en twintigste ($1/24^e$) deel.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds**artikel 9. baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen**

9.1 De eigenaars delen voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen mee in de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.

9.2 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de vereniging, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, en baten die toekomen aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 45.

9.3 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen voor gebreken en/of tekortkomingen aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die aan de vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle eigenaars rechten kunnen ontlenen.

Dergelijke schadeloosstellingen zijn voor de eigenaars van de appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft in de verhouding waarin die eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken moeten bijdragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op voor rekening van die eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten waarop de

betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.-----

**artikel 10. schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke -----
eigenaars en reserveringen ten behoeve van het reservefonds -----**

10.1 De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen bij te -----
dragen in:-----

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor ---
rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn; en-----
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds, -----
voor zover *op grond van* artikel 10.3 en/of artikel 10.4 geen afwijkende -----
bijdrageplicht geldt. -----

10.2 Tot de in artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend: ----

- a. *de schulden en kosten die* gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het ---
gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken;-----
- b. *de schulden en kosten die* verband houden met noodzakelijke -----
herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de -----
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover
die *op grond van* het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in ---
artikel 5:121 BW niet *voor rekening* van bepaalde eigenaars zijn;-----
- c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de -----
kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer --
die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet
alle) eigenaar(s) komen; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als ----
zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden ---
door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische --
procedure, onverminderd het bepaalde in artikel 17.3;-----
- f. de premies verschuldigd *vanwege* de verzekeringen, die door het reglement --
zijn voorgeschreven of waartoe *op grond van* artikel 19 door de vergadering is
besloten; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is -----
opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;-----
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft,
waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de -----
brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op *deze* kosten betrekking -----
hebbende administratie, *en*, voor zover van toepassing, de kosten van -----
registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de -----
eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet -----
afzonderlijk worden aangeslagen; -----
- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is -----
betrokken: de canon *of* retributie die na de datum van splitsing opeisbaar -----
wordt. *In dit geval is geen erfpachtrecht en/of opstalrecht in de splitsing* -----
betrokken; -----
- k. de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan; -----
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke -
eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die -----
voortvloeien uit besluiten van de vergadering. -----

10.3 *In dit reglement is niet* bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in artikel ---



10.2 met betrekking tot bepaalde in het reglement omschreven -----
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening ---
komen van de gezamenlijke eigenaars in een andere verhouding dan *volgens de* -
breukdelen als bedoeld in artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer,
maar niet alle gezamenlijke eigenaars. -----

Indien het reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en
de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, *dan wordt de hoogte* -
van de door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds jaarlijks --
bepaald met inachtneming van deze bepalingen. -----

Schulden en kosten voor gemeenschappelijke gedeelten en/of -----
gemeenschappelijke zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als ----
bedoeld in artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen
volledig voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten *voor wie het*
betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de --
betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. *Als en voor zover* --
een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en
schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke eigenaars. -----

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, -
en bij de akte van vestiging erfpacht of opstal dan wel bij een nadien gepasseerde
notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers *van*
het kadaster, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond ---
waarvan de afzonderlijke eigenaars *tegenover* de grondeigenaar aansprakelijk zijn
in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in --
artikel 8 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de
canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk -
is *tegenover* de grondeigenaar. *In dit geval is geen erfpachtrecht en/of opstalrecht*
in de splitsing betrokken. -----

artikel 11. onderdelen van het complex, gemeenschappelijke ruimten en -----
voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars -----

11.1 Tot de onderdelen van het complex, de gemeenschappelijke ruimten en -----
voorzieningen, waarvan de kosten conform artikel 10.2 onder a en b voor rekening
van de gezamenlijke eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet -----
toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:-----

- a. *de grond onder het complex, en de bestrating;*-----
- b. *de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke -----*
eigenaars;-----
- c. *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige -*
werken, zoals:-----
 - *de algemene beveiliging;*-----
 - *de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten,*-----
 - *het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, -----*
voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 voor --
rekening komen van een individuele eigenaar;-----
- d. *de leidingen en buizen voor:*-----
 - *de afvoer van hemelwater en afvalwater;*-----
 - *het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en -----*
videosignalen,-----
met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in artikel 12, tweede -----
aandachtsstreepje onder f en g;-----
- e. *de overige collectieve voorzieningen.*-----

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is *artikel 11.1* van --
toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. -----

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het *complex* of een -----
voorziening als in dit artikel bedoeld, geldt artikel 22. -----

**artikel 12. schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele -----
eigenaars**-----

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

- de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, -----
verbetering en schoonhouden van het privé-gedeelte; en-----
- de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: -----
 - a. *het onderhoud, herstel en de vervanging de bestrating van de individuele -----
parkeerplaatsen;*-----
 - b. *het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en -----
afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, -----
elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het ----
privé-gedeelte en/of in het privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de ----
afvoerbuizen en leidingen die in een vloer of een wand die het privé-gedeelte
omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen ----
aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende ----
voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende privé-----
gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de
eigenaar hersteld kan worden;*-----
 - c. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij -----
behorende leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van een -
individueel privé-gedeelte;*-----
 - i. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het --
complex en/of voorzieningen die in de akte als zodanig zijn aangewezen. -----*

artikel 13. verwijdering installaties en andere voorzieningen-----

De vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor -----
rekening komt van twee of meer eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het -----
reglement en het eventuele huishoudelijk reglement met betrekking tot dergelijke -----
installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer
op de betreffende installatie of de andere voorziening van toepassing. -----

artikel 14. reservefonds en meerjarenonderhoudsplan-----

14.1 Om te voldoen aan artikel 5:126 BW houdt de vereniging een reservefonds in -----
stand voor de betaling van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het ----
reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter
zake van het reservefonds geldt voorts het bepaalde in artikel 47. -----

14.2 Zolang het *complex geheel of gedeeltelijk bestemd is ten behoeve van de -----
omliggende woningen, is de jaarlijkse reservering voor het reservefonds:*-----

- a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld voor de -----
uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of -----
- b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het *complex*. --
De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars -
aan het reservefonds *moeten bijdragen*. -----

14.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning
voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van
het *complex* en de op, in en onder de grond aanwezige werken, een en ander met
uitzondering van de privé-geheelten. -----



Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: -----

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien -----
boekjaren volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is --
vastgesteld; en -----
- de berekening van de *kosten die daaraan verbonden zijn en die* gelijkmatig --
zijn toegerekend aan de bepaalde boekjaren, zodanig dat de voor een -----
bepaald boekjaar voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen -----
worden. -----

14.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen *volgens* het -
bepaalde in artikel 14.2 onder a is het bestuur verplicht om een -----
meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te *laten* opstellen. Het bestuur *legt*
het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling *voor* aan de vergadering. -----

14.5 Indien het *complex* niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is artikel
14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de vergadering anders besluit. *In dit -
geval is het complex geheel bestemd voor/ten behoeve van bewoning.* -----

14.6 Het reservefonds *moet* worden besteed met inachtneming van het -----
meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het reservefonds bij afwezigheid dan
wel in afwijking van het meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een --
daartoe strekkend besluit van de vergadering. Op dit besluit *zijn* de artikelen 56.5 -
en 56.6 van toepassing. -----

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen -----

artikel 15. jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen -----

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in artikel 49.1 wordt de begroting -----
vastgesteld voor het lopende boekjaar. *In deze begroting moeten de volgende* -----
posten duidelijk zijn onderscheiden: -----

- a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 10.1 onder a; -----
- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen *vanwege* het --
eventuele meerjarenonderhoudsplan; -----
- c. de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin *volgens* de --
bijdrageplicht die uit het reglement volgt; en -----
- d. de baten *zoals* bedoeld in artikel 9.2. -----

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de ----
begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat *als voorschotbijdrage* door
de eigenaars verschuldigd is, *en* het aandeel van iedere eigenaar daarin, -----
vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1. -----

15.3 De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het -----
desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het -----
bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders -----
besluit. -----

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn -----
bijdrage aan het reservefonds is hij bevoegd de in artikel 47.3 bedoelde -----
bankgarantie te stellen. -----

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

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is -----
 vastgesteld, moeten de eigenaars de *laatst* vastgestelde voorschotbijdragen -----
 voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering -
 krachtens artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot -
 wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij --
 de vergadering anders besluit. -----

artikel 16. jaarrekening en bijdragen eigenaars -----

16.1 Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening -
 op. -----

Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een ---
 overzicht van het gevoerde beleid. -----

De jaarrekening bestaat uit: -----

- de exploitatierekening zoals bedoeld in artikel 5:112 BW, *die bestaat uit de* ---
 baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten --
 vermeld in artikel 15.1 *en* een toelichting; -----

- de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt. -----
 Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, ---
 wordt *voor* de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en ---
 voor rekening van de betreffende eigenaar(s) in de lasten van de -----
 exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder ---
 kunnen worden doorberekend en overige kosten. -----

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in artikel 49.1 legt het bestuur de jaarrekening ter --
 goedkeuring voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de
 bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en --
 wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering *geen* verklaring
 overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan --
 brengt de kascommissie bedoeld in artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar --
 bevindingen omtrent de jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de jaarrekening --
 door de vergadering, besluit de vergadering over de décharge van het bestuur ----
 voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. -----

16.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de -----
 definitieve bijdragen van de eigenaars met inachtneming van het bepaalde in -----
 artikel 10.1. -----

16.4 Bij de toepassing van het in artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen -
 in de plaats van de in artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze -----
 voorschotbijdragen *hoger zijn dan* de definitieve bijdragen, *wordt* het verschil aan -
 de eigenaars terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de -----
 definitieve bijdragen *hoger zijn dan* de voorschotbijdragen, moeten de eigenaars --
 het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening -----
 aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. -----

16.5 Het bestuur *of* de beheerder *zorgt er* op verzoek en voor rekening van een -----
 eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de -----
 omzetbelasting 1968, *voor* dat de betreffende eigenaar over een geheel boekjaar -
 een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de vereniging in het -----
 betreffende boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is -
 doorberekend in de door die eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen *of* -----
 definitieve bijdragen aan de vereniging. -----

De afrekeningen ter zake de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen *of* ---
 definitieve bijdragen over het betreffende boekjaar *worden* voor hetzelfde bedrag -
 gecrediteerd. *Ook worden* kopieën verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking



hebben op de door de vereniging betaalde en aan die eigenaar doorberekende ----
omzetbelasting. -----

artikel 17. wanbetaling-----

- 17.1 Indien een eigenaar de door hem aan de vereniging verschuldigde bijdragen als -
bedoeld in artikel 15.3 en/of artikel 16.3 en/of artikel 56.7 en/of boetes niet binnen
een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft -----
voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over
dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend
op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum
van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks mocht -----
vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 45 is niet van toepassing. -----

- 17.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes -----
maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 16.4 heeft voldaan, wordt
zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als
is bepaald in de volgende volzin van dit artikel, ongeacht de maatregelen die *tegen*
de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van -----
verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin -----
bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in artikel 8. *Daarbij geldt dat* ---
voor de berekening de breukdelen zo worden gewijzigd, dat de noemer voor de ---
breukdelen het totaal is van de tellers van de breukdelen van de andere eigenaars.

- 17.3 Een eigenaar is verplicht *aan de vereniging te vergoeden* alle door de vereniging -
gemaakte kosten, *inclusief* die van rechtskundige bijstand, voor het verhalen van -
het door hem aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte. -----

artikel 18. gemeenschappelijk appartementsrecht, ondersplitsing-----

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

E. Verzekeringen-----

artikel 19. verzekeringen-----

- 19.1 Het bestuur *kan* het *complex verzekeren* bij één of meer door de vergadering aan
te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade -----
(opstalverzekering). Het bestuur *moet* een verzekering *afsluiten* voor de wettelijke
aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als ---
zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van ---
verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid -
van een bestuurder of commissaris. -----
19.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde -----
bedrag *moet* wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de -----
herbouwkosten van het *complex*. De vraag of deze overeenstemming bestaat, ----

- moet* periodiek gecontroleerd worden in overleg met de verzekeraar. -----
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van -
de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten -----
behoefte van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de
eerste zin van artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd *indien* artikel
19.5 wordt nageleefd. -----
- 19.4 *De eigenaars moeten de vanwege de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in
de eerste zin van artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, als deze hoger zijn ---
dan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het complex, plaatsen op ----
een rekening die voor de betaling van het herstel van de schade op grond van een
besluit van de vergadering geopende afzonderlijke rekening op naam van de -----
vereniging. Deze gelden moeten steeds bestemd blijven voor het herstel of de ----
wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. -----*
In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW *moet*, indien een eigenaar zich
heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de -----
verzekeringsvoorwaarden *tot gevolg heeft dat de verzekeraar geheel of -----
gedeeltelijk niet meer verplicht is de schadepenningen uit te keren, de uitkering ----
van het aandeel van de desbetreffende eigenaar geschiedt aan de verzekeraar. -*
- 19.5 Het bestuur *moet* ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten zoals -----
bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende -----
clausule bevatten: -----
*"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde complex
gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende -----
voorwaarden. -----
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke -----
krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke -----
ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de -----
verzekeringssom tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis -----
voortvloeiende rechten onverlet. -----
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de -----
uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de -----
schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende ----
eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval --
van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in -----
bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. -----
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd ----
vijfveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen -
door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door het bestuur -----
gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. -----
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar ----
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". -----*
- 19.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, *zijn* artikel ----
5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien -----
verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de ----
verzekeringssom aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen
slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het -----
desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw,
draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding zoals bedoeld in artikel ----
10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. ----

19.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval -- van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het --- bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-gedeelte*. Leidt de verandering tot een wijziging van de --- verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende --- eigenaar. -----

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

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -----

artikel 20. Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke ----- zaken -----

20.1 De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en --- herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ---

20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. -----

artikel 21. gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken- -----

21.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. ----- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te ----- nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en ----- gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere ----- eigenaars en gebruikers. -----

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een --- bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op -- dat gemeenschappelijke gedeelte respectievelijk die gemeenschappelijke zaak. --- *In dit reglement is niet bepaald dat aan een appartementsrecht niet het ----- medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk deel en/of bepaalde ----- gemeenschappelijke zaak is verbonden. Aan ieder appartementsrecht is dus het -- medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke --- zaken verbonden.* -----

21.3 In afwijking van het in artikel 21.1 bepaalde kan de vereniging krachtens een ----- besluit van de vergadering dat tot stand gekomen is met de in artikel 56.5 ----- vermelde meerderheid, gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken krachtens overeenkomst aan een eigenaar of een derde in gebruik geven, - al dan niet tegen een door de vergadering te bepalen vergoeding, *onder de ----- voorwaarde dat:-----*

- a. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de --- gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; en -----
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming - van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een ----- daartoe door de vergadering genomen besluit genomen met de in artikel 56.5

vermelde meerderheid.-----

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

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in artikel 21.3 van een -----
gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak geldt het in artikel ---
23.6 bepaalde onverkort.-----

artikel 22. uitleg akte en splitsingstekening-----

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de akte *moet*, in het uiterste geval door de --
rechter, *worden* vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest ----
aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die ----
voor derden uit of aan de hand van de akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt -
gehouden met:-----

- de aan de akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te ----
leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de
splitsing is/zijn overgegaan;-----
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de akte zouden ----
leiden;-----
- de feitelijke situatie van het *complex* en/of de grond, waarbij kennisneming ----
van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de -
vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de akte
die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken -
van het *complex* en/of de grond; en-----
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.-----

- 22.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende -----
splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot --
een privé-gedeelte of een gemeenschappelijke ruimte behoort, kan er niet op -----
voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de akte hetzij de tot de ----
akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of -
wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de akte
moet worden vastgesteld op de in artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede ----
rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende -----
gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte en zijn weergegeven op de tot -
de akte behorende splitsingstekening.-----

- 22.3 *De kopjes* zijn in het reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet
van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.-----

artikel 23. gebruik gemeenschappelijke ruimten-----

- 23.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, ---
het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van -----
voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.-----

- 23.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen -
van afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en ----
dergelijke.-----

- 23.3 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die
afwijken van het bepaalde in de artikelen 23.1 en 23.2.-----

- 23.4 Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel of --
een vergelijkbaar voertuig, hierna samen aan te duiden als: scootmobiel, en in het
privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is ----
bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte.-----
De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te ----
stallen, *is afhankelijk van de toestemming van de vergadering*. Vanwege de Wet --



- gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de -----
vergadering de toestemming niet weigeren indien de vereniging geen andere - ----
objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de
aanvaardbaarheid van het alternatief *moet worden beoordeeld* vanuit het -----
perspectief van de eigenaar of gebruiker om wie het gaat. -----
Indien de betreffende eigenaar of gebruiker en de vergadering niet in onderling ----
overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende: -----
- of de eigenaar/gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet -----
afhankelijk is van een scootmobiel; -----
 - of in het privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is
om een scootmobiel te stallen; -----
 - of een door de vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de --
eigenaar/gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of ----
chronische ziekte en de daaruit voor de eigenaar/gebruiker voortvloeiende ----
beperkingen en het verwachte verloop daarvan, -----
- moet* dit worden beoordeeld door een door de betreffende eigenaar/gebruiker en --
vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie- -----
adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum -----
indicatiestelling zorg (CIZ) zoals bedoeld in de Wet langdurige zorg of een -----
daarvoor in de plaats gekomen regeling). -----
- Het *hiervoor bepaalde* geldt niet indien de vergadering kan aantonen dat het *niet* --
geven van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de
scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere -----
eigenaars en/of gebruikers. In dat geval *verleent* de vergadering geen -----
toestemming voor het stallen. -----
- Het *hiervoor bepaalde* is van overeenkomstige toepassing op andere -----
voorzieningen die een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische
ziekte nodig heeft. -----
- De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en -----
vernieuwing van de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden -
aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven -----
wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of
gebruiker *voor* wie deze zijn aangebracht. -----
- 23.5 Artikel 23.4 geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke -----
ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of -----
chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit. -----
- 23.6 Het is, *met uitzondering van* het bepaalde artikel 23.4, *niet* toegestaan om op ----
enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de ----
doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te ----
belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels -
(zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en -----
bloembakken). -----
- 23.7 De afvoer van vuilnis *moet plaatsvinden volgens* de ter plaatse geldende -----
richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering en/of het ----
bestuur en met inachtneming van het eventuele huishoudelijk reglement. -----
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn,
moet het huisvuil daarin worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van ----
huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere -----
gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. -----
- 23.8 De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van het bestuur geen ---

toegang tot de gemeenschappelijke ruimten waarin zich de centrale (nuts-) -----
voorzieningen bevinden. -----

artikel 24. verbodsbepalingen *complex* en gemeenschappelijke gedeelten -----

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de akte is vereist, is iedere op-, aan-, ----
onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de ---
vergadering verboden. -----

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, -----
onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het ----
complex, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht ten -----
behoefte waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. -----
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies -
die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw ----
verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico *van* de in de vorige zin bedoelde -
eigenaar *of* diens rechtsopvolgers. -----

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het *complex* dan wel op de grond van -----
naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en -----
terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, -----
bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, ----
alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van ---
uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag -----
alleen plaatsvinden met toestemming van de vergadering of volgens regels te ----
bepalen in het huishoudelijk reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede -
voor de tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten. -----

24.4 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen
veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook als deze zich
in privé-gedeelten bevinden. -----

24.5 Het in dit *artikel* bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van -----
oplaadpunten als bedoeld in artikel 28.3. -----

artikel 25. veranderingen in constructie *complex* -----

25.1 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen
verandering aanbrengen waardoor het (architectonisch) uiterlijk of de constructie --
van het *complex* gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien
de hechtheid van het *complex* door de verandering in gevaar kan worden -----
gebracht. -----

25.2 In afwijking van het in artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd
is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé- ---
gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die
privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), *of* -----
(gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien
zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te ----
houden, *onder de voorwaarde dat* deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) ----
geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het *complex*. -----
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de -----
desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten. *In dat geval* is de eigenaar -
verplicht 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. -----
Over het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende -----
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, *moet* het -----



bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail worden geïnformeerd.-----

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de -----scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. -----

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit artikel 25.2 bepaalde.-----

- 25.3 Voor zover de in artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij --dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in artikel --25.2 bedoelde *verplichting* tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel --scheidingsvloer(en) verlenen. -----

artikel 26. toestemming, zoals bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25 -----

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

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten-----

artikel 27. gebruik privé-gedeelten-----

- 27.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken volgens --de bestemming die daaraan in de akte is gegeven. -----

Deze bestemming is voor de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en ----met 24: parkeren.-----

Een gebruik dat afwijkt van de *hiervoor vermelde* bestemming en niet in het -----reglement is verboden, is *alleen toegestaan* met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.-----

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

- b. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de --horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen *en ook* is verhuur voor recreatie *niet* toegestaan. -----

Onder het pensionbedrijf *en* verhuur voor recreatie worden onder meer -----begrepen:-----

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan, *waarbij het niet uitmaakt of ook* ontbijt wordt verstrekt; -----
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een -----gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of -----gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes -----maanden of langer.-----

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

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit artikel 27.2 onder b toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in -----overeenstemming is met de in de akte vermelde bestemming van het privé- ----

gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen tegenover derden. *De bestemming van het privé-gedeelte staat in lid 1 van dit artikel.* -----

De vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit artikel 27.2 onder b bedoeld, *onder de voorwaarde dat dat gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen tegenover derden.* -----

Indien de vergadering bedoelde toestemming verleent, *moet* in het ----- huishoudelijk reglement duidelijk omschreven worden welk gebruik is ----- toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn. -----

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen en ----- garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste van de gezamenlijke ----- eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, ----- *tenzij er toestemming is van de vergadering.* -----

- d. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer ----- motorrijtuigen *moet* worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens - en dergelijke, *en ook niet* voor het uitvoeren van reparatie- en/of ----- onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het --- toegestane gebruik afwijkend gebruik, *tenzij er toestemming is van de* ----- vergadering. -----

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

- 27.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld - in artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d *moet* worden genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen ----- indien: -----

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele ---- verplichtingen tegenover derden; -----
- b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en -----
- c. het van de akte afwijkende gebruik door een besluit van de vergadering ----- genomen met de in artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat *dat* privé-gedeelte weer *volgens* de daaraan in de akte gegeven -- bestemming gebruikt *moet* worden binnen een termijn van ten minste drie en - ten hoogste zes maanden na het daartoe door de vergadering genomen ----- besluit. -----

- 27.4 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen *ook* regels voor het ----- voorkomen van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. ---

- 27.5 In geval ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de - ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het reglement. ---

artikel 28. gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen -----

- 28.1 *niet van toepassing* -----

- 28.2 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. -----

- 28.3 Een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel



mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder -----
toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt ---
voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te *laten* aanbrengen. -----
Het betreffende oplaadpunt *moet*:-----

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

De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt ---
komen ten laste van de eigenaar voor wie het oplaadpunt is aangebracht. Een ----
eigenaar die een oplaadpunt *wil laten* aanbrengen, *informeert het bestuur hierover*
en overlegt daarbij het werkplan. -----

Voordat de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, *moet* de -----
verzekeraar voor de installatie toestemming verlenen. Een verhoging van de -----
premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening
van de betreffende eigenaar. -----

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd *moet* de eigenaar aan het bestuur een -----
certificaat of garantiedocument overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt -----
conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. -----

De eigenaar die een oplaadpunt *laat* aanbrengen, is bevoegd om de kabels en ----
leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te ---
sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, *onder de voorwaarde* ---
dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst ---
bezwarende wijze. -----

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt *moet* degene die op dat
moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de
daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van --
het bestuur voor eigen rekening en risico verwijderen.-----

28.4 Een *op het moment* van het verlijden van *deze* akte bestaande situatie die in strijd
is met het hiervoor in dit artikel bepaalde *moet* worden geduld. -----

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de akte wordt vernieuwd, *moet* --
die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming ---
worden gebracht. -----

artikel 29. opslag gevaarlijke stoffen

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

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

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

artikel 30. onderhoud privé-gedeelten, gedoogverplichting, diversen

30.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van de (afwerk)lagen van de bestrating.

30.2 Iedere eigenaar en gebruiker moet ervoor zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten in zijn privé-gedeelte te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé-gedeelte of met betrekking tot een gemeenschappelijk gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen of het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht of de vereniging vergoed.

30.4 De eigenaars en gebruikers *gedogen* in voorkomend geval over en weer dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte om te kunnen vluchten via de vluchtroutes in het complex.

30.5 De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn privé-gedeelte te *geven*, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.

30.6 *niet van toepassing*

30.7 *niet van toepassing*

artikel 31. collectieve voorzieningen

31.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in artikel 11.1 te gedogen.

31.2 *niet van toepassing*

artikel 32. risico

32.1 Schade aan een privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

32.2 Het in *lid 1* bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een privé-gedeelte geldt het bepaalde in artikel 30.7.

32.3 Schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken -



in de *privé-gedeelten* is voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, ----
onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

artikel 33. tot de *privé-gedeelten* behorende tuinen en andere buitenruimten -----

33.1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een *privé-* -----
gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) *privé-gedeelte* ----
voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van
de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het eventuele -----
huishoudelijk reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel,
de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het
in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de akte blijkt -
dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging --
moet worden gedaan door en/of voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.-----

33.2 De tot de *privé-gedeelten* behorende (dak-)terrassen en balkons mogen -----
uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware -----
plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het
draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons -----
overtreffen, *dit* ter voorkoming van schade aan de(dak-)terrassen, balkons, -----
plafonds en daken.-----

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden -----
aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing -----
alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig ----
uitgroeit dat de lichtinval in een ander *privé-gedeelte* wordt belemmerd.-----

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in --
de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben
waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van
licht en lucht door de ramen en openingen van het *complex* zouden worden -----
belemmerd. *Ook is het niet toegestaan* zonder deze toestemming auto's, -----
caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en -----
dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere -
buitenruimte te plaatsen. -----

33.4 Het is *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de -----
muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden --
het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het *complex*.-----

33.5 Het is niet *toegestaan* om zonder toestemming van de vergadering in een tuin, op
een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend --
tot het *privé-gedeelte* in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. ----
Tenzij het huishoudelijk reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op -----
houtschoorsteen, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.-----

33.6 *Situaties die op het moment van het ondertekenen van de akte in strijd zijn met --*
artikel 33.1 tot en met 33.4 worden, als zij niet illegaal zijn, toegestaan. Het in dit --
artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit -----
artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van ---
toepassing.-----

artikel 34. toestemming bedoeld in de artikelen 27, 28, 29 en 33 -----

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

De in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen ---
mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken

en ook kunnen aan het verlenen daarvan *geen* onredelijke voorwaarden worden verbonden.

artikel 35. nadere regeling in het huishoudelijk reglement

Het in de artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé-gedeelte

artikel 36. gebruik privé-gedeelte door eigenaar/gebruiker

36.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte.

36.2 Een eigenaar *heeft* geen toestemming *nodig* om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te laten *inwonen*. *Annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing.*

artikel 36a. openbare en executoriale verkoop

36a.1 Bij openbare verkoop van een appartementsrecht kan iedere gegadigde zich wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker met diens huisgenoten wil toelaten) van het privé-gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen *verstrekt* de gegadigde, onder betaling van een door het bestuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens bedoeld in artikel 36.2.

36a.2 Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

36a.3 Het bepaalde in *de vorige leden van dit artikel* is mede van toepassing bij executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser of beslaglegger, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen *op grond waarvan* hij en zijn huisgenoten *bevoegd zijn* het privé-gedeelte in afwijking van het bepaalde in artikel 36.1 en artikel 36c.1 zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De bedoelde verklaring *moet* worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift *wordt* ingeschreven in de openbare registers van het kadaster gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268, lid 2 BW. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

artikel 36b. toestemming huisgenoot

De toestemming om als huisgenoot het privé-gedeelte te gebruiken heeft tot gevolg dat de huisgenoot geen toestemming *nodig heeft* als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, *onder de voorwaarde dat* is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

artikel 36c. ingebruikgeving

36c.1 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, kan die ander het gebruik slechts verkrijgen voor zich en eventuele



- huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke dan wel per e-mail verleende -----
toestemming van het bestuur. -----
- 36c.2 Het bepaalde in artikel 36 is van overeenkomstige toepassing. *Daarbij geldt* --
dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker -
gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of
andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontleen. -
- 36c.3 De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan
niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te *laten* inwonen. ----
- 36c.4 De toestemming van het bestuur is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de
verklaring bedoeld in artikel 37 heeft afgegeven. -----
- 36c.5 De toestemming om als huisgenoot het privé-gedeelte mede te gebruiken ----
heeft tot gevolg dat de huisgenoot geen toestemming *nodig heeft* zoals -----
bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar wordt,
onder de voorwaarde dat voldaan is aan de overige vereisten voor het -----
verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld -
in artikel 37. -----

**I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een -----
gebruiker -----**

artikel 37. ingebruikgeving privé-gedeelte -----

- 37.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door
een ander laten uitoefenen, *onder de voorwaarde dat* hij er voor zorgdraagt dat die
ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur
van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen
van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, *en* eventuele regels -
als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking -
hebben, *naleeft* en deze drie exemplaren van de verklaring door het bestuur voor -
gezien zijn ondertekend. -----
- Een eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan --
indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker is opgenomen in --
de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van
de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken aan de gebruiker is
verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel --
van deze overeenkomst in drievoud aan het bestuur ter hand is gesteld en deze ---
drie kopieën of uittreksels door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. -----
- In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het bestuur met een eigenaar als
hiervoor bedoeld ook andere afspraken maken *om ervoor te zorgen* dat degene ---
die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het reglement -
en het eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in -
artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben. -----
- 37.2 Van de in *het vorige lid* bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie ---
exemplaren van de verklaring *of* drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst -
houdt het bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de eigenaar *en* de ---
gebruiker. -----
- Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen welke ---
gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 37.1 gebonden zijn aan het -----
reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, *en* aan eventuele regels als -
bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking -----
hebben. -----
- 37.3 De in *lid 1* bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op -----
besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen *of* vastgesteld, ----

tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen *tegenover* de gebruiker in strijd -- zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op ---- gebruikers *op het moment* van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist. -----

37.5 Het bestuur stelt de gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering - van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, *en* van eventuele ---- regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. -----

37.6 *Ondanks* de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de ----- eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé-gedeelte, onverminderd het -- bepaalde in artikel 45. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde -- definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, ----- onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----

artikel 38. borgtocht gebruiker-----

38.1 Het bestuur kan *op elk moment* verlangen dat de gebruiker zich *tegenover* de ---- vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of wordt. -----

38.2 Voormelde borgtocht *omvat* slechts 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 maakt. De gebruiker is *vanwege* de hier bedoelde - borgtocht per maand *nooit* meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de ----- geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privé-gedeelte. -----

artikel 39. ontruiming gebruiker en onbevoegde-----

39.1 Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn privé-gedeelte niet ----- betrokken wordt door een gebruiker die de in artikel 37.1 bedoelde verklaring of --- overeenkomst niet getekend heeft. -----

39.2 De gebruiker die zonder de in artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben - of zonder de in artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé----- gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur worden -- verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en ----- gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----

39.3 Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het --- bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. -----

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

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke ---- ruimten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit artikel en alle overige kosten die het -- bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende ----- eigenaar. -----

artikel 40. ondergebruik-----

De artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

De artikelen 36c tot en met 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker -- die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----



- J. Ontzegging van het gebruik van een privé-gedeelte**-----
artikel 41. ontzegging gebruik privé-gedeelte-----
- 41.1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:-----
- a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de -- eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag *tegenover* andere eigenaars ----- en/of gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het *complex* aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het *complex*;-----
 - d. zijn financiële verplichtingen *tegenover* de vereniging niet nakomt;-----
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ----- ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals ----- gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ----- ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt *en* van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende -- eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijke reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de -- besluiten van de Vergadering *moet* naleven. -----
- 41.3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De ----- oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen ---- bezwaren. De eigenaar kan zich *op de vergadering laten* vertegenwoordigen of ---- *laten* bijstaan door een raadsman. -----
- 41.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met ----- overeenkomstige toepassing van de artikelen 56.5 en 56.6. -----
- 41.5 De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende ----- brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van ---- het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten ----- vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. -----
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder -- ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de -- kennisgeving als bedoeld in artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel ---- 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. -----
- 41.7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een ----- gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing ----- wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in *het eerste lid 1* of *als hij de -- financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt.*-----
- 41.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in artikel 41.1 kan de vergadering besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een ----- besluit tot ontzegging van het gebruik als in *lid 1* bedoeld moet nemen. De ----- betreffende vergadering van ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. -----
- 41.9 Het in dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn -

rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

K. overdracht appartementsrecht, vestiging en overdracht beperkte rechten -----

artikel 42. overdracht-----

42.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit -----
artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. -----

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

- a. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is -
ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen zoals bedoeld *in --*
de artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar ----
opeisbaar zijn geworden of *nog worden*;-----
- b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is -
ter zake van de extra voorschotbijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7 die in --
het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog ----*
worden; -----
- c. de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane -
overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van -----
overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin;-----
- d. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en---
- e. de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel 42.2 onder
c.-----

42.3 De oude en de nieuwe eigenaar zijn *tegenover* de vereniging hoofdelijk -----
aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen appartementsrecht ----
verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de -----
artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in artikel 56.7,
die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog*
worden. Daarbij geldt dat met betrekking tot de bijdragen die verschuldigd zijn op -
de datum van overdracht dat de nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan -
tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in artikel 42.2. -----

42.4 Uitsluitend de nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de -----
vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude eigenaar daarvoor -----
aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave zoals bedoeld in ---
artikel 42.2. -----

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

42.6 Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan *onmiddellijk*
schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur.-----

42.7 Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de -----
gezamenlijke eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe eigenaar --
en niet langer op naam staan van de oude eigenaar. -----

42.8 Indien de vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage -----
verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. -----

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

artikel 43. vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning-----

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

- 43.2 Indien op een appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de ----- aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke ----- eigenaars en/of de vereniging verschuldigde bijdragen. -----
- 43.3 Het bepaalde in artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, ---- overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik. -----
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de --- vruchtgebruiker. -----
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De ----- mededeling houdt tevens in of hij dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening -- van het stemrecht. -----
- 43.6 Het in de leden 2 tot en met 5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning. -----

artikel 44. rechten van erfpacht en opstal-----

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

L. Overtredingen-----

artikel 45. overtredingen-----

- 45.1 Het bestuur ziet ten behoeve van de eigenaars en gebruikers toe op nakoming --- door een eigenaar of door een gebruiker van de wet, het reglement, het ----- huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het ----- huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, *stuurt* het bestuur - de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing per -----

aangetekende brief en *wijst hem* op de overtreding of niet-nakoming. -----
 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of ---- dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor ---- zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de *verplichting* van de betreffende eigenaar of gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de vergadering kan --- nemen krachtens de wet of het reglement. *Tenzij de vergadering anders besluit is* het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en is een ----- dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=). -----

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. -----

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

45.5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de ----- vereniging -----

I. algemene bepalingen -----

artikel 46. de vereniging -----

46.1 De vereniging wordt bij de akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De - statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement. -----

46.2 *De vereniging heet: "Vereniging van Eigenaars Het Vrije Veld te Almere Poort". --
De vereniging is gevestigd te Almere. Afgekort: "VvE Het Vrije Veld". -----
De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.* -----

46.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het *complex* en de grond, met ----- uitzondering van de privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke -- belangen van de eigenaars. -----

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

46.5 De vereniging kan *vergunningen en dergelijke* die betrekking hebben op het ----- *complex* en/of de grond, *en* de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam ----- houden. -----

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

artikel 47. financiële middelen van de vereniging -----

47.1 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de ----- eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, *en* door andere baten. -----

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

47.3 De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke ----- betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het ----- financieel toezicht, ten name van de vereniging. Van de vorige volzin kan slechts - worden afgeweken bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt,



of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een -----
bankgarantie ten name van de vereniging.-----

- 47.4 De vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 besluiten -
tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging *moet gebeuren*
met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op -----
beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en *moet* zijn -----
afgestemd op het doel van het reservefonds. -----

- 47.5 Over de gelden van het reservefonds kan slechts worden beschikt door het -----
bestuur ter uitvoering van een *daartoe strekkend besluit van de vergadering*. -----
Betalingen ten laste van het reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit --
kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die ----
daartoe door de vergadering zijn aangewezen. -----

- 47.6 Opheffing van het reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de --
splitsing. -----

- 47.7 De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de -----
gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst
van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening *moet* -
worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 en 56.6. -----
Indien de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, *moet* -----
gelijktijdig worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. -----

- 47.8 Indien het reglement *geen* andere aandelen *bepaalt*, is iedere eigenaar *tegenover*
de financier aansprakelijk *volgens* zijn in artikel 8 bedoelde breukdeel. De -----
eigenaars zijn onderling en *tegenover* de vereniging bijdrageplichtig voor de -----
aandelen waarvoor zij *tegenover* de financier aansprakelijk zijn. -----

artikel 48. boekjaar-----

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. *Bij ondersplitsing moet* het boekjaar van de
vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar *van de vereniging*. -----
Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van ondertekening van deze akte en eindigt -
op eenendertig december van het daarop volgende jaar. -----

II. de vergadering-----

artikel 49. aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering; de voorzitter ---

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering
gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur, -----
overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.2, de jaarrekening ter goedkeuring voor
aan de vergadering en brengt het bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag
uit. De vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit *lid*, besluiten om de -
termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring *moet* worden ---
voorgelegd en het jaarverslag *moet* worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen
de daartoe door de vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering -----
bijeengeroepen ter goedkeuring van de jaarrekening en ter uitbrenging van het ---
jaarverslag. -----

Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet ---
verlenen van décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat ---
blijkt uit de jaarrekening. Indien en voor zover de vergadering het bestuur geen ----
décharge verleent, *geeft* de vergadering *aan voor welke onderdelen van het door -*
het Bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de -----
notulen vastgelegd. -----

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo *vaak als* het bestuur, de raad van ----
commissarissen of de voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal ----
stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal

- stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het bestuur. -----
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het bestuur ---
wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering -----
binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de
verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van -
het reglement. In geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde -----
termijn verdubbeld.-----
- 49.4 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de voorzitter.-----
Tot voorzitter van de vereniging wordt benoemd: de grondeigenaar. -----
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd
benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.-----
- 49.5 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid -----
voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding. -----
- 49.6 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van -----
voorzitter van het bestuur en voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval --
worden alle bepalingen in het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement
die een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet -----
geschreven gehouden.-----
- artikel 50. de vergadering: procedurevoorschriften**-----
- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen -----
plaats in de gemeente waar de grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente,
een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de grond. -----
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats ---
met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van ---
vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden -
verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval ---
van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, ---
wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 ---
BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden ---
gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken *en worden de* -----
plaats en het tijdstip van de vergadering *vermeld*. Elke stemgerechtigde is -----
bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering door middel van een -----
schriftelijke kennisgeving of per e-mail *aan het bestuur* onderwerpen op de agenda
te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht *onmiddellijk* de overige -----
stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.-----
In geval van ondersplitsing worden de in dit *lid* vermelde termijnen verdubbeld. ----
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden ---
genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun ---
goedkeuring daartoe hebben gegeven.-----
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst -
te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde -
tekent de presentielijst namens de volmachtgever. -----
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel -----
proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen *gemaakt*, die moeten -----
worden ondertekend door de voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de -----
afwezigheid van de voorzitter op grond van artikel 49.5 de leiding van de -----
vergadering had) en het bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de -----
eerstvolgende vergadering.-----
- 50.5 Het bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken
na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.-----

**artikel 51. stemrecht**

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen is vierentwintig (24).*
Het aantal stemmen dat per appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één (1). Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de akte kan worden uitgebracht door de eigenaar van het appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, *maar alleen met* handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
- 51.3 In geval van ondersplitsing *wordt* het stemrecht dat ter zake het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht kan worden uitgebracht, uitgebracht -- door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.
De stemmen voor het in een ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

artikel 52. stemrecht mede-eigenaars

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

artikel 53. bevoegdheden ter vergadering

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

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

artikel 54. voorschriften voor het stemmen-----

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

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

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

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

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

artikel 55. vernietiging van een besluit van de vergadering-----

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

*Dit artikel geldt niet voor een besluit tot wijziging van de akte zoals bedoeld in artikel ---
 65. -----*

artikel 56. besluiten over beheer en onderhoud-----

56.1a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten
 en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond
 van artikel 56.2 niet aan het bestuur toekomt.-----

b. De vergadering kan besluiten, dat betreffende niet tot het privé-gedeelte -----
 behorende onderdelen van het *complex* en/of de grond waarvan de daarmee -
 verband houdende kosten op grond van het reglement voor rekening komen --
 van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen -----
 worden genomen door die eigenaar(s). -----

Bij het nemen van een dergelijk besluit *neemt* de vergadering in het -----
 huishoudelijk reglement op: -----

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



- de betreffende eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het -----
reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. -----
De vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de -----
eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en
legt dat vast in het huishoudelijk reglement. -----
Op de vergaderingen van de betreffende eigenaars en op het nemen van ----
besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter ----
vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. --
Een op grond van dit *lid* onder b door de desbetreffende eigenaar(s) genomen
besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin ----
van dit *lid* onder b bedoelde besluit van de vergadering kan te allen tijde door
de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt ----
steeds plaats *als* één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.-----
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de --
gemeenschappelijke zaken die *op grond van* artikel 10.2 onder a en b voor -----
rekening komen van de gezamenlijke eigenaars berust bij het bestuur, -----
onverminderd het bepaalde in artikel 61.2.-----
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de -----
vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering -
is gemachtigd.-----
- 56.3 De vergadering beslist over de afwerking van de gedeelten van het *complex* en de
voorzieningen als bedoeld in artikel 11 die aanwezig zijn in de -----
gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten *op grond van* de akte voor ----
rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. -----
- 56.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de ----
uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade
dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----
- 56.5 Besluiten van de vergadering tot:-----
- a. het doen van buiten het in artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud ----
vallende uitgaven; -----
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover deze niet
is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan; -----
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik zoals bedoeld in artikel 21.3; --
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur zoals bedoeld in artikel 27.2
onder b; -----
 - e. ontzegging van een privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 41.2; -----
 - f. het beleggen van gelden zoals bedoeld in artikel 47.4 van het reservefonds; --
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag zoals bedoeld in dit artikel 56.5 onder
i;-----
 - h. het vaststellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement; -----
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een -----
duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, --
met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro -----
(€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de vergadering vastgesteld -----
drempelbedrag te boven gaan;-----
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het -----
wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten ----
niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin *ook niet* is
voorzien in het meerjarenonderhoudsplan, -----
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee -----

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

56.6 In het in de laatste zin van *het vorige lid* bedoelde geval wordt een tweede ----- vergadering uitgeschreven, *die wordt gehouden* niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.-----

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

56.7 Als door de vergadering overeenkomstig het in de *leden 5 en 6 van dit artikel* ----- bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave zoals bedoeld in *lid 5* -- kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde --- gelden beschikt. -----

56.8 Indien het in *lid 5* onder j van dit artikel bedoelde besluit ziet op het aanbrengen -- van een installatie en het reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan --- worden vastgesteld in welke verhouding de eigenaars bijdragen in de kosten van - aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de eigenaars komen *in de verhouding van de breukdelen* ---- waarvoor zij tot de gemeenschap gerechtigd zijn.-----

III. het bestuur -----

artikel 57. het bestuur, vertegenwoordiging vereniging -----

57.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Als er --- een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren --- van zijn taken. -----

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

Tot eerste bestuurder van de vereniging wordt benoemd: de grondeigenaar. -----

57.2 Het bestuur *moet onmiddellijk* de vereniging, de bestuurders en de eventuele ----- beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden *en* wijzigingen in - het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld laten inschrijven in het ----- handelsregister. -----

57.3 De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit - de leden van de vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de ----- vergadering worden geschorst en ontslagen. ----- Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens ----- vervanging voorzien. -----



- 57.4 Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met inachtneming van -
het bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement. Voor ----
zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt -
dan wel de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de -----
tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert het bestuur de -
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 47. De -
vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. -----
- 57.5 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en --
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van -----
vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het
geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te --
stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog ----
niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). -----
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor --
het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van -----
incassoprocedures. -----
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het -----
bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd. *Daarbij geldt* dat het
voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro -----
(€ 5.000,=) of een nader door de vergadering vast te stellen ander bedrag te ----
boven gaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter. -----
- 57.7 Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een -----
bestuurder dat wenst. -----
- 57.8 Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf --
dagen; -----
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; -----
c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid -
van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de -----
bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende
volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is van -----
toepassing; -----
d. in afwijking van het in dit *lid* onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle ----
bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te
korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *onder de* -----
voorwaarde dat alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het --
voorstel. -----
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten ----
waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan -
hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, ---
anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij,
zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of -
indirect een meerderheidsbelang hebben. -----
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----
- artikel 58. informatieverstrekking** -----
- 58.1 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere --
eigenaar (waaronder in dit artikel begrepen een ondereigenaar) die dat verlangt --
alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het *complex* en/of
de grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te -----

verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende -----
boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars en gebruikers --
op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het bestuur en --
van de beheerder. Het bestuur geeft de eigenaar op diens verzoek de gelegenheid
om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de boeken, registers en ----
bescheiden *die door hem zijn ingezien*.-----

- 58.2 Tot de in *lid 1 van dit artikel* vermelde boeken, registers en bescheiden die -----
betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:-----
- a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging als
bedoeld in artikel 2:10 BW;-----
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; -----
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren ---
van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap; ----
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud
van het gebouw/complex; -----
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van -----
nutsvoorzieningen en overige voorzieningen; -----
 - f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane -----
overeenkomsten; -----
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, ----
gebruikers en stemgerechtigden; en-----
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken. -----

- 58.3 Het bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in
dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten -----
behoefte van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te -----
raadplegen, website. -----

artikel 59. register van eigenaars en gebruikers -----

- 59.1 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Teneinde het -----
bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere eigenaar en gebruiker
verplicht om, zodra hij eigenaar en/of gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk --
mededeling te doen aan het bestuur onder opgave van zijn naam, adres en -----
overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een ----
telefoonnummer en een e-mailadres. -----
- 59.2 In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars
en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen -
van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door -
het bestuur kosteloos en *onmiddellijk* ter beschikking gesteld.-----
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in artikel 42.7 en na ontvangst van -
de verklaring of overeenkomst als bedoeld in artikel 37.1 wordt het register door ---
het bestuur bijgewerkt. -----
- 59.4 Het bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een
notaris die de levering van een appartementsrecht *verzorgt*, zo spoedig mogelijk --
de hiervoor in artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.-----

artikel 60. boekhoud- en bewaarplicht-----

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



60.2 Het bestuur is verplicht de in *lid 1 van dit artikel* bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in artikel 58.2 onder a gedurende de ----- wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in *lid 1 van dit artikel* bedoelde boeken, bescheiden en ----- andere gegevensdragers zoals nader omschreven in artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen --- worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van - die rechten niet is verstreken. -----

60.3 Alle andere dan de in *lid 2 van dit artikel* bedoelde bescheiden en ----- gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de ----- opheffing van de splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met - het daarover in de wet bepaalde. -----

artikel 61. administratie en beheer-----

61.1 De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder *moet* worden verstaan het ontvangen en (*laten*) incasseren van alle betalingen en het doen van alle ----- uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het ----- verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder onder de -- voorwaarden als door haar met die beheerder worden overeengekomen. -----

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

IV. raad van commissarissen en commissies-----

artikel 62. raad van commissarissen-----

62.1 De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk ---- geval het volgende geldt. -----

62.2 De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. -- De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. -----
Als de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. -----

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

62.4 Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.-----
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de ---- functie van bestuurder, van voorzitter of van lid van een commissie van de ----- vereniging. -----

62.5 De raad van commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het ----- huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de ---- raad van commissarissen, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de ----- algemene gang van zaken in de vereniging.-----
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo --- dikwijls dit wordt verlangd of de raad van commissarissen dit wenselijk oordeelt. ---

62.6 Het bestuur *geeft* aan de raad van commissarissen alle door *de raad* gewenste --- inlichtingen en verleent *de raad* desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. -----

62.7 De raad van commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de raad van commissarissen of een ander lid van de raad

van commissarissen dat wenst.-----

De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering -----
aanwezig te zijn.-----

62.8 Indien de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het --
volgende:-----

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

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

artikel 63. commissies-----

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

63.2 Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering - al dan ---
niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, *die bestaat* uit ten minste twee --
leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie --
van bestuurder en die van voorzitter.-----

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

N. Huishoudelijk reglement-----

artikel 64. huishoudelijk reglement-----

64.1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de --
volgende onderwerpen:-----

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke -----
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten;-----
- c. de orde van de vergadering;-----
- d. de instructie aan het bestuur;-----
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en
commissies;-----
- f. het behandelen van klachten; -----
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----
- h. het gebruik van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 27.2 onder b en de --



- eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; -----
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in artikel 45.2; -----
 - j. besluiten als bedoeld in artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; -----
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in artikel 56.8; -----
 - l. wijziging van de in het reglement opgenomen drempelbedragen; en -----
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, --
alles voor zover dit niet *al* in het reglement is geregeld. -----
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het huishoudelijk reglement -
worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. -----
- 64.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het -----
reglement *zijn niet van toepassing*. -----
- 64.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld,
gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld
in artikel 56.5. -----
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden -----
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is --
van overeenkomstige toepassing. -----
- 64.5 Het *in lid 4 van dit* artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een ----
besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement -----
bepaalde. -----
- 64.6 Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te -
publiceren in de openbare registers *van het kadaster*. -----
- O. Wijziging van de akte**-----
- artikel 65. wijziging van de akte**-----
- 65.1 Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle -----
eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet meewerken aan een beoogde -----
wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke -----
machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. -----
- 65.2 In afwijking van het in *lid 1 van dit* artikel bepaalde kan een wijziging van de akte -
ook geschieden met medewerking van het bestuur, *onder de voorwaarde dat dit --*
plaatsvindt op grond van een besluit van de vergadering dat is genomen met een -
meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de -
eigenaars toekomt. -----
- 65.3 In de oproeping tot de in *lid 2 van dit* artikel bedoelde vergadering moet worden --
vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte *wordt* voorgesteld, --
terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping ---
moet worden gevoegd. -----
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien ----
dagen. -----
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging ----
wordt behandeld hebben gedaan, *moeten* ten minste vijf dagen voor de -----
vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging -----
woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de eigenaars ter --
inzage leggen tot na *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. ---
- 65.6 Het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel is niet van toepassing indien het ---
besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig
zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. -----
- 65.7 Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan
overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het --
besluit vorderen. -----

- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie ----- maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die ----- waarop het besluit door de vergadering is genomen.-----
- 65.9 Voor een wijziging van de akte *is* de toestemming *nodig* 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), *en, als* een -- recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien -- hun recht door de wijziging wordt verkort.-----
- 65.10 Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe ----- opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare - registers *van het kadaster*. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering als bedoeld in *lid 2 van dit artikel*, wordt de notariële akte waarbij het - bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit ----- besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. -----

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging-----

artikel 66. opheffing splitsing en ontbinding vereniging-----

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan ----- uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de --- openbare registers van het kadaster, met inachtneming van het bepaalde in artikel ----- 5:143, lid 2 BW alsmede na verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente ----- Almere.-----

Q. Geschillenbeslechting-----

artikel 67. geschillenbeslechting-----

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

R. Indexering-----

artikel 68. indexering-----

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

S. Slotbepalingen-----

artikel 69. slotbepaling-----

Al het vorenstaande geldt voor zover bij *een wettelijke regeling* niet anders is bepaald.-

artikel 70. bijzondere bepaling-----

Als het object wordt gesplitst in appartementsrechten, waarbij appartementsrechten --- ontstaan die naar hun aard dienstbaar zijn aan een woning of bedrijfsruimte, zoals ----- parkeerplaatsen, en deze een eigen goederenrechtelijke identiteit verkrijgen, zodanig - dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, ondersplitsing daaronder begrepen, is -- het volgende van toepassing.-----

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de ----- onderhavige splitsing een daarbij ontstaan appartementsrecht wordt geleverd, wordt ---



voor de uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling en --
boete- en kettingbeding opgenomen. Deze luidt als volgt:-----

1. De eigenaar mag, zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, het -----
appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een --
parkeerplaats, hierna te noemen: 'de bijzaak', niet vervreemden of belasten met ---
beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij -
dit tegelijkertijd plaatsvindt met de woning of bedrijfsruimte, hierna te noemen: 'de
hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is. -----
2. De eigenaar van een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het -----
uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: 'de bijzaak', die -----
toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een
in het vorige lid als hoofdzaak omschreven woning te vervreemden, is verplicht om
met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de volgende verplichting wordt
opgelegd:-----
 - a. De koper van de bijzaak is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn -----
appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de hoofdzaak.
 - b. De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk -----
meedelen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. -----
 - c. Als binnen een periode van één maand na de hiervoor onder b vermelde -----
schriftelijke mededeling, geen koopovereenkomst met een van de eigenaars -
van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de
bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, onder de voorwaarden dat:--
 - dit niet gebeurt tegen een prijs die lager is – of in het algemeen tegen ----
voorwaarden die gunstiger zijn – dan de prijs en voorwaarden die zijn ----
aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en -----
 - het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft verklaard dat de koper
zich voldoende het voldaan aan zijn onder a omschreven verplichting en -
daarom vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het
bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen. -----Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van de onder 2b -
vermelde mededeling de bedoelde verklaring af te geven. -----
 - d. De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de -----
leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te geven. -----
 - e. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld moeten bij -----
aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst worden gedaan. -----
De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of ----
mededeling. -----
 - f. Bij niet-nakoming van het onder a tot en met e bepaalde is de koper in -----
verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete -
van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de vereniging van -----
eigenaars verschuldigd, naast het recht van de vereniging van eigenaars om --
voor de toekomst – nakoming en vergoeding van schade te vorderen. -----Deze bepalingen gelden ook voor de eigenaar van een hoofdzaak, die -----
toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een
bijzaak te vervreemden. -----
Deze bepalingen zijn niet van toepassing als tegelijkertijd over de hoofdzaak en ---
bijzaak wordt beschikt. -----
Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor de hoofdzaak als niet tegelijkertijd -
ook over de bijzaak wordt beschikt. -----

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de vergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ----- ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct ----- opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd. -----

De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als ----- hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, --- van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:-

- a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen; -----
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke ----- genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder ---- oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van ----- eigenaars als hiervoor omschreven. -----

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de ---- vereniging. -----

Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen zijn niet van ----- toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van eigenaars over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, maar moet altijd bij elke ----- beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en aangenomen ---- zodat het hiervoor vermelde verbod en de hiervoor vermelde verplichtingen weer ----- effectief worden als en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand raken. - Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen zijn ook niet van --- toepassing bij ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, die elk de ----- bevoegdheid geven tot het uitsluitend gebruik van een berging of kelderbox, beide deel uitmakende van het object. -----

Bijlagen-----

Dit zijn de bijlagen:-----

- de volmacht; -----
- de splitsingstekening; -----
- kopie Bewijs van in depotname kadaster. -----

Woonplaats- en rechtskeuze-----

De appartementseigenaar kiest met betrekking tot voorgaande rechtshandelingen en -- de gevolgen daarvan woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. -----

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. -----

Slot-----

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte ---- betrokken persoon is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde ----- document vastgesteld. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Almere op de datum, in het hoofd van deze - akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en de -- door mij, notaris, gegeven toelichting, heeft deze verklaard van de inhoud van deze ---- akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. -----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen ----- persoon en mij, notaris, ondertekend om tien uur. -----

volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a long horizontal stroke.

Ondergetekende, mr. Johnny Boy Heldoorn, notaris met plaats van vestiging gemeente Almere, verklaart dat de krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a long horizontal stroke.

